

Stellungnahme der Verwaltung

für eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und ansonsten zur

37. Änderung des FNP (Bereich Hagerstownstraße-Nord)

vorgebracht worden sind:

Die hier aufgeführten Belange werden zum Teil auch im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 219 „Hagerstownstraße-Nord“ der Stadt Wesel behandelt.

(Hinweis: Die nachfolgend aufgeführten Inhalte des Ratsbeschlusses zu Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt worden sind, sind nunmehr ebenfalls Inhalt der Stellungnahme der Verwaltung für eine gerechte Abwägung)

A. Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange

Handwerkskammer Düsseldorf (HWK) Schreiben vom 26.02.2010 u. 22.07.2010

Das erste Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

Die Handwerkskammer stimmt den Zielen des Bebauungsplanes im Wesentlichen zu. Die Handwerkskammer empfiehlt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für großflächigen Einzelhandel ohne zentren-relevante Sortimente im Einzelhandelsgutachten der Stadt Wesel entsprechend darzustellen. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 12.12.2006 als Entwicklungskonzept der Stadt beschlossen und damit die Möglichkeit eröffnet, aktiv die Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels zu steuern.

Die geplanten Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente stützen sich auf das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2006. Bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist es möglich, das Sondergebiet als Fläche für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten festzulegen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde Rechnung getragen, was nunmehr auch mit dem Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 22.07.2010 bestätigt wird.

Stadtwerke Wesel GmbH Schreiben vom 01.03.2010 u. 02.07.2010

Das erste Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem zweiten Schreiben vom 05.07.2010 bestätigen die Stadtwerke Wesel den Sachverhalt des ersten Schreibens.

**Kreis Wesel, FB 60, FG 60-1 Umweltkoordination
Schreiben vom 04.03.2010 u. 14.07.2010**

Das erste Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

Der Flächentausch erfolgt zu gegebener Zeit.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem zweiten Schreiben wird auf die Gewährleistung der Gewerbeflächenrücknahme an anderer Stelle (Flächentausch im FNP-Verfahren) hingewiesen. Dem Belang wird zu gegebener Zeit gefolgt.

**Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Schreiben vom 25.02.2010**

Das Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

Die Angaben zu den Bergwerksfeldern werden als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 aufgenommen.

**Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Wesel
Schreiben vom 03.03.2010**

Das Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Stadt Wesel, Team 77 - Feuerwehr u. Rettungsdienst
Schreiben vom 04.03.2010**

Das Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

Die erforderliche Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird von den Stadtwerken Wesel bereit gestellt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Industrie- und Handelskammer (IHK)
Schreiben eing. am 04.03.2010**

Das Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

Eine entsprechende gutachterliche Betrachtung zur Lärmbelastung liegt inzwischen vor und wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt.

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Eickelkamp u. Krüssmann Rechtsanwälte vertreten die Anwohner / Grundstückseigentümer Am Schafweg 135 Schreiben vom 26.02.2010

Das Schreiben wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgelegt. Der Rat fasste zur Offenlage nachfolgenden Beschluss zur Behandlung des Belangs im weiteren Verfahren:

1. Das erklärte städtebauliche Ziel der Änderung des Flächenutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 ist die Entwicklung eines Sondergebietes (Baumarkt) und gewerblicher Bauflächen. Für beide Nutzungen besteht konkreter Flächenbedarf. Im Stadtbereich Wesel ist das Potenzial an nutzbaren Gewerbereserveflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nahezu ausgeschöpft. Aus vorgenannten Gründen und zur Sicherung einer ungestörten wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Wesel ist die Mobilisierung solcher neuen Gewerbeflächen dringend geboten. Es wurden Alternativstandorte geprüft, mit dem Ergebnis, dass derzeit aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nur an diesem Standort eine derartige gewerbliche Entwicklung / Sondergebiet ermöglicht werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 219 dient der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sichert die städtebauliche Ordnung und trägt zur Kräftigung der Wirtschaftskraft der Stadt Wesel bei. Die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt somit im öffentlichen Interesse.

2. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Schafweg wird heute aufgrund seiner untergeordneten Funktion als Wirtschaftsweg und seiner Lage in landwirtschaftlich geprägter Umgebung von der ansässigen Bevölkerung für Spaziergänge etc. genutzt. Aufgrund dieses Gebietscharakters und der dichten Wohnbebauung im Norden und Süden des Schafweges sieht das Plankonzept vor, den Schafweg nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt aus diesem Grunde ausschließlich über die Straße Am Schepersfeld. Eine fußläufige Verbindung vom Gewerbegebiet zum Schafweg ist vorgesehen. Zudem sieht die Planung eine Grünkulisse vor, die das Gewerbegebiet vom Schafweg sowie in südöstlicher Richtung von der Wohnbebauung abgegrenzt und damit zur Minderung der Störwirkung beiträgt. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil des Umweltberichts, der als Anlage zur Begründung beigefügt ist. In soweit sind die unter Punkt I genannten Belange mit in die Planung eingeflossen.

3. Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das Gewerbegebiet mit Hilfe des Bodenmanagements der Stadt Wesel entwickelt werden. Mit Ausnahme des ca. 1,5 ha großen Flurstückes 218 sind alle durch den Mandanten bewirtschafteten Flächen ausschließlich gepachtet. Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit das Pachtverhältnis jeder Zeit zu beenden. Auf der Eigentumsfläche des Mandanten, befinden sich der Betrieb und Weideflächen für die Pferdehaltung. Diese Parzelle wird im südlichen Bereich aufgrund der geplanten Erschließungsstraße zerschnitten. Laut Aussage des Mandanten ist aber auch ohne eine Zerschneidung der Parzelle das Grundstück für die weitere dauerhafte Pferdehaltung nicht ausreichend. Seit Beginn des Verfahrens steht die Stadt mit dem Mandanten in Kontakt und hat bereits Ersatzflächen, die zumindest übergangsweise als Weidefläche zu nutzen sind, im näheren Umfeld angeboten.

Den unter Punkt II genannten Belangen zu den Eigentumsflächen kann in sofern Rechnung getragen werden, als das für die im Eigentum des Mandanten stehenden Grund-

stücksflächen für Ersatzflächen gesorgt wird. Diese beinhalteten die Möglichkeit zur Errichtung von Ersatz-Baulichkeiten. Zudem ist die Stadt Wesel um Ersatz für die dem Betrieb dann nicht mehr zur Verfügung stehenden Pachtflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung bemüht. Kurzfristig wird die Stadt dem Mandanten die Flächen östlich der neuen Erschließungsstraße bis zur Wohnbebauung für eine übergangsweise Nutzung zur Verfügung stellen. Ein enteignungsgleicher Eingriff liegt somit nicht vor, da grundsätzlich die derzeitige Nutzung als Pferdehaltungsbetrieb im Bestandschutz weitergeführt werden kann.

4. Der Hinweis unter Punkt III wird zur Kenntnis genommen.