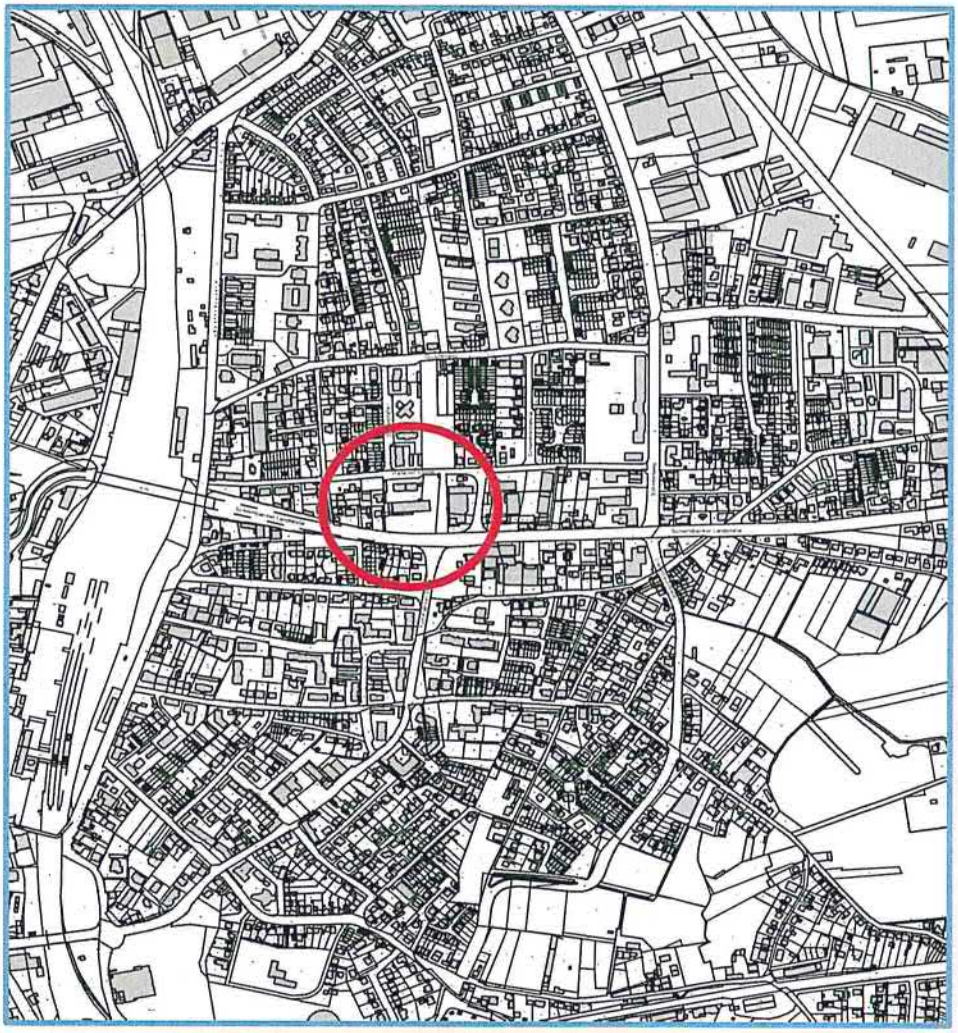
Hansestadt Wesel

# Bebauungsplan Nr. 238
# "Nahversorger Schepersfeld"



## Begründung

**5. AUSFERTIGUNG**

# Inhalt

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

A 1. Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

A 2. Räumlicher Geltungsbereich

A 3. Einfügung in übergeordnete Planungen
- Gebietsentwicklungsplan
- Flächennutzungsplan

A 4. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation
- Umgebung des Plangebietes, Plangebiet
- Lage zu Betrieben nach Störfallverordnung (12. BImSchV)

A 5. Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens)

A 6. Einordnung des Plangebietes in die Einzelhandelsstruktur der Stadt

A 6.1. Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO (BauNutzungsVerordnung)

A 7. Städtebauliches Konzept und Regelungen des Bebauungsplanes

A 8. Technische Infrastruktur / Verkehr

A 9. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

A 10. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

A 10.1. Vorprüfungspflicht des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

A 11. Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung / Variantenbeurteilung

A 12. Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und Klimaanpassung

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

A 14. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

**Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)**
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

## A 1. Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Mit dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt Wesel ihre Entwicklungs-absichten für den Einzelhandel in der Stadt bestimmt. Das Gutachten ermittelte für die bestehende Nahversorgung in den Ortsteilen Schepersfeld und Fusternberg eine eingeschränkte Entwicklungsperspektive und empfahl, einen gemeinsamen Standort im Umfeld der Schermbecker Landstraße auszubauen und damit die Einzelhandelsbetriebe räumlich zu konzentrieren. Außerhalb dieses Nahversorgungszentrums sollte innenstadtrelevanter und vor allem großflächiger Einzelhandel in den beiden Ortsteilen ausgeschlossen sein. Für die Bürger sollte so eine vergleichsweise günstige und dauerhafte Versorgungslage entstehen. Gleichzeitig ist dies ein Standort, der auch für Einzelhandelsbetriebe angesichts der Lage (zentrale Einfallsstraße) und des Potenzials (ca. 10.000 Einwohner) von Interesse ist.

Die Schwierigkeit der Entwicklung des Standortes bestehe nach Aussage des Gutachters darin, eine Versorgung für beide Ortsteile zu initiieren, aber keinen Standort zuzulassen, der die Innenstadt schädigt. Zudem müssten die Entwicklungen in den bisherigen Nahversorgungsbereichen beachtet werden. Es sei jeweils abzuwägen, wie weit neue Betriebe die noch bestehenden Nahversorgungsbereiche in Fusternberg und Schepersfeld stören werden.

Mit der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens im Jahr 2012 wurde die Zielaussage für den Bereich der Ortsteile Schepersfeld und Fusternberg der inzwischen eingetretenen Entwicklung angepasst. Der Standort Fusternberg hat sich durch die Erweiterung des Vollsortimenters an der Kurt-Kräcker-Straße stabilisiert. Ein Standort für die Nahversorgung an der Schermbecker Landstraße ist nunmehr ausschließlich für die Versorgung des Ortsteils Schepersfeld vorgesehen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielstellung sind die Chancen und Risiken der Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches für den Ortsteil Schepersfeld in einem konkretisierenden Gutachten (Machbarkeitsstudie 2014) untersucht worden. Im Ergebnis schlägt der Gutachter vor, den vorhandenen Discounter an der Schermbecker Landstraße zu erhalten und in seiner Funktion für den Ortsteil Schepersfeld mit einer Entwicklungsoption zu stärken. In den nördlich und südlich entlang der Schermbecker Landstraße liegenden GE- und MI- Gebieten (Gewerbe- und Mischgebieten) soll zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Wesel hatte bereits auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtes 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Nahversorgung Schepersfeld /Fusternberg" im Jahr 2010 beschlossen. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Machbarkeitsstudie 2014 war das städtebauliche Ziel danach weiter entwickelt worden.

Dieses sollte nunmehr mit folgenden textlichen Ergänzungsverfahren planungsrechtlich umgesetzt werden:
- Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstege", 1. Ergänzung
- Bebauungsplan Nr. 83a "Südlich vom Quadenweg", 1. Ergänzung
- Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg", 2. Ergänzung

Gleichzeitig wurden das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 224 "Nahversorgung Schepersfeld /Fusternberg" sowie das Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: "Nahversorgung Schepersfeld/Fusternberg) eingestellt.

Nach erneuter rechtlicher Prüfung wurden die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 und die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 83a weitergeführt.

Für den Standort des bestehenden Discounters erfolgt zur Rechtssicherheit separat die planungsrechtliche Anpassung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 "Nahversorger Schepersfeld" und der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Rat der Stadt Wesel hat die Aufstellung der beiden Verfahren in seiner Sitzung am 23.06.2015 beschlossen. Das Verfahren zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg" wurde gleichzeitig eingestellt.

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel für einen Discounter mit maximal 1.040 m² Verkaufsfläche (Schwerpunkt Lebensmittel).

Der Bebauungsplan umfasst den Standort des vorhandenen Discounters. Hier wurde bereits in der Vergangenheit eine als Grünfläche festgesetzte Fläche mit in die bauliche Entwicklung einbezogen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit Zweckbindung Großflächiger Einzelhandel mit seiner 50. Änderung angepasst.

Auf Grundlage der Zielaussagen für die Entwicklung des innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Machbarkeitsstudie 2014 sind im Aufstellungsverfahren bereits die frühzeitige Öffentlichkeits- und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 224 durchgeführt worden. Zur Rechtssicherheit erfolgte dieser Verfahrensschritt erneut.

Nach Bekanntmachung am 16.09.2015 in der Wochenzeitschrift DER WESELER erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von diesem Tage an bis einschließlich 18.10.2015. Die Behörden hatten ebenso Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.10.2015.

## A 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 238 "Nahversorger Schepersfeld" umfasst einen an der Schermbecker Landstraße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg". Er gilt für das derzeit von einem Lebensmitteldiscounter genutzte Gelände zwischen Haltener Straße und Schermbecker Landstraße im Ortsteil Schepersfeld.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Osten von einer auf Höhe der Kurt-Kräcker-Straße gelegenen Grünfläche zwischen Haltener Straße und Schermbecker Landstraße. Im Süden stellt die Schermbecker Landstraße die Planbereichsgrenze dar. Im Westen befindet sich die Geltungsbereichsgrenze auf der Grundstücksgrenze zwischen den von einem Lebensmitteldiscounter genutzten Gelände und den westlich angrenzenden Grundstücken. Im Norden grenzt der Geltungsbereich ebenfalls an die private Grundstücksgrenze sowie an die Haltener Straße an.

Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 238 werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg" überlagert.




*Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238*

## A 3. Einfügung in übergeordnete Planungen

### Gebietsentwicklungsplan / Landesentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Planbereich als 'Allgemeinen Siedlungsbereich ' (ASB) dar. Im Landesentwicklungsplan werden durch den Sachlichen Teilplan 'Großflächiger Einzelhandel' die landesplanerischen Zielsetzungen zudem definiert.

Der Konsens der städtischen Planung mit den Absichten der Landesplanung wird im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes laufenden Flächennutzungsplanänderung hergestellt. (Hierzu siehe auch das Kapitel A 6.1 dieser Begründung.)

### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für den Planbereich derzeit Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. In einem parallel verlaufenden Aufstellungsverfahren wird der Flächennutzungsplan mit seiner 50. Änderung entsprechend angepasst.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes konnte die Planungsabsicht, die Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters in die so genannte Großflächigkeit hinein mit dem Ziel der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Discounters, mit der zuständigen Landesplanung bereits positiv diskutiert werden. Die konkrete Abstimmung mit der Landesplanung erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.




*Abbildung: Auszug aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes*

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## A 4. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

### Umgebung des Plangebietes, Plangebiet

Die Fläche, die inhaltlich von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen ist, ist Teil eines durch verschiedene Nutzungen geprägten Bereiches an der Schermbecker Landstraße auf Höhe der Ortsteile Fusternberg und Schepersfeld. Neben Handwerksbetrieben sind Einzelhandelseinrichtungen vorhanden, die sowohl Waren aus den innenstadt- /nahversorgungsrelevanten Sortimenten anbieten als auch Waren aus der Gruppe der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Ebenso gibt es einige Wohnhäuser. Auf der Nordseite der Schermbecker Landstraße wird ein größeres Areal von Autohäusern genutzt.

Der Bereich an der Schermbecker Landstraße wird heute durch drei Bebauungspläne geregelt: Bebauungsplan Nr. 83a "Südlich vom Quadenweg", Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstege" und Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg". Diese setzen entlang der Schermbecker Landstraße Gewerbegebiet und Mischgebiet fest. Im Bereich des vorhandenen Discounters in Höhe der Kurt-Kräcker-Straße regelt der Bebauungsplan Nr. 83 Allgemeines Wohngebiet.

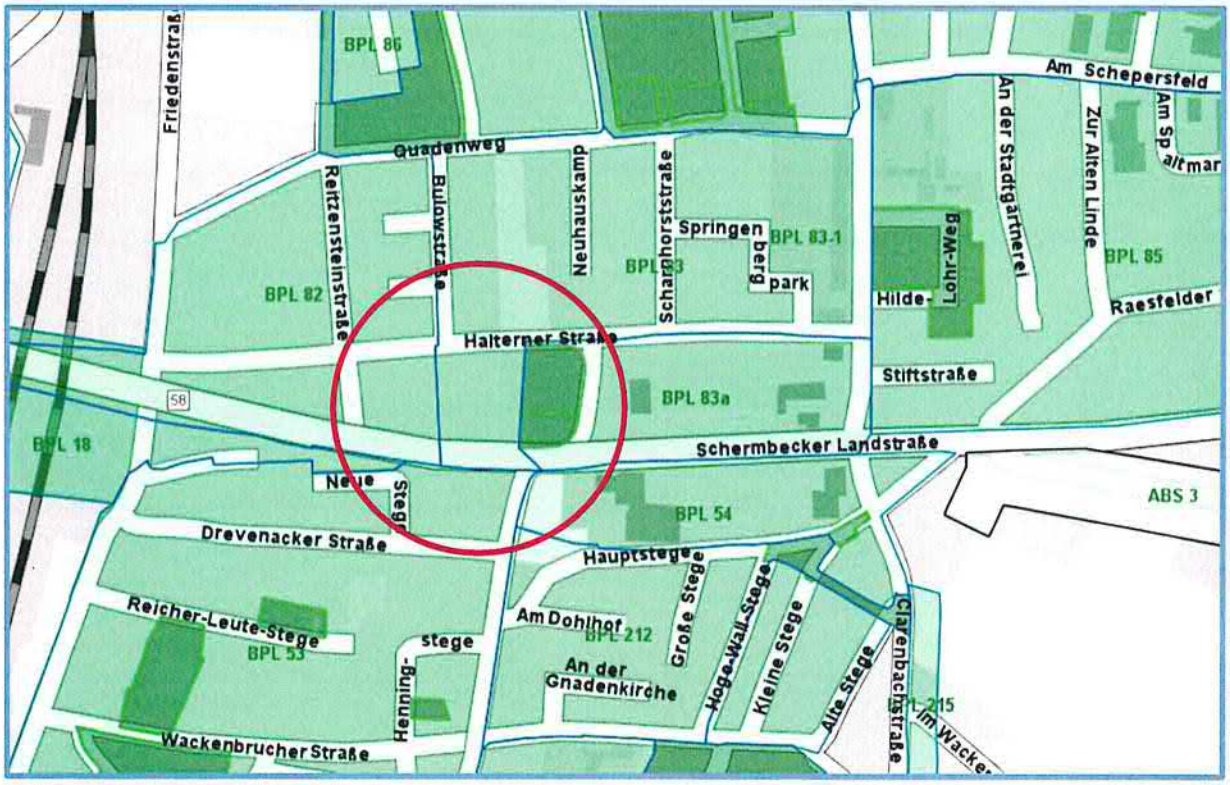



*Abbildung: Übersicht Bebauungspläne*

Um diesen Bereich an der Schermbecker Landstraße herum schließen sich unmittelbar Wohngebiete an, die ebenfalls in Bebauungsplänen geregelt sind. (siehe Übersicht)

Der vorgesehene Bebauungsplanes Nr. 238 bezieht sich ausschließlich auf den Standort des vorhandenen Discounters an der Schermbecker Landstraße.

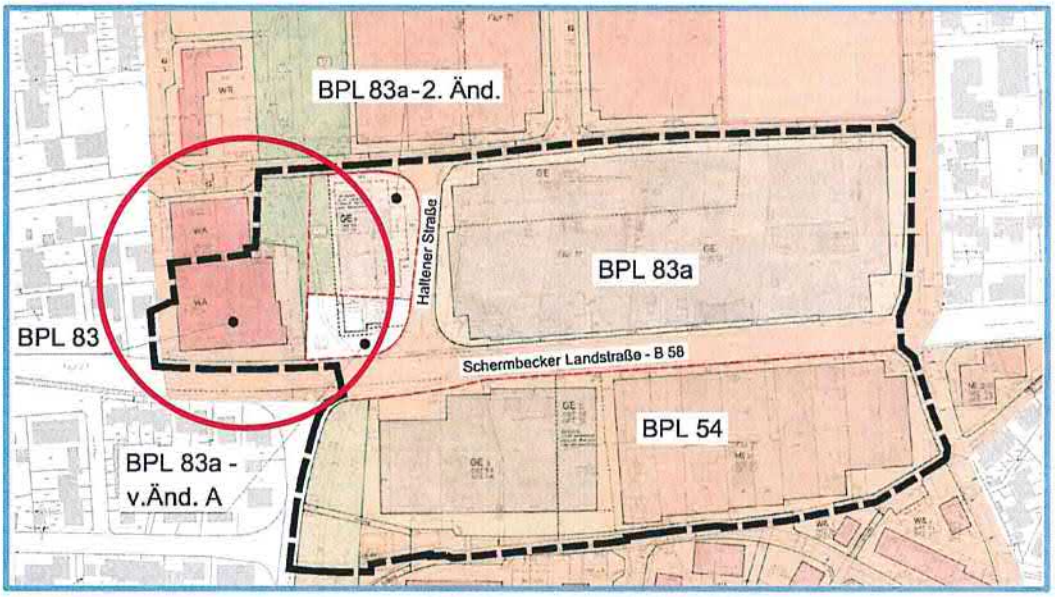



*Abbildung: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des Zielkonzeptes (Ausführungen zum Zielkonzept siehe in Kapitel A 6)*

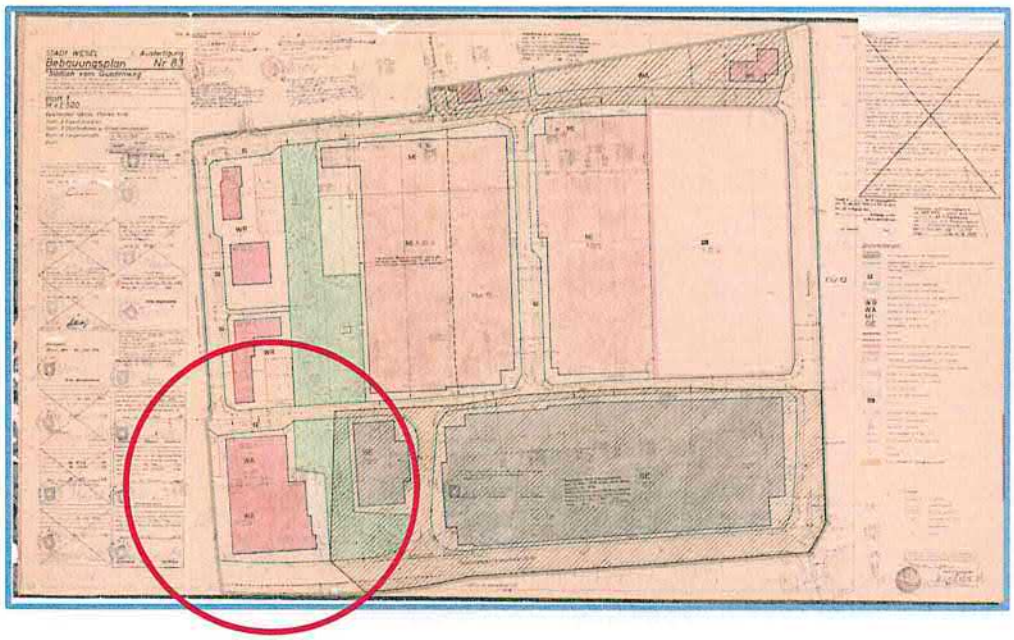


*Abbildung: derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg"*

## Lage zu Betrieben nach Störfallverordnung (12. BImSchG)

Der nächstliegende Betrieb, der unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt, liegt in ca. 700 m Entfernung zum Plangebiet. Die Störfallverordnung fordert, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebäuden und Gebieten andererseits einen angemessenen Abstand zu wahren. Eine weitere Verdichtung schutzbedürftiger Objekte im Umfeld von Betriebsbereichen soll somit verhindert werden, denn nur so können die Auswirkungen von möglichen Unfällen möglichst gering gehalten werden.

Durch eine Einzelfallbetrachtung wurde der „angemessene Abstand" im Rahmen eines anderen Planverfahrens ermittelt. Dieser beträgt danach 350 m. Somit liegt der Satzungsbereich außerhalb des angemessenen Abstandes; planungsrelevante Restriktionen aufgrund der Nähe zu einem Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt, liegen demnach nicht vor.

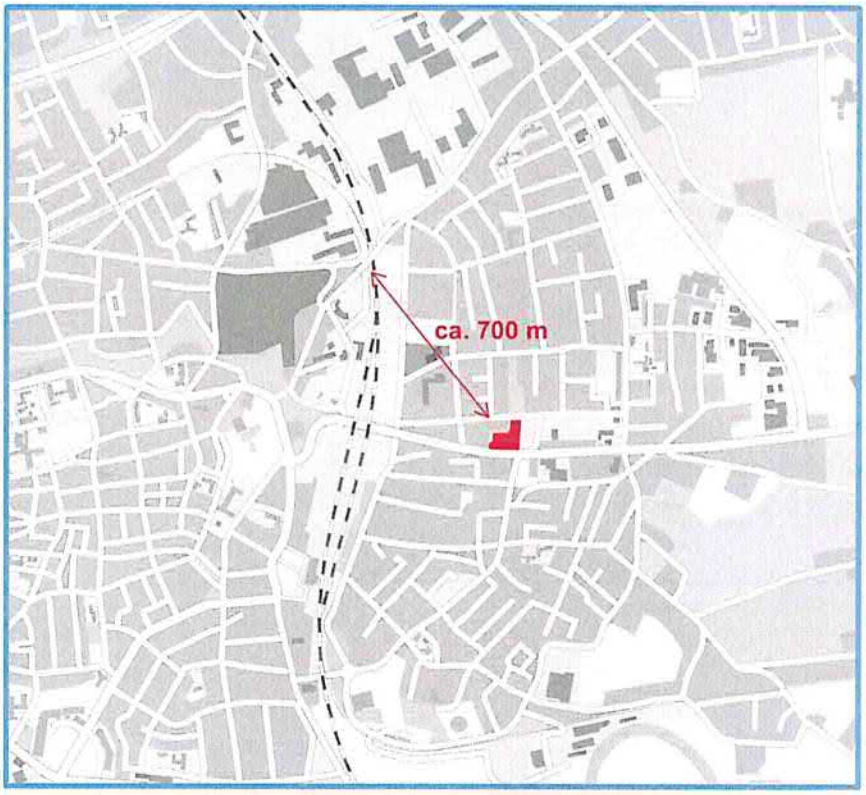



*Abbildung: Abstand zum nächstgelegenen Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt*

## A 5. Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens der Stadt)

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes beruht auf einem für die gesamte Stadt erarbeiteten Entwicklungskonzept zu den lokalen Einzelhandelsflächen. In diesem Konzept soll der Standort eine in die Struktur der Einzelhandelslandschaft eingebundene Funktion erhalten. Über die Einzelschritte immer detaillierterer Betrachtungen (Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt, Machbarkeitsstudie zu einem Nahversorgungsbereich im Ortsteil Schepersfeld) ist diese Funktion ausdifferenziert worden. Im Folgenden wird die Herleitung dieser Zielsetzung für den Bebauungsplan nachvollzogen.

### 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:

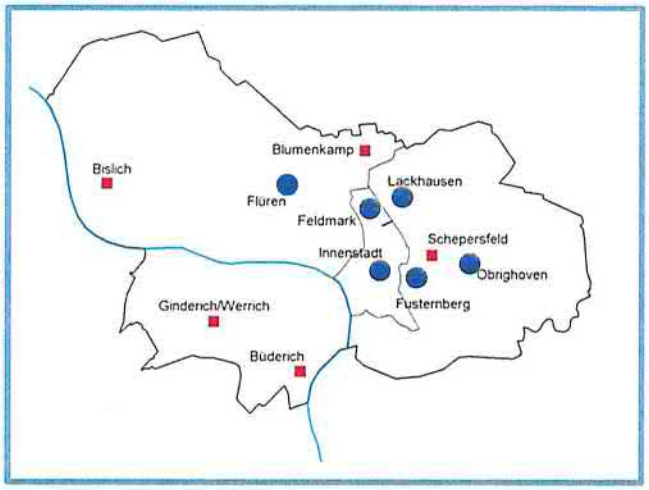
1. Die im Gutachten Einzelhandel in Wesel getroffenen Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels in Wesel stellen ein *Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches* (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) dar.
2. Die *Weseler Liste* innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist im Rahmen der Bauleitplanung 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.




rot: Standorte mit geringem Betriebsbesatz
blau: Standorte mit hohem Einwohnerpotenzial und entsprechendem Einzelhandelsbesatz, Innenstadt

*<u>Karte:</u> Bestandsaufnahme, Übersicht Einzelhandelsstandorte in Wesel*

Die Bestandsaufnahme der Einzelhandelsstandorte in Wesel gibt eine Übersicht.

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 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."

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 in seinem oben zitierten Urteil 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.

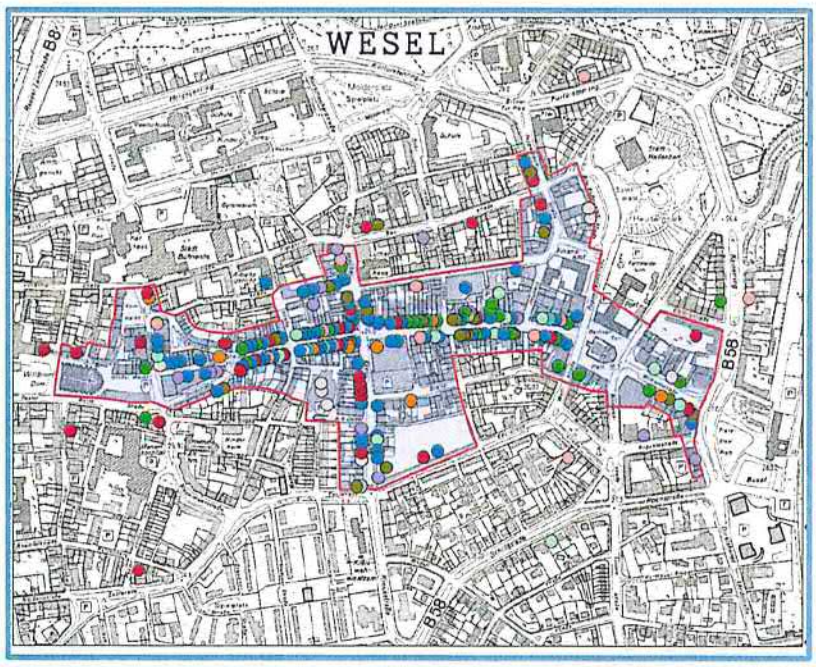
Die Kartenausschnitte zeigen die Abgrenzung mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Einzelnen. Als Grenzen wurden jeweils die Nutzungsgrenzungen/ Grundstücksgrenzen und die Straßenseiten herangezogen. Auch wurde beachtet, dass Bereiche, die eindeutig genutzt sind und einen Nutzungswechsel 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).

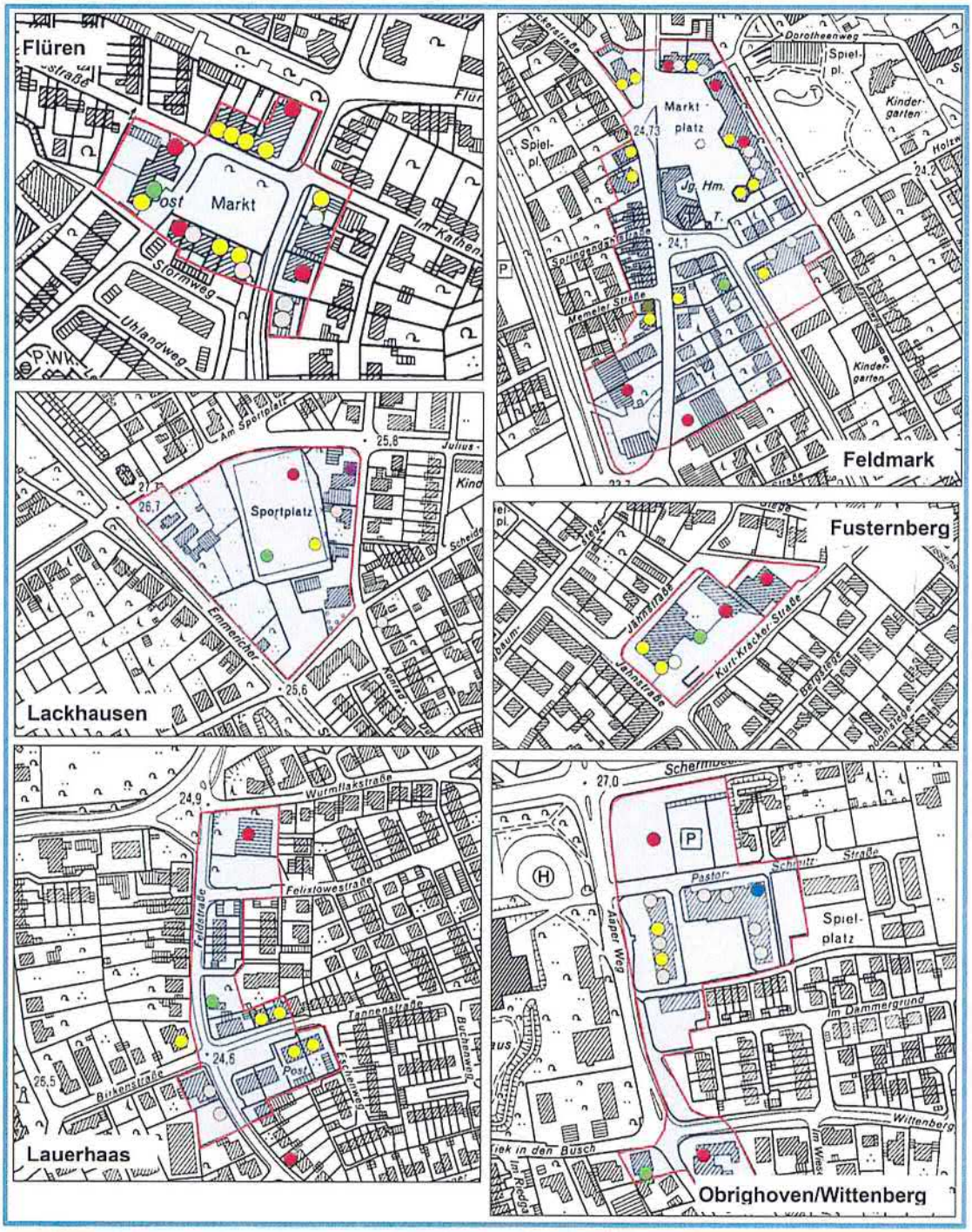
Soweit es möglich war, wurden wichtige Betriebe im Umfeld einbezogen. Entscheidend ist ihre Stellung im Einkaufsverhalten bzw. in der Nahversorgung. Im Fall Wittenberg (Pastor-Schmitz-Str.) wurde die südlich gelegene Apotheke noch einbezogen. In Lackhausen wurde auf einen südlichen Appendix für einzelne 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."

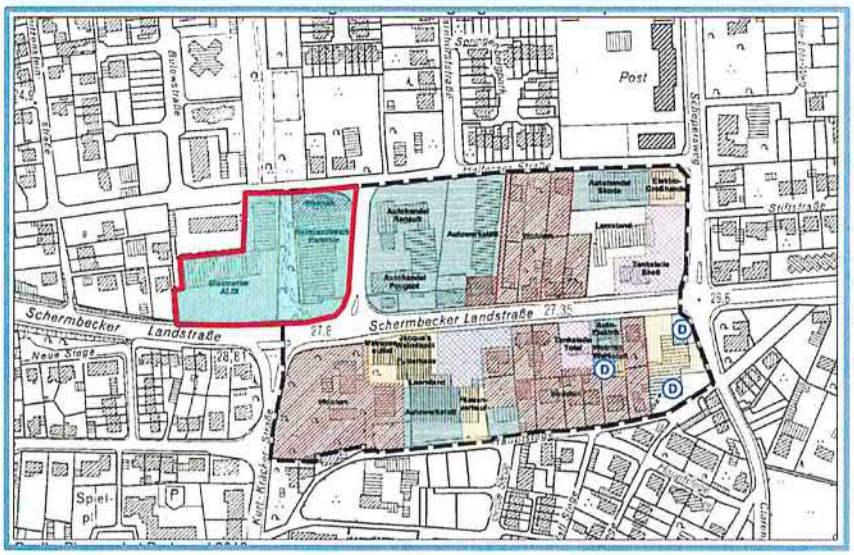
Nachfolgende Abbildungen zeigen die Abgrenzung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche auf.




*Karte: Abgrenzung der Weseler Innenstadt*




*Karte: Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche*




*Karte: Bestandsaufnahme des zukünftigen Nahversorgungsbereichs Schepersfeld*

Ebenso werden vom Gutachter die Zentrenrelevanten (Innenstadt- und nahversorgungs-relevanten) Sortimente bestimmt.

| Zentrenrelevante Sortimente | nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| Blumen, insbesondere Schnittblumen | baumarktspezifisches Kernsortiment+ |
| Bekleidung/Lederwaren/Schuhe | Beleuchtungskörper, Lampen |
| Bücher/Zeitschriften/Computerzubehör | 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 + Zubehör |
| Haus- und Heimtextilien** | gartencenterspezifisches Kernsortiment++ |
| Kunstgewerbe/Bilder | Möbel, Küchen |
| Medien*** | Tiere und Tiernahrung, Zooartikel |
| Musikalienhandel | |
| Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke) | |
| 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*

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

> "Für Mischgebiet 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, 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 Versorgungsbereiche/Innenstadt auch die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- /nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Das dargelegte Einzelhandelskonzept für Wesel (...) ist eine zentrale Voraussetzung, um die erforderlichen Festsetzungen zu treffen. Die Innenstadt und die ausgewählten Nahversorgungsbereiche ermöglichen eine Konzentration der Einzelhandelsaktivität, so dass die unternehmerischen und die städtebauliche Ziele konform gehen können."

Quelle:
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel 2012
Stand: 09.03.2013

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

## A 6. Einordnung des Plangebietes in die Einzelhandelsstruktur der Stadt

Zur Entwicklung des im Einzelhandelsgutachten vorgeschlagenen Nahversorgungsbereiches in Schepersfeld ist eine konkretisierende Machbarkeitsstudie erarbeitet worden, die die Grundlagen und die Ausformung einer Nahversorgung für Schepersfeld ermitteln sollte. Der Gutachter führt aus:

"Der Stadtteil Schepersfeld weist mit ca. 5.000 Einwohnern gerade die Untergrenze für eine eigenständige Versorgung auf. Der erwartete Rückgang der Bevölkerung durch demografischen Wandel kann aufgefangen werden durch die Entwicklung neuer Wohngebiete (Reitzensteinkasere, ehemaliges Telekomgelände).

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil "sind räumlich nur wenig konzentriert. Zwar kann man zwei Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft beobachten, aber zwischen diesen Mini-Agglomerationen liegen rund hundert Meter. In einer solchen Situation bleiben Kopplungsmöglichkeiten für Kunden sehr gering und es besteht insgesamt nur eine geringe Attraktivität. Der Kaufkraftabfluss ist entsprechend hoch, so dass die Betriebe gemessen am Potenzial einen geringen Umsatz aufweisen."

Der Ortsteil ist in seinen Nutzungen sehr heterogen. "Verschiedene Wohnformen, aber auch Gewerbestandorte und eine echte Streulage der Einzelhandelsbetriebe erschweren die Anpassung an die Entwicklungsnotwendigkeit. Aus Sicht möglicher Investoren besteht in dieser Situation das erhöhte Risiko einer fehlerhaften Markteinschätzung.

Das Gebiet weist sechs Einzelhandelsstandorte mit ca. 3.200 m² Verkaufsfläche auf. Die beiden Betriebe an der Schermbecker Landstraße verfügen zusammen über 2.200 m² Verkaufsfläche. Vier Betriebe bieten Lebensmittel an. Es besteht kein Vollsortimenter."

Der Bereich, aus dem die potenziellen Nahversorgungskunden kommen, "ist (...) erkennbar abgegrenzt. Im Süden bildet die Schermbecker Landstraße die Grenze. Im Westen die Bahnanlagen und im Norden/Osten bilden die Gewerbegebiete deutliche Siedlungszäsuren. Im Osten ist die Grenze durch die im Gewerbegebiet eingestreuten Einzelhandelsbetriebe allerdings durchlässiger.

Insgesamt verfügt das Gebiet Schepersfeld über keinen zentralen Standort weder für die Dienstleistungen noch für die Nahversorgung. Die Betriebe außerhalb der Schermbecker Landstraße sind mehr als Fragmente denn als Bausteine einer Versorgung zu werten."

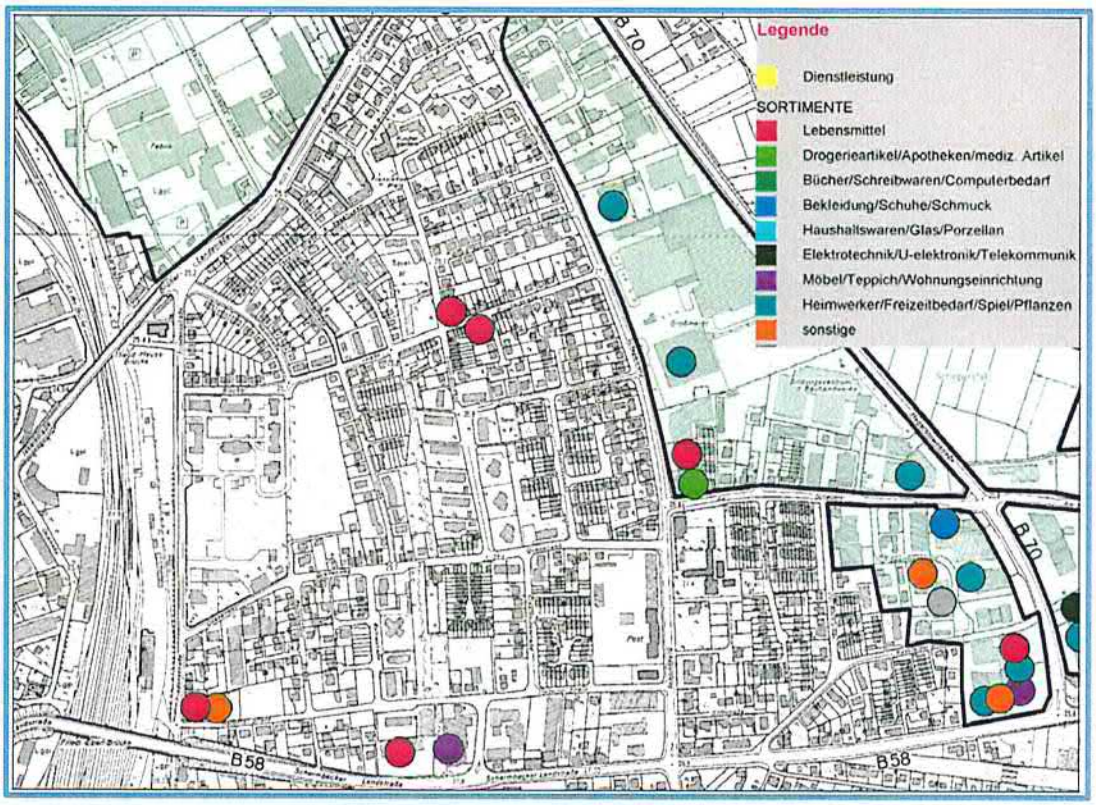



*Abbildung: Einzugsbereich und Standorte der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Schepersfeld*

"Die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Einmal muss sich ein neues Zentrum in die Einzelhandelslandschaft einfügen und ohne einschränkende Effekte für die vorhandenen Nahversorgungsbereiche sowie die Innenstadt bleiben. Gleichzeitig muss den Betrieben, die ein Nahversorgungszentrum bilden sollen, genügend Kaufkraft zur Verfügung stehen. Nur wenn es sich betriebswirtschaftlich rechnet, kommt es auch zu einer Ansiedlung oder Gründung eines Einzelhandelsbetriebes. Eine weitere zentrale Voraussetzung ist, dass tatsächlich eine Fläche bzw. ein Standort für ein Nahversorgungszentrum in absehbarer Zeit zur Verfügung steht."

Auf dieser Grundlage hat der Gutachter den Standort Schepersfeld betrachtet. Im Ergebnis kommt er zu folgenden Aussagen:

- keine Fläche für die Entwicklung eines 'echten' Nahversorgungsbereiches vorhanden
- ein weiterer SB-Markt/Vollversorger trägt sich wirtschaftlich nicht aus der Kaufkraft des Ortsteils
- ein weiterer Markt ginge zu Lasten anderer Versorgungsbereiche in Wesel (Innenstadt, Standort Pastor-Schmitz-Straße, Standort Fusternberg)
- vorhandener Discounter an der Schermbecker Landstraße übernimmt eine Nahversorgung für Schepersfeld und ist zurzeit in die Einzelhandelsstruktur der Stadt eingebunden
- geringfügige Erweiterung des Discounters von heute ca. 790 m² um ca. 240 m² Verkaufsfläche als Bestandssichernde Maßnahme, die noch keine Störung in der Nahversorgungslandschaft der Stadt Wesel auslöst
- Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in den Misch- und Gewerbegebieten

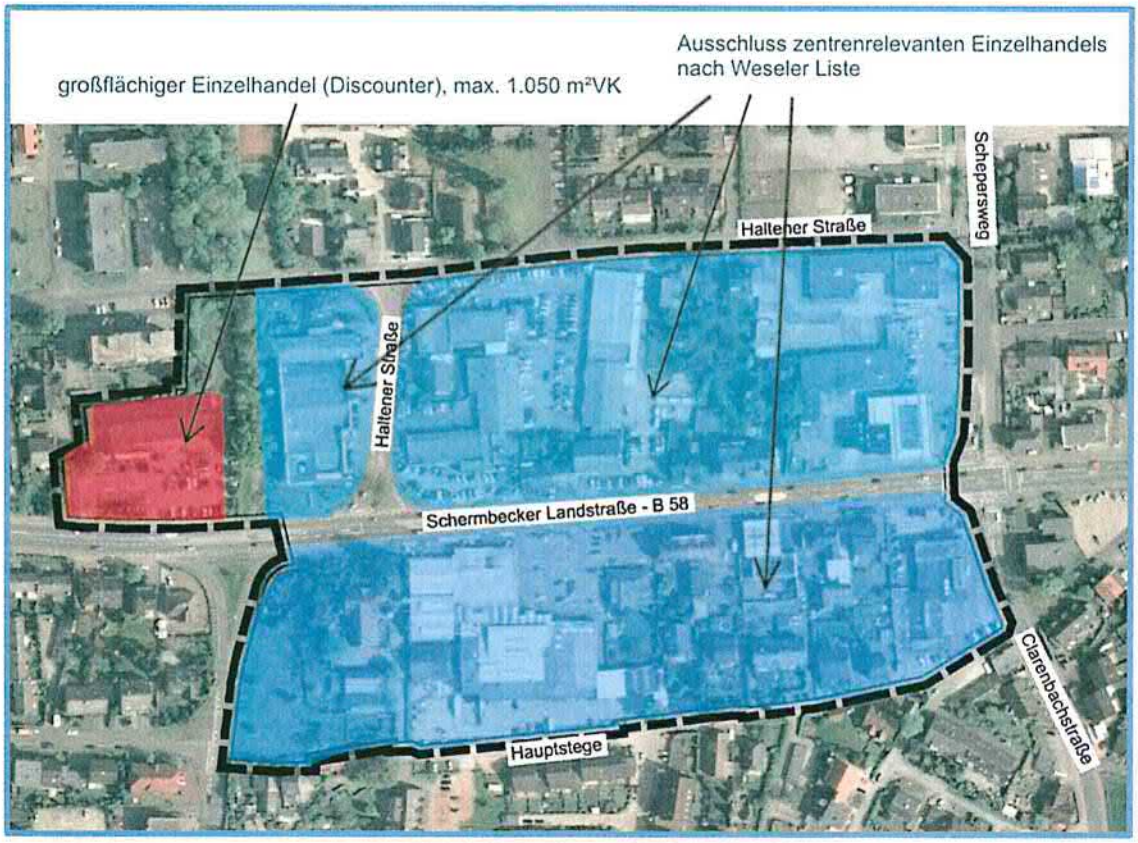



*Abbildung: Zielkonzept für den gewerblich genutzten Bereich an der Schermbecker Landstraße auf Höhe des Ortsteils Schepersfeld*

Quelle:
Machbarkeitsstudie Nahversorgungsbereich, Schepersfeld/Schermbecker Landstr., Wesel
Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund, 09.07.2014

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung

## A 6.1. Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO (BauNutzungsVerordnung)

Die Herleitung der Verträglichkeit der beabsichtigten Erweiterung des Discounters mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt ist nochmals im Sinne einer Plausibilitätsprüfung betrachtet worden. In diesem Rahmen erfolgte auch der Nachweis der im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen so genannten a-typischen Fallgestaltung. Der Nachweis erfolgte für einen großflächigen Discounter an diesem Standort hinsichtlich der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wesel oder in anderen Gemeinden sowie auf den Verkehr.

Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen führt dazu aus:

"Auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche (...) und oberhalb des Regelvermutungswertes von 1.200 m² Geschossfläche können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen (z. B. auf Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung) nicht vorliegen.

Bezogen auf Lebensmittelsupermärkte können sich solche Anhaltspunkte nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere aus
- der Größe der Gemeinde/des Ortsteils,
- aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- dem Warenangebot des Betriebes

ergeben.

Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn
- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich" sowie städtebaulich integriert ist.

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.

Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist dies der Fall, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. (...)

Großflächige Lebensmittelsupermärkte ohne Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein. Eine bauleitplanerische Sondergebietsdarstellung bzw. - festsetzung zur detaillierten Steuerung des Einzelhandels kann auch bei atypischen großflächigen Nahversorgungsbetrieben zweckmäßig sein, obwohl sie gem. § 11 Abs. 3 BauNVO keiner Sondergebietsdarstellung bedürfen."

Mit dem Nachweis der a-typischen Fallgestaltung hinsichtlich der eingangs dieses Kapitels genannten Kriterien steht die Erweiterung des Discounters in die Großflächigkeit hinein im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben, die im Landesentwicklungsplan, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dokumentiert sind. Als a-typischer Betrieb wird er vom Sachlichen Teilplan nicht erfasst. Er wirkt sich mithin nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO - wenn überhaupt - nur unwesentlich aus.

In der konsequenten Umsetzung der Ergebnisse der Betrachtung in Planungsrecht schlägt der Gutachter vor, die Einzelhandelsverkaufsfläche durch eine Sondergebietsausweisung zu regeln. Dies Erfordernis bestehe "im Sinne einer Steuerungsfähigkeit und der Befugnis, die Nutzung nach Art und Maß auf die Situation bezogen auszugestalten. Diese Freiheiten der Festsetzungen im Vergleich zu den übrigen Baugebieten (§ 2 bis § 9 BauNVO) erfordern ein Sondergebiet. Damit kann der gegenwärtige Discounter nicht durch Eigentumswechsel oder anderen Veränderungen beispielsweise zu einem Vollsortimenter ausgebaut werden und damit neue (und ggf. schädigende) Verhältnisse schaffen."

Weitere Ausführungen können dem Gutachten entnommen werden. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung

Das Gutachten und der Umweltbericht weisen die a-typische Fallgestaltung auch hinsichtlich der Kriterien Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt sowie infrastrukturelle Ausstattung nach. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan aufzunehmenden Regelungen zur Lärmvorsorge ist die a-typische Fallgestaltung auch hinsichtlich dieses Gesichtspunktes nachgewiesen.

Quellen:
Aldi Schermbecker Landstraße, Einordnung in das Einzelhandelskonzept, Begründung zur Ausweisung eines Sondergebietes
Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel, Dortmund, 20.01.2016

Einzelhandelserlass NRW
vom 22.09.2008

## A 7. Städtebauliches Konzept und Regelungen des Bebauungsplanes

### Städtebauliches Konzept

Für die beabsichtigte Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wird im parallel laufenden Aufstellungsverfahren die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vorgenommen.

Bereits die Flächennutzungsplanänderung soll eine Spezifizierung der Zweckbestimmung dahingehend beinhalten, dass die Fläche der Betriebsform Lebensmitteldiscount, bei der die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen, dienen soll.

Mit dem Bezug auf die in der BauNVO bezeichneten Auswirkungen ist gesichert, dass das Vorhaben nicht unter die Anwendung des Landesentwicklungsplanes, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, fällt. Damit wird festgelegt, dass das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO - wenn überhaupt - nur unwesentliche Auswirkungen hat. Im Ergebnis gilt diese Bedingung an diesem Standort erfüllt, wenn sich ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.040 m² Verkaufsfläche ansiedelt.

Aus der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt. Der gesamte Planbereich wird als Sondergebiet mit der zuvor beschriebenen Zweckbestimmung festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sowie der bauleitplanerisch abgesicherte Teil der Öffentlichen Grünfläche im Planbereich entfallen.

Das städtebauliche und verkehrliche Konzept vollzieht die vorhandenen Tatsachen nach; es verfolgt ausschließlich das Ziel, dem vorhandenen Standort eines Discounters eine den Fortbestand sichernde Entwicklungsperspektive zu eröffnen.

## Regelungen des Bebauungsplanes

*Sondergebiet großflächiger Einzelhandel*

Die Herleitung der spezifischen Regelung zur Sondergebietsfläche können den vorhergehenden Ausführungen und Kapiteln entnommen werden.
Die Größe der "verträglichen" Verkaufsfläche von maximal 1.040 m² ist in der Machbarkeitsstudie ermittelt und als Grundlage für die Festsetzung bestimmt worden.

Obwohl der Bebauungsplan eine vorhabenabhängige Regelung beinhaltet, können sich die weiteren Betrachtungen zur Planung in dieser Begründung auf Vorhaben mit insgesamt max. 1.040 m² Verkaufsfläche beziehen. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der weiteren Festsetzungen ist davon auszugehen, dass nur genau ein Vorhaben verwirklicht wird.

Vielfach ist derzeit zu beobachten, dass in den Discountern so genannte Backshops eingerichtet werden. Diese Form des Discounters wird als zukünftiger Regelfall angenommen. Diese Möglichkeit wird daher auch dem am Standort ansässigen Discounter eröffnet, um seinen Fortbestand zu sichern. Die Aufnahme in die Festsetzungen dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit zweifelsfrei zu bestimmen. Von den Backshops werden keine weitergehenden Auswirkungen erwartet.

In der anliegenden Betrachtung "Einordnung in das Einzelhandelskonzept, Begründung zur Ausweisung eines Sondergebietes" führt der Gutachter weiter aus:
"Für den Standort Schermbecker Landstraße 11 entspricht es dem Ziel der Stadtentwicklung (in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel) als Zweckbestimmung für das Sondergebiet die Nutzung "Einzelhandel – Lebensmitteldiscount" festzusetzen. Dies ist im Wesentlichen auch der gegenwärtige tatsächliche Status. In dieser Ausprägung dient die Festsetzung dem Ziel die bestehende Nahversorgung durch den Discounter zur sichern. Er fügt sich in die Nahversorgung der Stadt Wesel ein. Diese Zweckbestimmung schließt aus, dass durch Veränderungen im Umfeld (z. B. Betriebsstilllegungen der Kfz-Betriebe u. ä.) ein ungeplantes "Einkaufszentrum" entsteht. Ggf. notwendige Veränderungen bedürfen der planerischen Neugestaltung."

*Baugrenzen, GRZ (Grundflächenzahl), Bauweise*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe geregelt. Dieses Festsetzungsgerüst ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und zur Bauweise für die Eingrenzung des zukünftigen Gebäude- und Nutzungsumfanges ausreichend und lässt dem Bauherren und Nutzer einen Spielraum zur Verwirklichung seiner Ansprüche innerhalb des vorgegebenen, städtebaulichen Rahmens.

Das Grundstück ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Da es auch zukünftig wirtschaftlich genutzt werden soll, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, mit Maßgabe, dass für Stellplatzanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist. Gründe für eine Einschränkung der Bebaubarkeit sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die maximale zukünftige bauliche Nutzung innerhalb der Fläche ist demnach zulässig, soweit der festgesetzte Wert und die durch die Baugrenzen festgelegte Überbaubarkeit dieses zulassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen so festgelegt, dass die bestehenden Baukörper planungsrechtlich abgesichert sind und zukünftig noch Anpassungsmöglichkeiten bestehen.

Die in Korrespondenz hierzu festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise insoweit, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Jedoch darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Auch dieses entspricht der Bestandssituation.

*Höhe baulicher Anlagen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen die Höhe von 35,50 m über NHN nicht überschreiten.
Diese Festlegung entspricht -aufgrund der Höhenlage des Grundstückes- in etwa einer maximalen Höhe der Gebäude von 8 m über dem derzeitigen Bodenniveau.

*Oberer Abschluss von Werbeanlagen*

Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Bau O NW maximal 2,0 m über der realisierten Oberkante baulicher Anlagen liegen.

*Stellplatzbegrünung*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist bei Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Stammumfang mind. 16-18 cm. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden die Arten der Liste B des Anhangs empfohlen.

*Schalltechnische Regelungen*

Die Notwendigkeit und Herleitung der schalltechnischen Regelungen im Bebauungsplan können dem Kapitel A 9. dieser Begründung entnommen werden.

*Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen*

Die derzeitigen Regelungen zum Anschluss der Fläche an die Schermbecker Landstraße haben sich bewährt und werden entsprechend festgesetzt.

*Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung ist zum Zweck der Abgrünung die vorhandene Gehölzstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach den Listen A und B im Anhang vorzunehmen.

*Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Zur Entwicklung eines Grünstreifens und zur städtebaulichen Einbindung der Nutzungen in den Straßenraum der Schermbecker Landstraße ist in den Flächen zur Anpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes ein Gehölzstreifen mit einer Mischung aus niedrigwachsenden Gehölzen und Bäumen zu entwickeln. Es ist auf Länge der Schermbecker Landstraße mindestens alle 12 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach den Listen A und B im Anhang vorzunehmen.

## Hinweise

### Außerstaatliche Regelwerke

Die einigen Festsetzungen zugrunde gelegten außerstaatlichen Regelwerke sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

### Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO (BauNutzungsVerordnung)

Für Einzelhandel in Form des zum jetzigen Zeitpunkt (August 2015) ansässigen (Lebensmittel-)Discounters im Plangebiet sowie dessen Erweiterungswunsch auf insgesamt ca. 1.040 m² Verkaufsfläche wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan bereits nachgewiesen, dass er keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wesel oder in anderen Gemeinden entfaltet.
Dies wurde ebenso für das Orts- und Landschaftsbild, den Naturhaushalt, den Verkehr sowie für die infrastrukturelle Ausstattung nachgewiesen.
Bei Einhaltung der festgesetzten Regelungen zur Lärmvorsorge sind auch hinsichtlich des Immissionsschutzes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Mithin ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen, dass für ein Vorhaben, welches die Bebauungsplanfestsetzungen einhält, die in § 11Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen.

**Bombenabwurfgebiet**
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.

Vermutlich liegen dem Kampfmittelräumdienst konkrete 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).

**Schutz des belebten Oberbodens**
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

**Verbesserung des Lokalklimas**
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

**Bodendenkmal**
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke**
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleitplanung, abzustimmen.

**Höhe baulicher Anlagen**
Die maximal festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 35,50 m über NHN bedeutet -aufgrund der Höhenlage des Grundstückes- in etwa eine maximale Höhe der Gebäude von 8 m über dem derzeitigen Grund.

Die Planung oder Realisierung von z. B. auch untergeordneten Gebäudeteilen oder von Antennen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

**Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke der Zu- und Abfahrten sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

**Lage über Abbaustätten**
Das Bebauungsplangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 19" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 39", beide im Eigentum der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Altestadt 8 in 40213 Düsseldorf. Außerdem liegt der Planungsbereich über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Minerva". Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die DEUTZ Aktiengesellschaft, Ottostraße 1 in 51149 Köln.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Wesel Gas". Inhaberin der Erlaubnis ist die Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, in Düsseldorf und die PVG GmbH -Resources Services and Management, in Gelsenkirchen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

## Anhang

**Pflanzliste A (Schutzpflanzung, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2x verschulte Ware):**

| | |
|---|---|
| Betula pendula | Weißbirke |
| Betula pubescens | Sumpfbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Rotdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

**Pflanzliste B (Bäume, auch Straßenbäume):**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Qercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

## A 8. Technische Infrastruktur / Verkehr

### Versorgung und Entsorgung des Schmutzwassers, Behandlung des Regenwassers

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.

### Verkehr

Die beabsichtigte Festsetzung dient dazu, dem Discounter eine den Bestand sichernde Zukunftsperspektive zu eröffnen. Die Erweiterungsmöglichkeit hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen soll ausschließlich die Nahversorgungsfunktion des Marktes erhalten bzw. stärken. Mit einem möglicherweise geringfügig höheren motorisierten Verkehrsaufkommen am Standort sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die vorhandenen Verkehrsanlagen/-regelungen sind absehbar ausreichend.

Ansonsten ist allenfalls mit einer geringfügigen Umverteilung motorisierten Verkehrs innerhalb des Stadtgebietes zu rechnen. (Diese Kundengruppe und ihr Umsatzanteil verteilen sich nach Angabe in der Machbarkeitsstudie 2014 diffus über das Stadtgebiet und das Umland.) Relevante Auswirkungen sind darin ebenfalls nicht zu erkennen.

## A 9. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Im Ergebnis wird durch die in den Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen dem gebotenen Schutz vor Lärm Rechnung getragen.

Im Rahmen des Gutachtens ist sowohl der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm als auch der vom Sondergebiet ausgehende Lärm betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt als Ergebnis passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie eine Lärmkontingentierung für die Sondergebietsfläche fest.

Quelle:
Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan 238 "Nahversorger Schepersfeld" in Wesel
Planungsbüro Hahm, Osnabrück
Erläuterungsbericht 01/2016 (Bn/Sc-15120011-03 / 20.01.2016)

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

**Schalltechnische Regelungen**
**(Passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm)**

Auf Grundlage der zukünftigen Verkehrsstärke auf der Schermbecker Landstraße wurde die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm untersucht. Dabei sind die Berechnungsergebnisse für die Fallsituation ohne die so genannte Südumgehung Wesel als maßgeblich bestimmt worden, da der Bau der Südumgehung noch nicht vollends gewiss ist.

Die Bereiche mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags bzw. nachts bzw. die Bereiche für entsprechende textliche Festsetzungen sind dem Bebauungsplan (bzw. dem auf der Planzeichnung enthaltenen Lageplan) zu entnehmen.

Der Lärmpegelbereich II muss dabei in der Regel nicht zwingend festgesetzt werden, da die hier erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in der Regel bereits durch die aus der Energieeinsparverordnung resultierenden Anforderungen eingehalten werden. Unter Vorsorgeaspekten ist dies jedoch vertretbar. Da im vorliegenden Fall eine gewerbliche Nutzung vorliegt, sind als schutzbedürftige Räume die Aufenthalts- und Sozialräume bzw. Büroräume zu betrachten. Schlafräume mit Schutzanspruch während der Nachtzeit sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Weitere Ausführungen können dem Gutachten entnommen werden.

Der Bebauungsplan setzt fest:

"Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) sind technische Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten (Fassaden), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, vorzusehen. Entsprechend der Lage der Fassaden in den Lärmpegelbereichen muss gewährleistet sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt eingehalten werden:

<u>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.:</u>

| | |
|---|---|
| Lärmpegelbereich II | erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB |
| Lärmpegelbereich III | erf.$R'_{w,res} \geq 35$ dB |
| Lärmpegelbereich IV | erf.$R'_{w,res} \geq 40$ dB |
| Lärmpegelbereich V | erf.$R'_{w,res} \geq 45$ dB |
| Lärmpegelbereich VI | erf.$R'_{w,res} \geq 50$ dB |

<u>Für Büroräume u. ä.:</u>

| | |
|---|---|
| Lärmpegelbereich II | erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB |
| Lärmpegelbereich III | erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB |
| Lärmpegelbereich IV | erf.$R'_{w,res} \geq 35$ dB |
| Lärmpegelbereich V | erf.$R'_{w,res} \geq 40$ dB |
| Lärmpegelbereich VI | erf.$R'_{w,res} \geq 45$ dB |

Die Lärmpegelbereiche sind dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109" zu entnehmen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass zum Beispiel durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, als Bestandteil der Bauvorlagen, ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis gemäß DIN 4109 der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen. Die der Festsetzung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchungen sind Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes und ebenfalls einzusehen."

**Schalltechnische Regelungen**
**(Gewerbelärm)**

Das Gutachten untersucht neben dem vom Verkehr auch den von der geplanten Sondergebietsnutzung ausgehenden Lärm. Für die den Discounter umgebenden Gebäude (schutzwürdige Nutzungen) gelten je nach Lage die Schutzansprüche für Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Im Plangebiet selbst gilt der Schutzanspruch analog eines Gewerbegebiets (für Büronutzungen und ggf. Betriebsleiterwohnen).

Die schalltechnischen Voruntersuchungen haben im Ergebnis ergeben, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Gebäuden Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Zur Einhaltung der Orientierungswerte nach TA-Lärm stehen dabei diverse Möglichkeiten bezüglich des Lärmschutzes zur Verfügung.

1. Zusätzliche Lärmschutzwände, ggf. Lärmschutzcarport
2. Einhausung / Abschirmung der Anlieferungszone
3. Betriebliche Vorgaben

a) Keine Nachtanlieferung
b) Beschränkung der Betriebszeiten
c) Beschränkung der Verkaufsflächen
d) Baukörper / Parkplatzausrichtung

Diese Maßnahmen wurden indes nicht im B-Planverfahren konkretisiert, sondern sollen im Zuge der Bauantragstellung ausgearbeitet werden, da für den B-Plan zunächst nur die grundsätzliche Machbarkeit eines Marktes betrachtet wird und dem Betreiber die Entscheidung überlassen werden soll, welche Maßnahme er ergreift.

Die Größe der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte lässt erkennen, dass die Einhaltung der Werte durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

Zur Regelung intensiver Flächennutzungen im Rahmen der Bauleitplanung, aber auch bei der Überplanung bereits bestehender Gemengelagen kann die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" dienen.

Die Grundidee der „Geräuschkontingentierung" ist dabei, dass bereits im B-Planverfahren jedem Quadratmeter Fläche eine definierte maximale Lärmemission zugewiesen wird. Diese flächenbezogene Emission kann für das gesamte Plangebiet gelten, aber auch mit ggf. unterschiedlichen Lärmpegeln für mehrere Teilflächen als sogenanntes Emissionskontingent festgesetzt werden.

Auf die Aufteilung in Teilflächen wird in diesem Fall verzichtet, da im Plangebiet nur ein Betrieb ansässig ist. Für Immissionsorte, an denen die festgesetzten Emissionskontingente den vorgegebenen Planwert (LPI,j) deutlich unterschreiten, ist ein Zusatzkontingent (LEk,zus.) vergeben worden.

Weitere Ausführungen können dem Gutachten entnommen werden. Die Ausnahmeregelung der Festsetzung folgt der Empfehlung des Schallgutachters.

Der Bebauungsplan setzt fest:

"Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Sondergebietsfläche des Bebauungsplangebietes folgendes Emissionskontingent gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten

Emissionskontingente

| Teilfläche | L(EK),T | L(EK),N |
|---|---|---|
| Teilfläche 1 | 59 | 44 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt5.

Für in den im Lageplan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Flächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden (Zusatzkontingente).

Referenzpunkt

| X | Y |
|---|---|
| 336425,48 | 5725876,74 |

Sektoren mit Zusatzkontingenten

| Sektor | Anfang | Ende | EK,zus,T | EK,zus,N |
|---|---|---|---|---|
| A | 29,8 | 95,7 | 13 | 13 |
| B | 95,7 | 153,8 | 20 | 20 |
| C | 153,8 | 229,7 | 5 | 5 |
| D | 229,7 | 29,8 | 0 | 0 |

Der Nachweis ist gemäß den Regeln der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, zu führen.

Die Kontingentierungsfläche ist dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan mit Darstellung der Richtungssektoren" zu entnehmen. Die Darstellung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente ist dem gleichnamigen Lageplan zu entnehmen.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 238 "Nahversorger Schepersfeld" in Wesel, Erläuterungsbericht 01/2016 (Bn/Sc-15120011-03 / 20.01.2016) des Planungsbüros Hahm, Osnabrück, zugrunde.

Hinweis: Die DIN 45691 (Dezember 2006), die TA-Lärm (26.08.1998) sowie die schalltechnische Untersuchung sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

*Ausnahmsweise kann von dem Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente abgesehen werden, wenn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der anerkannten Regeln ein schalltechnisches Gutachten nachweist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden."*

## A 10. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Für den Bebauungsplan sind ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Ebenso wurden ein Artenschutzgutachten und ein Bodenschutzgutachten erstellt (siehe Teil B der Begründung / Umweltbericht).

In seinem Resümee fasst der Umweltbericht seine Ergebnisse wie folgt zusammen:

"Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Nahversorger Schepersfeld" der Stadt Wesel wird kein umweltrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst da die derzeit bestehende städtebauliche und verkehrliche Situation beibehalten wird. Die Ergänzung regelt ausschließlich die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Nahversorger Schepersfeld" bewirkt keine Beeinträchtigung von Pflanzen- und Tierarten gemäß dem Artenschutzgesetz.

Die Planung gemäß Bebauungsplan Nr. 238 „Nahversorger Schepersfeld" hat keine negative Auswirkung auf Natur- und Landschaft, den Boden und den Wasserhaushalt und löst damit auch keine Kompensationserfordernisse aus."

## A 10.1. Vorprüfungspflicht des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt unter der Nummer 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 die Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der Durchführungspflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der festgelegte Mindestwert einer Geschossfläche von 1.200 m² als formale Grundlage für eine Vorprüfung wird durch das beabsichtigte Vorhaben überschritten, entsprechend sind die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf diese zu prüfen.

Die Vorprüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis wird dort festgestellt, dass durch die vorgesehene zukünftige Nutzung des Gebietes keine im Sinne des UVPG relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden weitere, vertiefende Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen erstellt (Schallschutz, Artenschutzrechtliche Betrachtung,...), aus denen sich keine Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen ergaben.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG hat mithin ergeben, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten sind. Somit wird keine Veranlassung gesehen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG durchzuführen.

## A 11. Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung / Variantenbeurteilung

Die Festsetzung dient dazu, einem vorhandenen Discounter eine den Bestand sichernde Zukunftsperspektive zu eröffnen. Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund, der in der Machbarkeitsstudie für einen Nahversorgungsbereich im Ortsteil Schepersfeld diskutiert wurde, nicht zielführend.

Mit den Ausführungen im nachfolgenden Kapitel A 12 wird auch dargelegt, dass der Bebauungsplan die mit der Innenentwicklung beabsichtigten Effekte trägt.

## A 12. Beurteilung 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 nicht wesentlich in die die bauliche Nutzung bestimmenden und bereits realisierten Größen - wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder die überbaubaren Flächen - ein. Sie formuliert Regelungen zur Zulässigkeit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Dieser Discounter übernimmt derzeit eine Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Schepersfeld (fußläufig zu erreichender Bereich).

Die Erweiterungsmöglichkeit hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche soll ausschließlich dieser Nahversorgungsfunktion des Marktes eine sichernde Zukunftsperspektive eröffnen. In der Machbarkeitsstudie 2014 wird die Stellung des Marktes im Gesamtgefüge der Einzelhandelseinrichtungen der Stadt - hier der Lebensmitteldiscounter - diskutiert. Allenfalls ist lediglich mit einer geringfügigen Umverteilung motorisierten Verkehrs zu rechnen. (Diese Kundengruppe und ihr Umsatzanteil verteilen sich nach Angabe in der Machbarkeitsstudie 2014 diffus über das Stadtgebiet und das Umland.) Relevante Auswirkungen sind darin nicht zu erkennen.

Die Festsetzungen sind eingebunden in ein für das gesamte Stadtgebiet geltendes Entwicklungskonzept zum Einzelhandel. Dieses dient der Erhaltung und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt. 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. Im konkreten Fall soll die Nahversorgungsfunktion des bereits vorhandenen Discounters auf eine zukunftssichere Grundlage gestellt werden. So trägt die Planung auch der Verwirklichung von Zielen des Klimaschutzes Rechnung.

Mögliche klimaverbessernde Maßnahmen am konkreten Bauobjekt werden durch die Regelungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind Anregungen für klimaverbessernde Maßnahmen aufgenommen.

## A 13. Flächenbilanz / Planstatistik

Die Flächenbilanz im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan verändert.

| | bestehendes Planungsrecht BPL Nr. 83 | real verwirklicht | neues Planungsrecht BPL 238 |
|---|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 4.240 m² | -- | -- |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 1.160 m² | -- | -- |
| Grundstücksfläche mit Einzelhandelsnutzung | -- | ca. 5.400 m² | ca. 5.400 m² |
| davon: Gehölzstrukturen/Bäume | (--) | (ca. 650 m²) | (ca. 650 m²) |
| **Gesamtfläche** | **ca. 5.400 m²** | **ca. 5.400 m²** | **ca. 5.400 m²** |

Die Veränderung im Planungsrecht - mit Ausnahme der zulässigen Verkaufsflächengröße - ist 'virtueller' Natur. Real ist die neu festgesetzte Flächenaufteilung zwischen Baufläche/Sondergebiet und Grünfläche bereits vorhanden.

## A 14. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Zur Verwirklichung des Planes sind keine weiteren Schritte erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet und entfaltet dadurch seine Wirkung.
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.

Aufgestellt:

Wesel, den 08.09.2015

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

STADT WESEL 23

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**Anlagen:**

Gutachten
Einzelhandel in Wesel -Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel 2012
Stand: 09.03.2013

Machbarkeitsstudie Nahversorgungsbereich
Schepersfeld/Schermbecker Landstraße, Wesel
Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund, 09.07.2014

Einordnung in das Einzelhandelskonzept,
Begründung zur Ausweisung eines Sondergebietes
Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund, 20.01.2016

Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan 238 "Nahversorger Schepersfeld" in Wesel
Planungsbüro Hahm, Osnabrück
Erläuterungsbericht 01/2016 (Bn/Sc-15120011-03 / 20.01.2016)

Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

## Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 238 "Nahversorger Schepersfeld" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.03.2016 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 30.03.2016 bis einschließlich 04.05.2016.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 11.05.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

## Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 238 "Nahversorger Schepersfeld" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 28.06.2016 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 11.05.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 28.06.2016.**