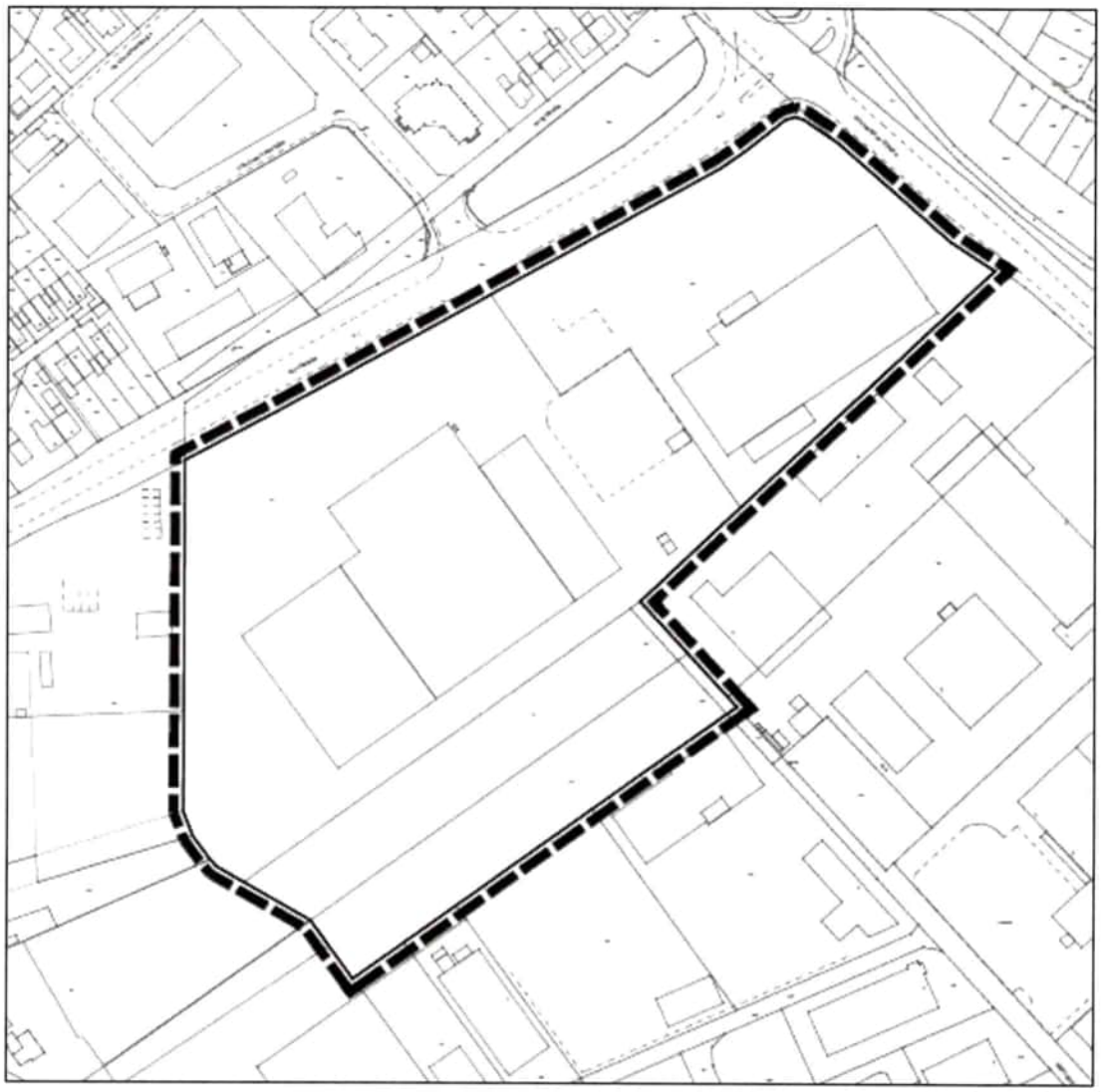
Hansestadt Wesel
am Rhein



Bebauungsplan Nr. 246
"Gewerbegebiet Nordstraße/ Emmericher Straße"

Begründung - Originalausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel 3
A 2 Räumlicher Geltungsbereich 4
A 3 Planungsrechtliche Vorgaben 5
Landes- und Regionalplanung 5
Landschaftsplan 6
Flächennutzungsplan 7
Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel 7
A 4 Bestandsbeschreibung und planungsrechtliche Situation 9
Außerhalb des Plangebiets 9
Innerhalb des Plangebiets 9
A 5 Städtebauliches Konzept 11
Entwurfsbeschreibung 11
Alternativen- und Variantenuntersuchung 11
A 6 Regelungen des Bebauungsplans 12
Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben 12
Ausnahmen für bestimmte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten 12
Hinweise 14
Anhang 14
A 7 Auswirkungen der Planung 16
Auswirkungen auf die Belange der Grundeigentümer 16
Belange des Umweltschutzes 16
Belange des Immissionsschutzes 17
A 8 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 17
Anlagen 18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich 5
Abbildung 2 Auszug aus dem GEP 99 6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (gewerbliche Bauflächen in grau dargestellt) 7
Abbildung 4: Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2020 8

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Zu den langfristigen Zielen der Stadt Wesel gehört die Sicherung einer möglichst ausgeglichenen, am Bedarf orientierten Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen im gesamten Stadtgebiet. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten werden von Seiten der Betreiber i.d.R. aber Lagen außerhalb der städtischen Versorgungsbereiche präferiert, da diese sich durch gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, durch große Stellplatzkapazitäten und durch eine hohe Flächenverfügbarkeit auszeichnen.

Eine Einzelhandelsansiedlung in diesen städtebaulich nicht integrierten Lagen kann die Funktionsfähigkeit der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) erheblich beeinträchtigen. Durch das Ausbleiben der Kunden kommt es u.a. zu Leerständen und Funktionsverlusten in den städtischen Zentren. Zudem entfällt die Möglichkeit für die Bevölkerung, sich wohnortnah und unabhängig vom motorisierten Individualverkehr mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Zur Umsetzung des oben genannten Ziels wurde das Einzelhandelskonzept im Jahr 2006 erstmals erstellt und 2012 sowie 2020 fortgeschrieben[1]. Das Einzelhandelskonzept bildet als kommunale Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die wesentliche Planungsgrundlage für die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen durch die Festlegung der ZVB. Zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen sollen sich auf diese definierten Bereiche konzentrieren. Die Einzelhandelssteuerung soll, wo erforderlich, durch planungsrechtliche Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden.

Das Plangebiet Nordstraße/ Emmericher Straße zeichnet sich durch seine besonders gute Verkehrsanbindung aus und ist durch sein Flächenpotential geeignet, ansiedlungswillige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuziehen. Ein konkretes Entwicklungsinteresse an diesem Standort wurde durch den Eingang von zwei Bauvoranfragen für Lebensmittelmärkte mit 799 m² bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche deutlich. Da das Plangebiet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage – und somit außerhalb der durch das Einzelhandelskonzept definierten ZVB – befindet, widerspräche eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesel.

Über das planveranlassende Vorhaben hinaus kommt das Plangebiet auch für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Frage. Insofern wird es als erforderlich erachtet, durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) die Einzelhandelsentwicklung zur Erhaltung und zur Entwicklung der ZVB, insbesondere des Hauptzentrums

[1] Dieses Konzept ist als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügt.

Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Feldmark, zu steuern. Durch die Planung werden die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesel für das vorliegende Plangebiet erstmalig planungsrechtlich umgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 246 "Gewerbegebiet Nordstraße/ Emmericher Straße" wurde am 09.03.2021 durch den Rat der Stadt Wesel gefasst und am 17.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet ebenso eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, steht einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nichts entgegen. Damit gehen einher:

- die Möglichkeit, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- die Möglichkeit, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB sowie von einem Monitoring nach § 4 c BauGB abzusehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Von den genannten Möglichkeiten wird im Rahmen dieses Verfahrens vollumfänglich Gebrauch gemacht.

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 246 befindet sich nordöstlich der Innenstadt Wesels im Ortsteil Feldmark. Das Plangebiet wird eingerahmt durch die Nordstraße (K 7) im Nordwesten, die Emmericher Straße (L 7) im Nordosten sowie gewerblich genutzte Flächen, die durch die beiden vorgenannten Straßen sowie die Mercatorstraße im Südosten erschlossen werden. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wesel, Flur 54 die Flurstücke 315 und 316 sowie in der Gemarkung Wesel, Flur 58 die Flurstücke 87, 240, 241 und 291. Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 60.115 m².

Aufgrund des konkreten Handlungsbedarfs durch die vorliegenden Bauvoranfragen nimmt der Geltungsbereich eben diese, durch die Bauvoranfrage angesprochene Fläche auf. Es werden auch benachbarte Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, die aufgrund der gleichen verkehrsgünstigen Anbindung ebenfalls ein grundsätzliches Ansiedlungsinteresse für Einzelhandelsnutzungen darstellen könnten.

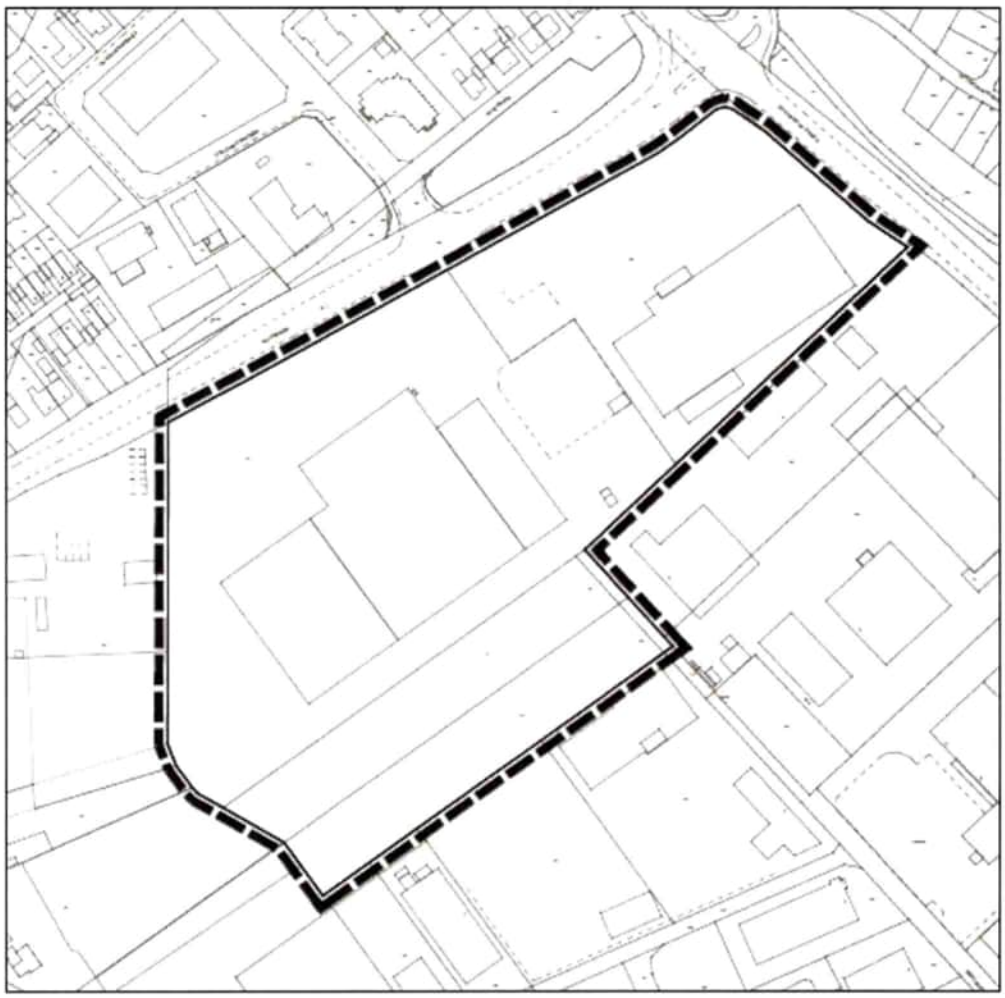


Abbildung 1: Geltungsbereich

A 3 Planungsrechtliche Vorgaben

Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist das wichtigste Planungsinstrument auf der Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen und dient als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Aus dem Ziel 6.5-8 des LEP NRW geht hervor, dass die Kommunen dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) außerhalb der allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken haben.

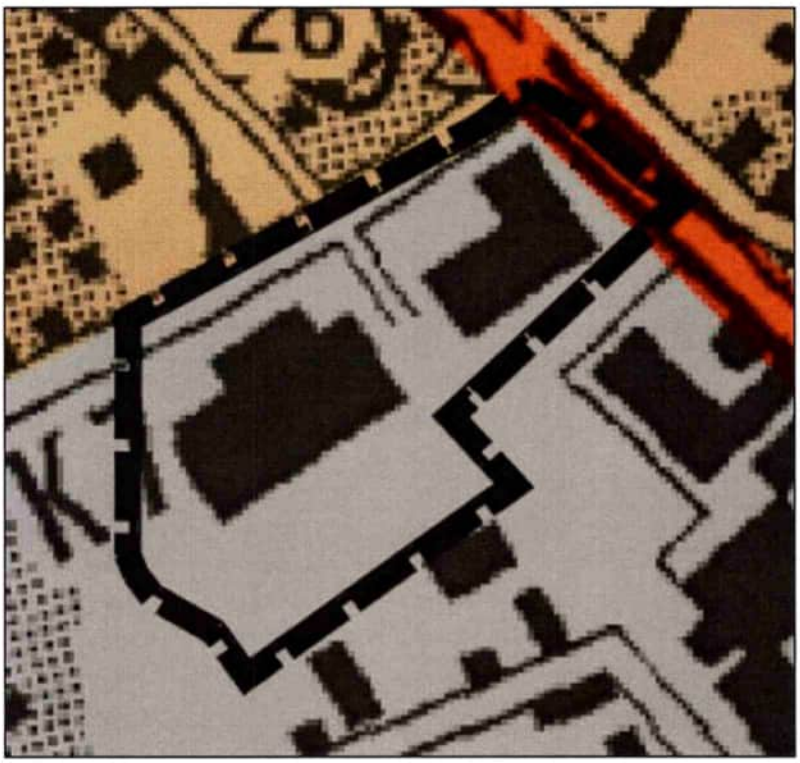


Abbildung 2 Auszug aus dem GEP 99

Da das Plangebiet im Regionalplan (sowohl im GEP 99 als auch im Entwurf Regionalplan Ruhr, Stand 2021) nicht als ASB, sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt ist (siehe Abbildung 2) und da bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansässig ist, trägt die hier vorliegende Planung zur Erfüllung der Entwicklungsziele der Landes- und Regionalplanung bei.

Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel wird das Plangebiet nicht berücksichtigt. Somit steht der Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel der Planung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Entlang der Nordstraße und der Emmericher Straße werden Grünflächen (entlang der Nordstraße zusätzlich mit Immissionsschutzfunktion) dargestellt (siehe Abbildung 3).

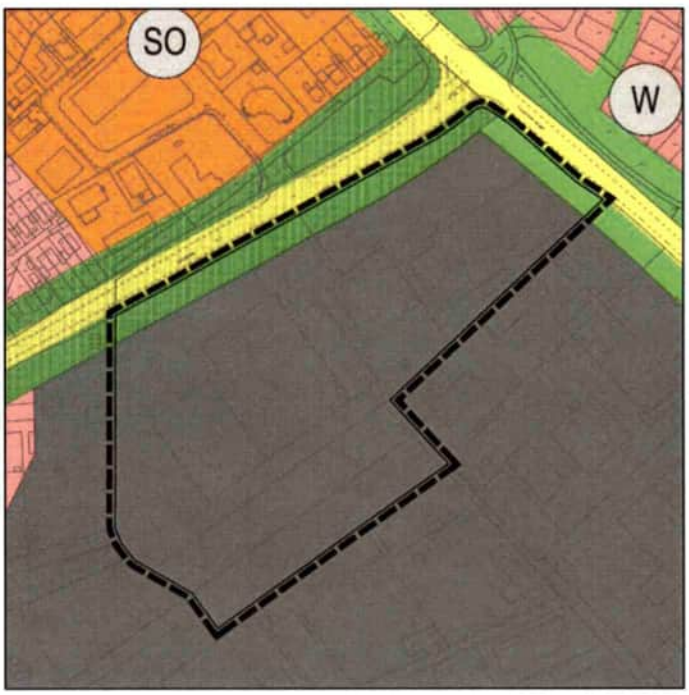


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (gewerbliche Bauflächen in grau dargestellt)

Einer Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans bedarf es aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht, da dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen lässt und lediglich gezielt die Ausweitung vorhandener bzw. Etablierung neuer Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten einschränkt.

Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel

Im Jahr 2020 wurde ein Einzelhandelskonzept[2] fertiggestellt, das vom Rat der Stadt Wesel am 01.09.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzepts sind die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Wesel unter Berücksichtigung der bisherigen Einzelhandelsentwicklung sowie der sich allgemein ändernden Anforderungen des Handels und der Kundenbedürfnisse. Daher werden im Einzelhandelskonzept das Hauptzentrum Innenstadt Wesel sowie die Nah-

[2] Das Einzelhandelskonzept ist als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügt

versorgungszentren Feldmark, Büderich und Wittenberg geographisch eindeutig abgegrenzt. Hauptzentrum und Nahversorgungszentren werden durch das Einzelhandelskonzept als ZVB eingestuft. Des Weiteren wird definiert, welche Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind. Die Regulierungen des Einzelhandelskonzeptes sollen keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern sollen ihn auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren, damit keine gefährdende Wirkung auf die ZVB ausgelöst werden kann.

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Zur Sicherung der ZVB Innenstadt und Feldmark und der anderen städtebaulich integrierten Lagen soll gemäß dem Einzelhandelskonzept die Bauleitplanung durch entsprechende Steuerung dazu beitragen, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zuvor benannten Bereiche ausgeschlossen werden. Gemäß dem Konzept soll die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sein. Dabei darf die einzelne Ansiedlung die Großflächigkeit[3] nicht erreichen (vgl. Abbildung 4).

Vorhaben (Ansiedlung / Erweiterung) in Zielgebiet... mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche		sonstige Lagen[2]				
		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungszentren	Nahversorgungsstandorte	sonstige städtebaulich integrierte Lagen	Sonderstandorte[3]	sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen[3]	Außenbereich[4]
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig[1]	✔	✔	✔	ⓘ	✘	✘	✘
	nicht großflächig[1]	✔	✔	✔	nur zur Gebietsversorgung	ASB: ✘ GIB: ✘	✘	✘
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig[1]	✔	~	✘	✘	✘	✘	✘
	nicht großflächig[1]	✔	✔	~	~	✘	✘	✘
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig[1]	~	~	~	~	ASB: ✔ [5] GIB: ✘ [6]	✘ [6]	✘
	nicht großflächig[1]	✔	✔	✔	✔	ASB: ✔ GIB: ✔ [3]	✔	✘

Abbildung 4: Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2020

Die vorliegende Planung setzt die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes an dieser Stelle erstmalig bauleitplanerisch um. Da mit dem Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt und Berücksichtigung findet, werden auch die weiteren Anforderungen des § 9 Abs. 2a BauGB erfüllt. Denn gemäß § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB soll bei einem solchen Bebauungsplan insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 11 BauGB berücksichtigt

[3] Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 Satz 3 BauNVO gelten Einzelhandelsvorhaben ab einer Geschossfläche von 1.200 m² als großflächig. Betrachtet man hingegen ausschließlich die Verkaufsfläche, so gilt 800 m² als Schwellenwert zur Großflächigkeit (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04)

werden, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden ZVB der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Eine Regelung des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels, wie sie das Einzelhandelskonzept grundsätzlich vorsieht kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach §9 Abs. 2a BauGB allerdings nicht vorgenommen werden, da in diesem Zusammenhang nur zentrenschützende Regelungen getroffen werden können. Festsetzungen dazu werden somit nicht getroffen. Ein aktuelles Planerfordernis in dieser Hinsicht besteht zum jetzigen Zeitpunkt ohnehin nicht.

A 4 Bestandsbeschreibung und planungsrechtliche Situation

Außerhalb des Plangebiets

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Nordstraße (K 7). Daran grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße" an. Dort werden entlang der Nordstraße Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete und Grünflächen ausgewiesen.

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Emmericher Straße (L 7). Daran grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 237 "Am Schwan - Nord" an, der Allgemeine Wohngebiete und parallel zur Emmericher Straße aktive Lärmschutzmaßnahmen festsetzt.

Südlich des Plangebietes grenzen gewerblich genutzte Flächen an, die sich bis zur Brüner Landstraße bzw. zur Straße Am Blaufuß erstrecken. Hier haben sich u.a. öffentliche Ver- und Entsorgungsdienstleister, produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie einige vereinzelte Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Durch die unmittelbare Lage des Plangebiets an der L 7 ist das Plangebiet verkehrstechnisch gut angebunden. Die L 7 wird im weiteren Verlauf zur B 70 (Hagerstownstraße), die an der B 58 (Schermbecker Landstraße) mündet. Über die B 58 besteht ein Anschluss an die A 3.

Durch die nördlich des Plangebiets befindliche Bushaltestelle "Ida-Noddack-Straße", an der die Linien 83 und 89 halten, ist das Plangebiet auch gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die Nordstraße schließt das Plangebiet an das Radverkehrsnetz NRW an.

Innerhalb des Plangebiets

Städtebauliche Situation und vorhandene Nutzungen

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind geprägt durch zwei großflächige, hallenartige Bauwerke. Jeweils unmittelbar umgeben sind die Gebäude von Außenlagerflächen, sowie von Parkplätzen für Mitarbeiter bzw. Kunden.

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorzufinden:

Anschrift	Name	Nutzung
Nordstraße 1	tedox Raumausstattungsfachmarkt	Einzelhandel mit Teppichboden, Teppichen, Bodenbelägen aller Art, Malerbedarf, Tapeten, div. Baumarktartikeln, Möbeln, Einrichtung, Gardinen, Lampen, Heimtextilien, Randsortimenten/ Sonderposten
	Friseurhandwerk	Friseur
	Verfliest & zugefugt GmbH	Fliesenhandel
Nordstraße 3	TOPREGAL GmbH	Lagerstandort, Kommissionierung und Verladung

Der tedox-Markt wurde vor Inkrafttreten des Einzelhandelskonzeptes 2020 der Stadt Wesel genehmigt. Er ist aufgrund seiner Verkaufsfläche von 3.320 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen, weswegen gemäß der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zufolge von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist. Eine Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bestätigte jedoch die Atypik des Betriebs und ermöglichte dadurch die Zulässigkeit des Vorhabens. 655 m² Verkaufsfläche des Kernsortiments und 260 m² des Randsortiments sind als zentrenrelevant gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes einzustufen.

Der Fliesenhandel weist eine Verkaufsfläche von ca. 500 m² auf. Fliesen sind entsprechend Weseler Sortimentsliste keine zentrenrelevanten Sortimente und entsprechend nicht von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans betroffen.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum mehrerer Eigentümer.

Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Da die Bestandsbebauung hinsichtlich der Art ihrer Nutzung als faktisches Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO einzuordnen ist, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig wäre. Demnach wären im Plangebiet grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art (hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe in den beschränkenden Grenzen, die § 11 Abs. 3 BauNVO setzt) sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Für die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ist § 31 Abs. 1 BauGB anzuwenden.

Verkehr
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über eine Zufahrt an die Nordstraße (K7).

Technische Infrastruktur
Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die technische Infrastruktur bleibt erhalten. Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen ist die Versorgung des Planbereiches sichergestellt.

Klima, Natur und Landschaft
Im Rahmen der Klimaanalyse NRW des LANUV wurden die Flächen im Plangebiet und den umliegenden gewerblich genutzten Bereichen anhand des hohen Versiegelungsgrades dem Gewerbe- und Industrieklimatop zugeordnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass Wärmeinseleffekte, geringe Luftfeuchtigkeit und erhebliche Windfeldstörungen das Klima im Plangebiet charakterisieren.

Entlang der Nordstraße und der Emmericher Straße wurden auf den Grundstücken Grünstreifen – teilweise mit Baumbepflanzung – hergerichtet. Darüber hinaus ist im Plangebiet keine nennenswerte Vegetationsstruktur oder Artenvielfalt vorhanden.

Immissionsschutz
Lärmbelastungen im Plangebiet entstehen durch das Verkehrsaufkommen auf der Nordstraße und der Emmericher Straße. Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen gewerbliche Emissionen.

Altlasten
Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt.

A 5 Städtebauliches Konzept
Entwurfsbeschreibung
Das planerische Konzept des Bebauungsplanes sieht die Steuerung des Einzelhandels orientiert am Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Wesel vor. Die dort formulierten Steuerungsempfehlungen werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Die gewerbliche Nutzung wird nicht in Frage gestellt.

Nutzungen, die sich auf die angestrebte Entwicklung negativ auswirken können, sollen ausgeschlossen werden.

Alternativen- und Variantenuntersuchung
Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zur Erhaltung und zur Entwicklung der ZVB zu steuern, ergeben sich keine weitgehenden städtebaulichen Konzeptionen oder sinnvolle alternative Nutzungsüberlegungen.

A 6 Regelungen des Bebauungsplans

Der Plan besteht in zeichnerischer Hinsicht aus der Flurkarte mit exakter Umgrenzung der Flurstücke, für welche die getroffenen Regelungen Anwendung finden sollen. Die Regelungen des Bebauungsplans bestehen ausschließlich aus textlichen Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Aus dem Einzelhandelskonzept geht hervor, dass städtebaulich nicht integrierten Lagen, nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten weiterentwickelt werden sollten, da von derartigen Standortbereichen eine gefährdende Wirkung auf die ZVB ausgehen könnte. Das Plangebiet ist als solch ein Bereich einzustufen. Eine zunehmende Agglomeration von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment würde zu einer Gefährdung der Funktionserhaltung für die ZVB Innenstadt und Feldmark führen. Daher wird resümiert, dass an solchen Standorten grundsätzlich ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten erfolgen sollte. Es wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 1
Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Weseler Sortimentsliste im Anhang nicht zulässig. (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Durch die Festsetzung können negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere auf die Funktion der ZVB Innenstadt und Feldmark unterbunden werden. Die Festsetzung dient der Umsetzung der Ziele der Landesplanung und der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wesel 2020 (siehe Kapitel A3). Das Erfordernis einer Regelung des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels besteht zurzeit nicht.

Die Festsetzung entspricht der Zweckbestimmung des § 9 Abs. 2a BauGB, da sie zur Erhaltung und Entwicklung der ZVB beiträgt und auch dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde dient.

Ausnahmen für bestimmte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Aus dem Einzelhandelskonzept geht hervor, dass Kioske ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sie lediglich der Versorgung der im Plangebiet Wohnenden bzw. Beschäftigten dienen. Bei Kiosken handelt es sich um eine spezielle Form des kleinen Einzelhandelsbetriebs, die regelmäßig eine geringe Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweist. Kioske bedienen den beschränkten kurzfristigen Bedarf. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass Kioske den mit dem Ausschluss von Einzelhandel verbundenen Schutzzweck nicht berühren. Angesichts dessen können Kioske

– jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstypus im Plangebiet zugelassen werden. Zur Klarstellung wird in der Festsetzung daher eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m² festgesetzt:

§ 2
Kioske sind bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Unter den im gesamten Plangebiet allgemein zulässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gibt es außerdem einige Betriebe, die im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit Produkte aus den zentrenrelevanten Sortimenten in angegliederten Verkaufsstätten an den Endverbraucher verkaufen (sog. Annex-Handel)[4]. Betriebe dieser Art können sich dann in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn die Waren, die verkauft werden, in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, mit der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder mit den Reparatur- und Serviceleistungen stehen. Da die Ansiedlung solcher Betriebe unter bestimmten Voraussetzungen durchaus städtebaulich gewünscht ist, soll der untergeordnete Annex-Handel von Handwerks- und Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch kann vermieden werden, dass die Ansiedlung von grundsätzlich erwünschten Betrieben an einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten scheitert. Erfahrungen zeigen allerdings die Gefahr auf, dass sich – unter dem Vorwand einer geringfügigen Tätigkeit an der Ware – reine Verkaufsbetriebe ansiedeln könnten. Um dies zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verkaufsflächen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen müssen. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die gewerbliche Tätigkeit eines Betriebs im Vordergrund steht und dass der Annex-Handel eine lediglich untergeordnete Funktion einnimmt. Dies erfolgt über eine sowohl relative als auch absolute flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsaktivitäten. Mit der relativen flächenmäßigen Begrenzung wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Vergleich zur Geschossfläche (GF) des Betriebes deutlich untergeordnet ist. Mit der absoluten flächenmäßigen Begrenzung kann vermieden werden, dass z.B. durch größere Grundstückszuschnitte übergroße bauliche Anlagen errichtet werden, wodurch die Verkaufsflächen überhandnehmen könnten. Somit kann also auch darauf hingewirkt werden, dass die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet den Zielen des Einzelhandelskonzepts nicht zuwiderläuft, denn aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächen kann nicht von wettbewerblichen Beeinträchtigungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe in den ZVB ausgegangen werden. Würde eine solche flächenmäßige Begrenzung nicht vorgenommen werden, könnte nicht gewährleistet werden, dass bei den von der Ausnahme erfassten Gewerbe- und Handwerksbetrieben der angegliederte Einzelhandel nur eine mit den Zielsetzungen der Planung, die den zentrenrelevanten Einzelhandel zugunsten der ZVB grundsätzlich verhindern will, noch vereinbare deutlich untergeordnete städtebauliche

[4] Ein typisches Beispiel für den Annex-Handel ist ein Friseurgeschäft (Handwerksbetrieb), das Haarstyling- und Haarpflegeprodukte verkauft.

Bedeutung haben wird (vgl. OVG NRW, Urteil v. 09.11.2010 – 10 D 15/08.NE). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat die Zulässigkeit der Größenbeschränkung von Verkaufsflächen anerkannt (BVerwG, Urteil v. 29.01.2009 – 4 C 16.07).

Die Beschränkung auf maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen zugeordneten Betriebes spiegelt die geforderte Unterordnung des Annex-Handels gegenüber dem zugeordneten Betrieb wieder. Da wie zuvor ausgeführt für Kioske mit einer regelmäßigen Verkaufsfläche von unter 100 m² keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wird auch für den Annex-Handel eine absolute Größenbeschränkung von 100 m² festgesetzt:

§3
Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente als Teil von Gewerbe- und Handwerksbetrieben (Annex-Handel) sind zulässig. Diese Verkaufsflächen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem herstellenden bzw. verarbeitenden Betrieb stehen, dürfen 10 % der Geschossfläche (GF) des zugeordneten Betriebes nicht überschreiten und dürfen höchstens 100 m² je Betrieb betragen. (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken

Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleitplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Klarstellung zum Regelungsumfang

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 BauGB.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. Sollte sich der Verdacht auf Blindgänger oder Sprengkörper bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Anhang

Weseler Sortimentsliste

nahversorgungsrelevante Sortimente *(gleichzeitig immer zentrenrelevant)*	**nicht-zentrenrelevante Sortimente**[5]
– Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren – Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) – (Schnitt-)Blumen – Zeitungen/ Zeitschriften	– Tiere, Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf – Elektro-Haushaltswaren (nur Großgeräte, wie bspw. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen) – Büromaschinen (Großgeräte, wie z.B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker) – Antennen, Satellitenanlagen – Möbel, Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtung, Büro-, Bad- und Gartenmöbel) – Matratzen, Bettwaren (z.B. Bettdecken) – Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper – Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten – Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern, Fenster, Türen, Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf – Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z.B. Rasenmäher), Erde, Torf, Gartenkeramik/ Pflanzgefäße, Gartenhäuser, Zäune – Sportgroßgeräte – Fahrräder und Zubehör, Reitsportartikel, Angelartikel, Jagdartikel (außer Bekleidung) – Campinggroßartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel), Boote und Zubehör – Auto- und Motorradzubehör – Kinderwagen, Autokindersitze – Erotikartikel – Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel
zentrenrelevante Sortimente	
– pharmazeutische Artikel – medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren – Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf, Bastelartikel, Bürobedarf – Bücher – Spielwaren – Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren – Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angel-, Jagd- und Reitsportartikel sowie Sportgroßgeräte) – Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto) / Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte, wie Mixer, Bügeleisen) – Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Bilder/ Rahmen, Spiegel, Antiquitäten (ohne Antikmöbel) – Haus-/ Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien – Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten/ Stoffe, Gardinen und Zubehör – Optik, Akustik – Uhren, Schmuck – Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)	

[5] Die – im Gegensatz zu der Liste der zentrenrelevanten Sortimente – nicht abschließende Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zeigt beispielhaft auf, welche Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der ZVB nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts angesehen werden.

– Musikalien, Musikinstrumente	– Landmaschinen, Maschinen, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe

A 7 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Belange der Grundeigentümer

Durch seine Festsetzungen schränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ein und beeinflusst damit den Wert und die Nutzbarkeit des Grundeigentums. Da diese Einschränkung aus Gründen des Gemeinwohls, nämlich zur Erhaltung und Entwicklung der ZVB erforderlich ist, gilt sie als hinreichend gerechtfertigt und sachgerecht abgewogen. Die Einschränkung ist ebenso zumutbar für die Grundeigentümer, da ihnen gemäß § 34 BauGB eine Bandbreite an weiterhin zulässigen Nutzungen bleibt, die eine wirtschaftliche Nutzung des Eigentums ermöglichen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die heute zugelassenen Nutzungen im Plangebiet nicht in ihrer Ausübung beeinträchtigt, sie werden lediglich, soweit zentrenrelevante Kernsortimente betroffen sind auf den zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegenden Stand festgesetzt (passiver Bestandsschutz). Das betrifft in erster Linie den tedox Raumausstattungsfachmarkt, dessen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der zentrenrelevanten Kernsortimente durch die getroffenen Festsetzungen eingeschränkt werden. Eine potentielle Erweiterung über den passiven Bestandsschutz hinaus widerspräche den Zielvorgaben der Erhaltung und Entwicklung der ZVB und wird daher abgelehnt. Auch unter dem Gesichtspunkt des passiven Bestandsschutzes ist die Fortführung der Einzelhandelsnutzung und die Erweiterung der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente möglich. Daher ergeben sich für Grundeigentümer und Betreiber eine Vielzahl an wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sodass die getroffenen Festsetzungen gerechtfertigt und grundsätzlich zumutbar sind.

Belange des Umweltschutzes

Die Bestandsbeschreibung hat gezeigt, dass das Plangebiet aufgrund großflächiger Versiegelungen und nur vereinzelter Vegetationsstrukturen für Natur und Landschaft nur geringe Bedeutung hat. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter.

Das Plangebiet ist weiterhin als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB qualifiziert, bei dem die bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelungen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht anzuwenden ist. Von dem hier vorliegenden Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung von Einzelhandel gehen selbst keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätte und Biotopen

aus. Mögliche Belange des Artenschutzes sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, da auch dort § 44 Abs. 1 BNatSchG unmittelbar Anwendung findet und die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu beachten sind.

Belange des Immissionsschutzes

Der Bebauungsplan mit dem einzigen Planungsziel der Einzelhandelssteuerung kann unabhängig von der vorgefundenen Lärmsituation aufgestellt werden, da allein durch die Steuerung des Einzelhandels keine lärmtechnischen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

Der hier vorliegende Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung von Einzelhandel kann keine Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz treffen und trägt mit seinen Festsetzungen gegenüber dem Ist-Zustand auch nicht zu einer Erhöhung von Schallemissionen bei. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren sind ggf. nähere Regelungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen.

A 8 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Zur Verwirklichung des Plans sind keine weiteren Schritte erforderlich. Die Umsetzung des Planungsziels erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Daher entstehen durch den Bebauungsplan auch keine unmittelbaren Kosten.

Aufgestellt:

Wesel, den 31.01.2022

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

Anlagen

Anlage 1 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2020: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Wesel 2020. Stand: März/ Juli 2020

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplans Nr. 246 "Gewerbegebiet Nordstraße/Emmericher Straße" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.03.2022 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 04.05.2022.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 20.06.2022

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplans Nr. 246 "Gewerbegebiet Norstraße/Emmericher Straße" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplans wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplans wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 13.09.2022 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplans weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 24.06.2022

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 13.09.2022.