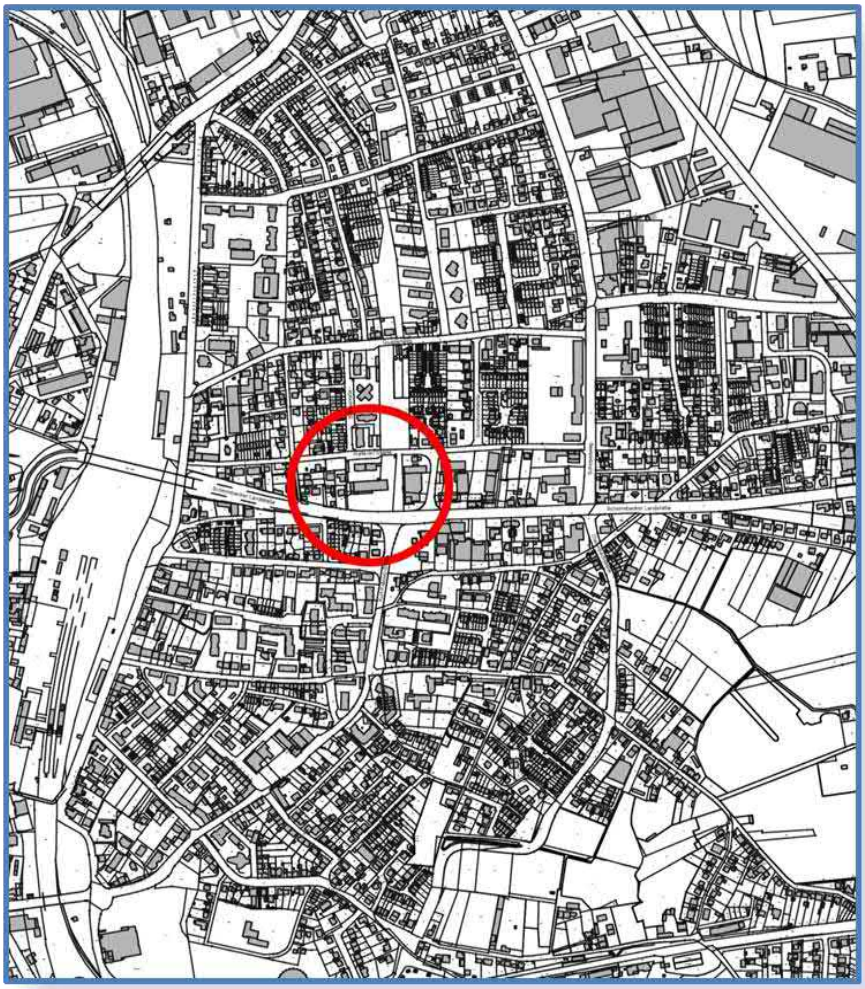
Bebauungsplan Nr. 238
"Nahversorger Schepersfeld"



Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensdaten
2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente
2.1 Regelungen zum Einzelhandel
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wesel	23.06.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16.09.2015
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	16.09.2015
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16.09.2015 bis 18.10.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung	16.09.2015 bis 18.10.2015
Beschluss zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung (Rat)	01.03.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	23.03.2016
Öffentliche Auslegung	30.03.2016 bis 04.05.2016
Behördenbeteiligung	23.03.2016 bis 04.05.2016
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wesel	28.06.2016

2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente

Mit dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt Wesel ihre Entwicklungsabsichten für den Einzelhandel in der Stadt bestimmt. Wesentliche Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen. Das Gutachten grenzt hierzu entsprechende Versorgungsbereiche ab. Außerhalb dieser Bereiche sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht mehr zugelassen werden. In der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2012 sind diese grundlegenden Absichten bestätigt worden.

Mit der Überarbeitung wurde zudem 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.

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

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

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. Hier wurde bereits in der Vergangenheit eine als Grünfläche festgesetzte Fläche mit in die bauliche Entwicklung einbezogen.



Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238

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

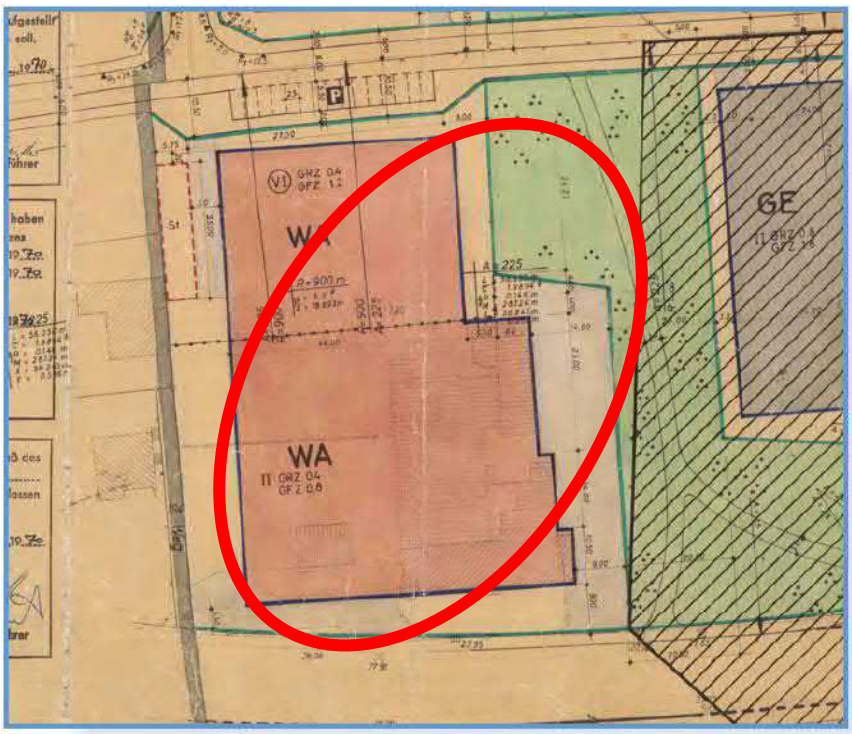


Bild: vorher geltendes Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg"

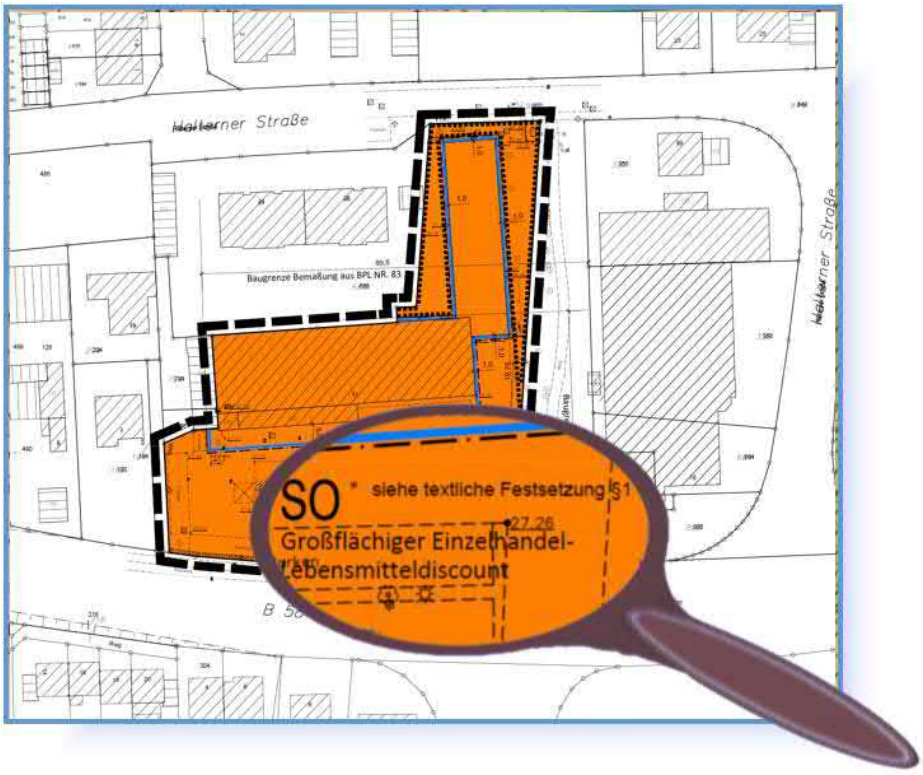


Bild: Bebauungsplan Nr. 238 "Nahversorger Schepersfeld"

Textliche Festsetzung §1:

Der Planbereich wird festgesetzt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einzelhandel-Lebensmitteldiscount (Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO). Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe, die der Nahversorgung im Stadtteil Schepersfeld dienen.
Zulässig sind:
- *Discounter (Schwerpunkt Lebensmittel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 1.040 m².*
- *In den Discountern integrierte Backshops bei Einhaltung der maximalen Gesamtverkaufsfläche für die Discounter.*

2.1. Regelungen zum Einzelhandel

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.

Entscheidende Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt sind die Erhaltung und die Entwicklung der Weseler Innenstadt sowie der Nahversorgung. Im Konzept sind dazu entsprechende Versorgungsbereiche abgegrenzt worden. Ebenso ist eine Liste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ermittelt worden (so genannte Weseler Liste). Die Entwicklung dieser Sortimente soll auf die abgegrenzten Stadtbereiche gelenkt werden. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Wesel beschlossen.

Die Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur hatten eine Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens im Jahre 2012 geboten. An der Zielstellung, die Innenstadt und die Nahversorgungsbereiche zu sichern bzw. zu fördern, hat sich nichts geändert. Standorte außerhalb der Versorgungszentren sollen nach wie vor nicht entwickelt werden.

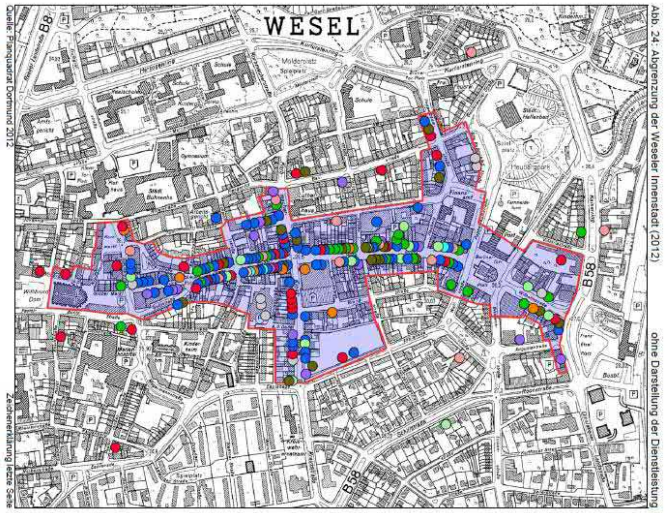


Bild: als Beispiel die Abgrenzung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt

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 der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

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 ermittelt hat.

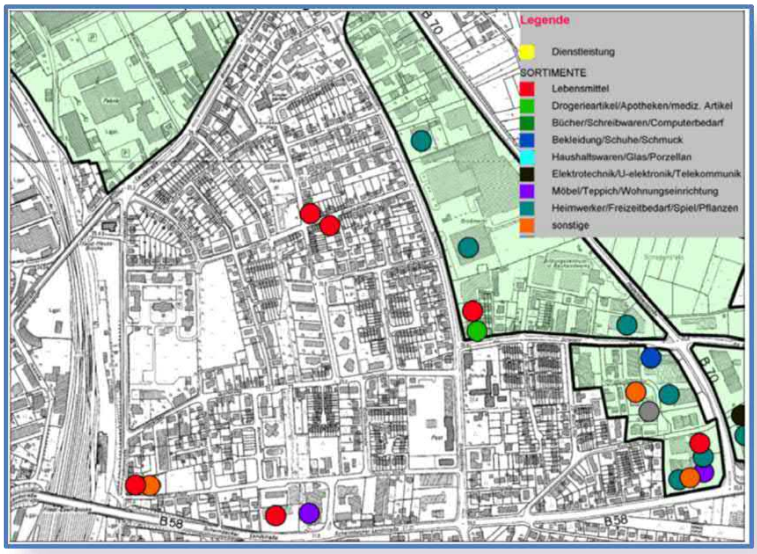


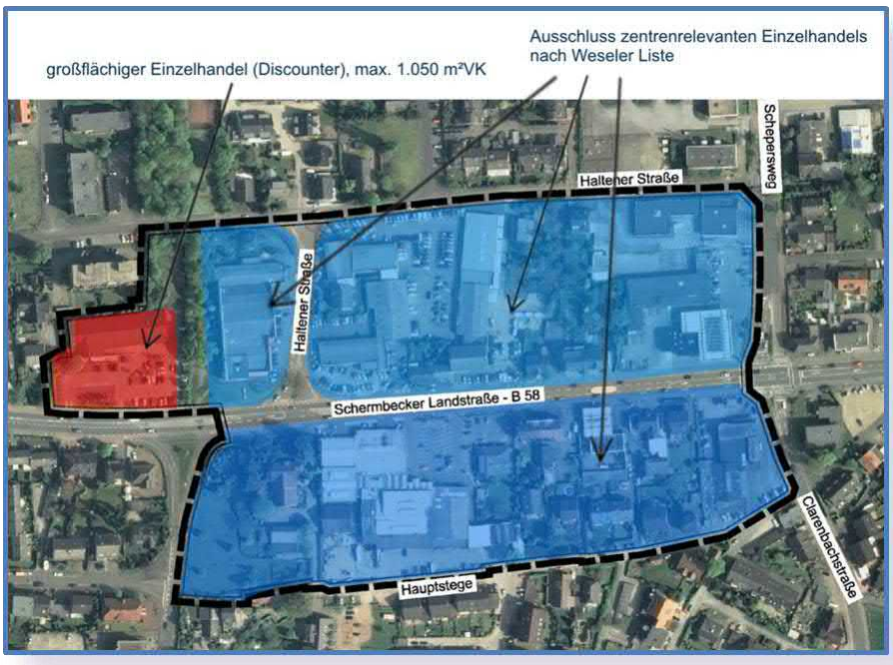
Abbildung: Einzugsbereich und Standorte der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Schepersfeld

Der Gutachter führt aus:

> "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



<u>Abbildung:</u> Zielkonzept für den gewerblich genutzten Bereich an der Schermbecker Landstraße auf Höhe des Ortsteils Schepersfeld

Da sich der Standort außerhalb der im Einzelhandelsgutachten abgegrenzten Versorgungsbereiche befindet, erfolgte 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.

Mit dem Nachweis der a-typischen Fallgestaltung 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."

Das Gutachten und der Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan) 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.

Weitere Ausführungen können den entsprechenden Gutachten und gutachterlichen Einschätzungen entnommen werden, die Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes sind.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange werden ausführlich im Umweltbericht behandelt. Hierin und in der städtebaulichen Begründung sind folgende Umweltinformationen enthalten bzw. als Anlage beigefügt:

Begründung, Stadt Wesel
Neben den städtebaulichen Aspekten wurden die Immissionsschutzbelange bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms, der aus der Erweiterung resultiert, sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung und die Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung thematisiert. Ebenso wurde die Lage des Plangebietes zu Betrieben nach Störfallverordnung bewertet.

Umweltbericht, Stadt Wesel	
Mensch Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“	• Das Vorhaben dient der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung, die real vorhandene Nutzung wird beibehalten. • Prognose, dass die Planung bei Einhaltung der Auflagen in Bezug auf Gewerbelärm- und Verkehrslärmemissionen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ bewirkt.
Natur und Landschaft Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Natur und Landschaft“	• Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der jetzigen realen Situation nicht erhöht. • Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wird gesichert.
Boden Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Boden“	• Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der jetzigen realen Situation nicht erhöht. • Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wird gesichert. • Prognose, dass die neuen Regelungen der Nutzung keine negativen Auswirkungen auf den Boden bewirken.
Wasser Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“	• Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der jetzigen realen Situation nicht erhöht. • Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wird gesichert.
Sonstige Kulturgüter Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Sonstige Kulturgüter“	• Denkmäler sind nicht betroffen. • Es erfolgt kein neuer Eingriff in den Boden.
Klima Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Klima“	• Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der jetzigen realen Situation nicht erhöht. • Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wird gesichert. • Prognose, dass die Planung keine signifikante Erhöhung von Treibhausgasemissionen bewirkt.

Artenschutzrechtliche Bewertung, Stadt Wesel
Die Artenschutzprüfung beschäftigt sich schwerpunkmäßig mit der Untersuchung zur Feststellung auf das Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) und ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
Bodenschutzgutachten, Stadt Wesel
Das Bodenschutzgutachten beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der Beschaffenheit des Bodens sowie mit den Auswirkungen auf den Bodenschutz durch das Planvorhaben.
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Wesel
Es werden Aussagen zu Natur- und Landschaft, Boden, Wasserhaushalt sowie zum Kompensationserfordernis getroffen.

Der Umweltbericht kommt zu folgender, zusammenfassenden Bewertung:

"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."

Allgemeine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Stadt Wesel
Die Vorprüfung untersucht, ob Veranlassung besteht, eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG durchzuführen. Die Planung wird anhand folgender Kriterien beurteilt: • Merkmale des Vorhabens (Größe des Vorhabens / Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden Natur und Landschaft / Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen / Unfallrisiko) • Standort des Vorhabens (Bestehende Nutzungen / Qualität der Schutzgüter, Regenerationsfähigkeit / Schutzgüter oder Schutzgebiete) • Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens (Ausmaß / Grenzüberschreitende Auswirkungen / Schwere und Komplexität / Wahrscheinlichkeit / Dauer, Häufigkeit und Reversibilität)

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

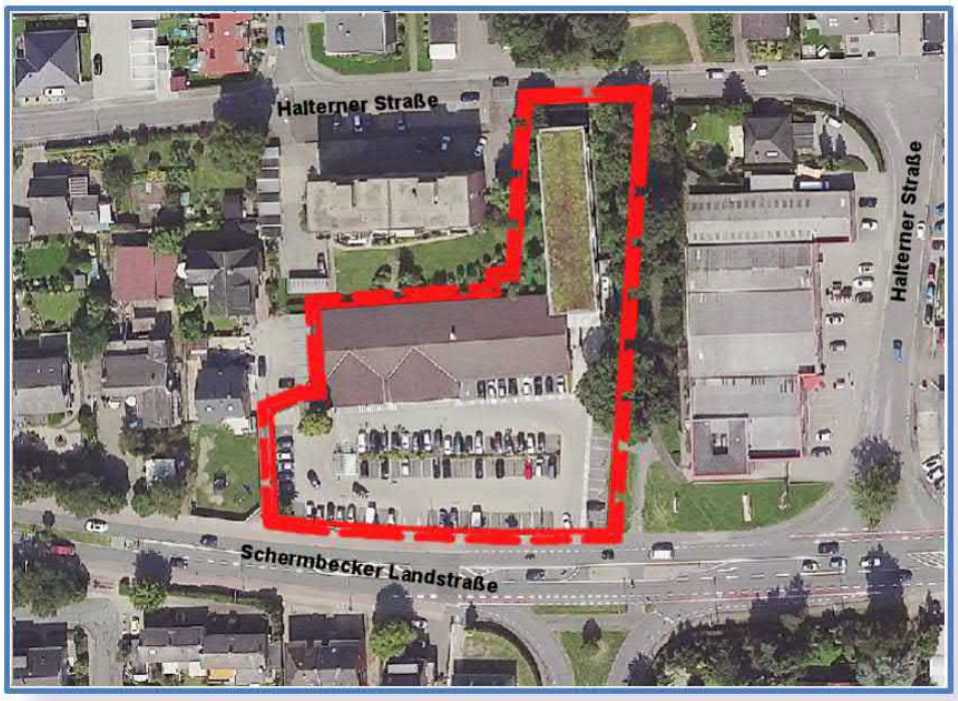
Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro Hahm, Osnabrück
Die Schalltechnische Untersuchung beschäftigt sich mit dem aus der Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters zu erwartenden gewerblichen Schallimmissionen. Außerdem wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm geprüft und bewertet. Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung setzt der Bebauungsplan passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm 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 eingehalten werden.

Weiterhin sind Festsetzungen aufgenommen, die gewährleisten, dass an den umgebenden Nutzungen die gebotenen Lärmwerte eingehalten werden. Dazu wird eine Geräuschkontingentierung entsprechend der DIN 45691 vorgenommen.

Die Grundidee der „Geräuschkontingentierung“ ist dabei, dass bereits im Bebauungsplanverfahren jedem Quadratmeter Fläche eine definierte maximale Lärmemission zugewiesen wird. Diese flächenbezogene Emission wird als sogenanntes Emissionskontingent festgesetzt.

Hinweis: Die DIN-Vorschriften können bei der Stadt Wesel eingesehen werden.



<u>Abbildung:</u> Luftbild des Plangebietes

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Anregung des Betreibers des Discounters ein, die mit Abgrenzung der Baufelder - abgestimmt auf den vorhandenen Baubestand - erfüllt wurde.

Die weiteren, eingegangenen Anforderungen bettreffen folgende Themen:

- Empfehlung einer Überprüfung des konkreten Verdachts der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel sowie Sicherheitsdetektion
- Hinweis auf die Lage über Bergwerksfeldern
- Anregungen zur Bewertung der Gewerbelärmsituation
- Hinweis auf die Verkehrssituation
- Hinweis auf die Schmutzwasserbehandlung
- Hinweis auf die Regenwasserbehandlung
- Hinweis auf Störfallbetriebe
- Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm
- Denkmal-/Bodendenkmalschutz
- Boden
- Abfallwirtschaft
- Natur- und Landschaft
- Naturschutzrechtliche Belange

Die angesprochenen Belange wurden im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes und der zusätzlichen Betrachtungen abgearbeitet. Die Ergebnisse sind unter Punkt 3 nachzulesen. Insgesamt konnte die Planung allen Anforderungen gerecht werden.