

Die Bürgermeisterin

Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit", Vereinfachte Änderung A
- Abwägung der Belange
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
Berichterstattung

29.06.2011 (Vorberatung, öffentlich)
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp

Rat
Berichterstattung

05.07.2011 (Entscheidung, öffentlich)
Ausschussvorsitzender Manfred
Sevenheck

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wesel billigt das vorab durchgeführte Verfahren, nimmt das Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und beschließt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander

- die vorgebrachten Belange (Bedenken, Anregungen) gemäß der Stellungnahme der Verwaltung zu behandeln
- die Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit“ als Satzung gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW.
- Die Begründung zur Planänderung
- Die Aufhebung der Teile des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit“ samt der Teile der dazugehörigen Änderung, soweit diese von der Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit“ überlagert werden, gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Einwendern das Abwägungsergebnis mitzuteilen und die Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit“ in Kraft zu setzen.

Sachdarstellung/Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Regnit“ ist seit dem 25.04.1991 rechtskräftig. Neben gewerblichen und Wohnbauflächen wird entlang der Schermbecker Landstraße das Gebiet des Telekomgebäudes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Die Regelungen erstrecken sich darüber hinaus auf das Maß der baulichen Nutzung (fünfgeschossig) und die Verortung der Stellplatzanlagen. Im Flächennutzungsplan wird das Telekom-Gelände als Sonderstandort „Verwaltung“ dargestellt.

Die Telekom will das Gebäude nicht weiterverwenden. Die von der Telekom bevollmächtigte Eigentümervertretung schlug deshalb eine Änderung der Bauleitplanung vor mit den alternativen Zielsetzungen „eingeschränktes Gewerbegebiet“, „Mischgebiet“ oder „Kerngebiet“. Tatsächlich ist das Gebäude ausschließlich zu Verwaltungszwecken gebaut worden. Anderweitige Nutzungen, wie sie in den benannten Baugebieten möglich wären, verbieten sich von daher. Dies gilt insbesondere für Handelsnutzungen, die dem Einzelhandelsgutachten widersprechen und gewerbliche Nutzungen, die zu hohe Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung bewirken.

Der Rat der Stadt Wesel beschloss auf dieser Grundlage am 08.09.2009 die Aufstellung der vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes 163 „Am Regnit“ mit der Zielsetzung die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche in Sondergebiet „Verwaltung“ gem. § 11 BauNVO zu ändern.

Einzelheiten der Planung können den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Da Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden, konnte der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Regnit“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB geändert werden. Der Änderungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Verwaltung hat bereits Verfahrenserfordernisse wie folgt erledigt.

- Betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Es ergaben sich keine Anregungen.
- Berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Es liegen zwei Stellungnahmen mit einer Anregung vor, die bereits als Hinweis in die Begründung eingearbeitet worden ist.

Es wurde die beiliegende Anregung vorgetragen. Für die Behandlung dieses Belangs ist eine Stellungnahme der Verwaltung vorgeheftet.

Somit kann die Planänderung als Satzung beschlossen werden. Die Verwaltung wird anschließend die erforderlichen Schritte zur Inkraftsetzung der vereinfachten Änderung vornehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den o.g. Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten.

Anlagen:

Die Anlagen werden nur der Vorlage zum Ausschuss für Stadtentwicklung beigelegt.

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Geltungsbereich
- Anlage 3 Bestehendes Planungsrecht
- Anlage 4 Abwägung samt Anregung (Stellungnahme der Verwaltung)
- Anlage 5 Neue Festsetzungen (Plan, Legende, Textliche Festsetzungen)
- Anlage 6 Begründung
- Anlage 7 Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 8 Lärmschutzgutachten