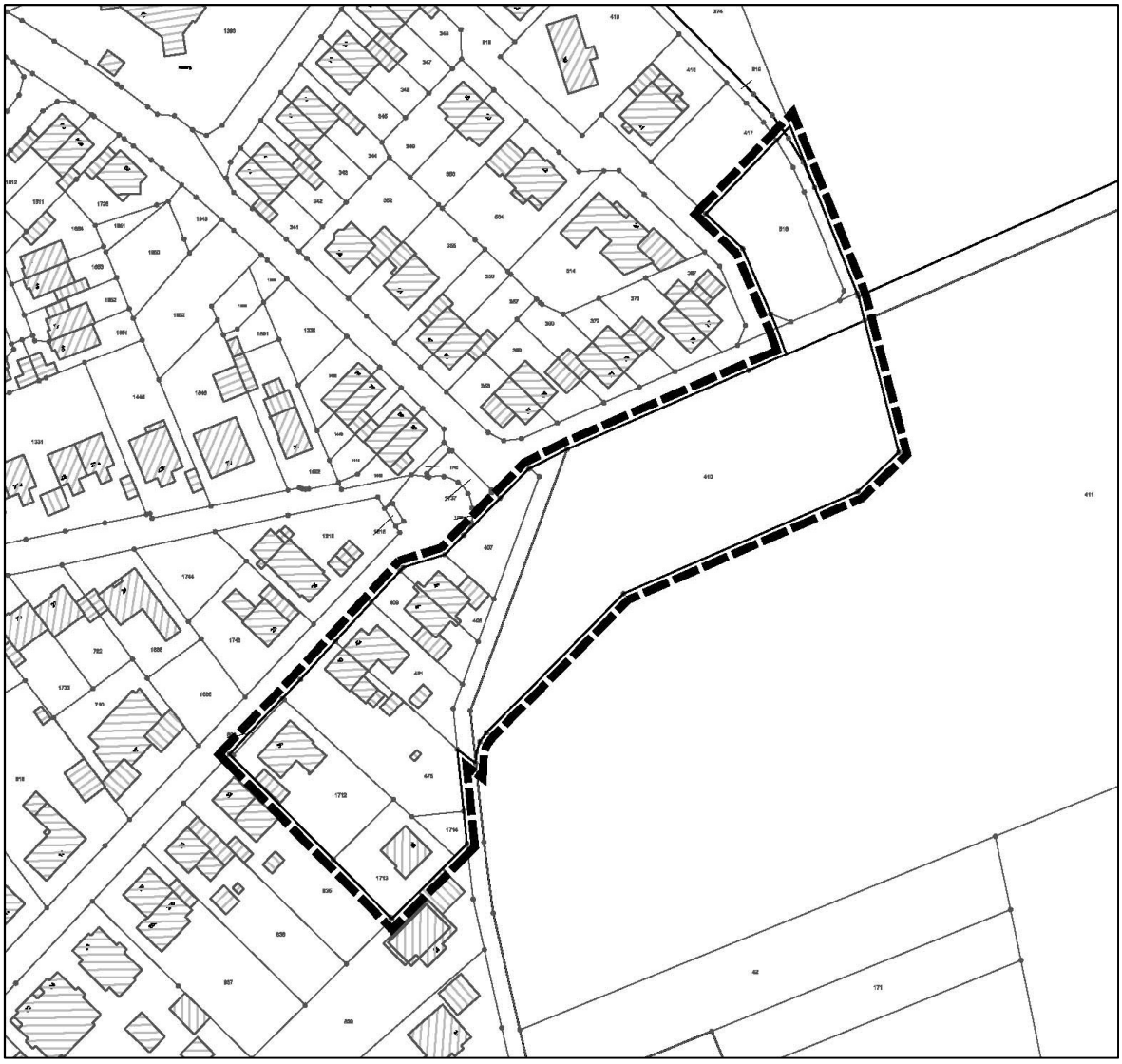
Bauleitplan der STADT WESEL:
Bebauungsplan Nr. 94
„Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg“, 4. Änderung

Hansestadt Wesel
am Rhein

Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
3. Festsetzungen des Bebauungsplans
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

Aufstellung
Der Rat der Stadt Wesel fasste in seiner Sitzung am 16.05.2017 den Aufstellungsbeschluss. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligungsphase einschließlich Scoping
Die Frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich Scoping an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 13.06.2018. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Bekanntmachung in der Wochenzeitschrift DER WESELER am 13.06.2018 in der Zeit vom 13.06.2018 bis 16.07.2018 statt.

Öffentliche Auslegung und Feststellungsbeschluss
Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 18.09.2018 mit den während der frühzeitigen Beteiligungsphase einschließlich Scoping vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.2018 vom 25.10.2018 bis 30.11.2018 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 25.10.2018 von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet und hatten in der Zeit vom 25.10.2018 bis 30.11.2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Dabei wurde der Bezirksregierung Düsseldorf eine Fristverlängerung bis zum 21.12.2018 gewährt.

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 12.03.2019 mit den im Verfahren geäußerten Anregungen auseinandergesetzt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Flächen südlich angrenzend zur heutigen Siedlungskante des Ortsteils Lackhausen - entlang der Straße Am Schwan und des Hohen Weges - waren durch die Änderung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) im Jahr 1999 erstmals als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt worden. Seitdem ist der Bereich um die Katasterangabe "Hummelberge" in der städtebaulichen Entwicklungsplanung. Mit den Aufstellungsbeschlüssen zu verschiedenen Bebauungsplänen und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des ehemaligen NIAG-Geländes vor ca. 15 Jahren wurden Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung und zur Erschließung erarbeitet sowie Auswirkungen der Planung diskutiert. Diese Konzepte erfassten das gesamte im GEP neu als Siedlungsfläche dargestellte Gebiet zwischen Lackhausen und Obrighoven.

Im Ergebnis ist bei der Betrachtung der verkehrlichen Situation eine Anbindung der späteren Baugebiete u. a. an die Julius-Leber-Straße für städtebaulich sinnvoll und erforderlich erachtet worden, da an die überörtlichen Straßen L 7 und B 70 nach Abstimmung mit

dem Landesbetrieb Straßen NRW kein neuer Straßenanschluss genehmigt wird. Die bereits zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlüsse vorgestellte Rahmenplanung sieht eine Abbindung des Hohen Weges für den motorisierten Verkehr vor, um nicht verträglichen Durchgangsverkehren auf der Julius-Leber-Straße vorzubeugen.

Auf Grundlage der ehemals entwickelten Erschließungsvariante wurde in den Jahren 2003 bis 2005 der Bebauungsplan Nr. 94 "Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg" mit seiner 3. Änderung angepasst. Diese Änderung liegt am Süd-Ost-Rand der bestehenden Siedlungsfläche des Ortsteils Lackhausen und gibt unter anderem - in Verbindung mit dem Ursprungsplan und anderen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 94 - die verkehrliche Anbindung der im GEP 1999 dargestellten neuen Siedlungsflächen vor.

Vor dem Hintergrund der zum Bebauungsplan Nr. 237 "Am Schwan - Nord" diskutierten Verkehrsanbindung und der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes, in welchem die Siedlungsflächen östlich des Hohen Weges entfallen, ist die damalig vorgesehene Anbindung des Hohen Weges nicht mehr geboten. Die aktuelle Planung sieht eine Beibehaltung der Wegeführung des Hohen Weges vor.

Diese, an die aktuelle Entwicklung angepasste Planung ist durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 “Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg“ abzusichern, damit im Rahmen der Umlegung entsprechend der neuen Ziele gehandelt werden kann. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des heutigen Verlaufs des Hohen Weges in seinem nördlichen Abschnitt. Dazu ist eine Anpassung von bislang geplanten Wohnbauflächen, Baufeldern und Verkehrsflächen erforderlich.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Einher mit der nun favorisierten Linienführung des Hohen Weges geht eine Veränderung von bislang geplanten Wohnbauflächen, Baufeldern und Verkehrsflächen. Die im Bebauungsplan Nr. 94 "Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg", 1. und 3. Änderung, für die Verlegung des Hohen Weges vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen werden nunmehr den angrenzend festgesetzten WA-Flächen (Allgemeines Wohngebiet) zugeschlagen. Im derzeitigen Knotenpunktbereich Hoher Weg/Julius-Leber-Straße entfällt der vorgesehene Fuß- und Radweg. Diese Funktion übernimmt weiterhin die Straße Hoher Weg. Die Flächen westlich und östlich angrenzend zum heutigen Verlauf des Hohen Weges werden - soweit städtebaulich vorstellbar - den angrenzenden Wohnbauflächen zugeschlagen. Eine Fläche von rund 334 m² soll als Fläche für die Versickerung des anfallenden Regenwassers von den öffentlichen Erschließungsflächen vorgehalten werden.

Die Planung sieht eine moderate Verbreiterung der für den Hohen Weg reservierten Fläche vor, um zukünftig in diesem Abschnitt Begegnungsverkehr angemessen zu ermöglichen. Mit der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes im Bebauungs-

plan Nr. 237 "Am Schwan - Nord" vorgesehenen Verkehrsanbindung dient dieser Abschnitt des Hohen Weges - neben seiner Funktion für Fußgänger und Radfahrer - ausschließlich der Erschließung von 35 Wohnhäusern (ca. 15 Wohneinheiten im Baugebiet Am Schwan - Nord und ca. 20 Wohneinheiten entlang des Hohen Weges). Damit ist ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche (sogenannte Spielstraße) möglich und in der Folge die vorgehaltene Breite ausreichend.

Die bislang für die Verlegung des Hohen Weges vorgehaltene Fläche soll der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zugeschlagen werden. Die dort entlang der Julius-Leber-Straße vorgesehenen Grundstücke behalten so die bereits in der noch bestehenden Planung vorgesehene und gebotene Tiefe von ca. 36 m.

Die Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 94, 4. Änderung werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den typischen Weseler Einfamilienhauswohngebieten. Auf der einen Seite wird über Gestaltungsvorschriften ein Wiedererkennungswert der Siedlung sichergestellt; auf der anderen Seite wird durch entsprechende Freiräume in der Gestaltung ein Wiedererkennungswert des einzelnen Gebäudes ermöglicht. Dabei wird zugunsten einer individuellen Orientierung der Dächer und damit zugunsten des Einsatzes von Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf die Festlegung einer bestimmten Firstrichtung verzichtet.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die nachfolgend benannten Untersuchungen/ Berichte/ Gutachten sind allesamt Anlagen zu der Begründung des Bebauungsplans.

Umweltbericht
Belange des Umweltschutzes werden im Teil B der Begründung (Umweltbericht) diskutiert. Gegenstand der Umweltprüfung ist auch die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen. Im Einzelnen:

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Mensch, Gesundheit und Bevölkerung“	• Untersuchung des Plangebiets in Bezug auf Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich. • Untersuchung der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr. • Betrachtung des Plangebiets bezüglich der Lage zu Betrieben nach Störfallverordnung. • Untersuchung des Wohn- und Wohnumfeldpotenzials sowie der Eignung des Plangebiets für Erholungszwecke.

Zusammenfassende Erklärung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“	• Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude und Biotoptypen wurde das Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzen- und Tierarten wie Rote-Liste-Pflanzen, Brutvögeln sowie Fledermäusen im Plangebiet untersucht.
Boden/ Fläche Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ sowie das Schutzgut „Fläche“	• Untersuchung der Bestandssituation des Plangebietes und der Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt, Bodentypen, schutzwürdige Böden sowie Altlasten. • Beschreibung und Bewertung des Plangebiets in Bezug auf die Nutzung der Fläche sowie den Eingriff in unversiegelte Flächen.
Wasser Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“	• Es wird die Wasserbelastung, die Grundwasserneubildung, der chemische Zustand des Grundwasserkörpers sowie die Versickerung thematisiert.
Klima/Luft Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Klima/Luft“	• Beschreibung des Plangebietes im Hinblick auf den zugehörigen Klimabereich, die Niederschlagsmenge und die Durchlüftung. • Bewertung des Plangebietes anhand der Kriterien Luftaustausch/Klimaausgleich und Luftfilterung/ Immissionsschutz.
Landschaft Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“	• Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für das Landschaftsbild unter Heranziehung der Kriterien Wiedererkennungswert und Eigenart sowie Vielfalt und Schönheit. • Untersuchung des Plangebietes in Bezug auf vorkommende Naturdenkmäler.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	• Untersuchung des Plangebietes in Bezug auf Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“	Nordrhein-Westfalen sowie schutzwürdiger Böden als Archiv der Kulturgeschichte.

Artenschutzrechtliche Prüfung
Die Artenschutzprüfung beschäftigt sich schwerpunkmäßig mit der Untersuchung zur Feststellung auf das Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten (Vögel, Amphibien und Fledermäuse). Die Vorprüfung hat ergeben, dass für keine Art eine tiefer gehende Einzelprüfung erforderlich ist, aber das Vorkommen von insgesamt 18 Fledermausarten nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

Fachbeitrag zur Eingriffsbilanzierung
Es werden Aussagen zu Natur- und Landschaft sowie zum Kompensationserfordernis getroffen. Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff im Plangebiet wird nicht nur vollständig ausgeglichen; vielmehr wird durch die Planung ein Überschuss von 1.648 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erzeugt (das entspricht einer Fläche von 816 qm bei einem angenommenen Aufwertungspotenzial von 2 ÖWE pro qm).

Faunistische Bestandserfassung
Inhalt ist die faunistische Bestandserfassung mit dem Schwerpunkt auf planungsrelevante Arten. Der Beitrag stellt die Ergebnisse dar und erläutert sie.

Konzept zur Regenwasserversickerung
Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 wurde kein eigenes Versickerungsgutachten erstellt, sondern aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Bebauungsplangebiete auf die Erkenntnisse der Untersuchung im Bebauungsplan Nr. 237 zurückgegriffen. Das Konzept zur Regenwasserversickerung prüft und bewertet die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Es plant eine Variante zur Ableitung und Versickerung des auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Das Gutachten umfasst die versickerungstechnische Untersuchung des Untergrunds sowie die maßgeblichen Bewertungen, Angaben und Empfehlungen. Das Konzept zur Regenwasserversickerung ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Am Schwan-Nord“
Aufbauend auf dem Konzept zur Regenwasserversickerung beinhaltet der Erläuterungsbericht das technische Konzept und die planerische Darstellung. Der Erläuterungsbericht ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Begründung (Teil A - Städtebauliche Begründung)
Neben den städtebaulichen Aspekten werden im Teil A der Begründung auch die Immissionsschutzbelange bezüglich des Verkehrslärms, die Lage des Plangebietes zu Betrieben, die unter die Störfallverordnung fallen, die Entsorgung des Schmutzwassers, die Versickerung des Regenwassers, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung thematisiert. Betrachtet wurde weiterhin die archäologische Befundsituation im Plangebiet und das Schutzgut Boden.

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

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit mehrere Stellungnahmen durch einen Einwender abgegeben. In den Stellungnahmen wurden unterschiedliche Bedenken vorgetragen, die aus Sicht des Einwenders zu einer Einstellung des Verfahrens führen müssten.

Zum einen wird die geplante Verbreiterung des Hohen Weges bemängelt. Aus Sicht des Einwenders scheint diese nicht notwendig zu sein und es werden Ergebnisse eines entsprechenden Gutachtens nicht ausreichend beachtet. Darüber hinaus wird beanstandet, dass die Verbreiterung nur auf dem Grundstück des Einwenders geplant ist.

Des Weiteren wird die Ausweisung von Baugrundstücken sowie deren Vermarktung angesprochen. Die weitere Ausweisung von Baugrundstücken sei aufgrund fehlendem Bedarf nicht notwendig. Durch zwei weitere Baugebiete im näheren Umfeld sei der Bedarf an Baumöglichkeiten bereits gedeckt. Außerdem wird angeführt, dass sich die Vermarktung der Grundstücke aufgrund der Größe und der Nutzungsvorgaben seitens des Bebauungsplans schwierig darstellt.

In einer weiteren Stellungnahme stellt der Einwender heraus, dass in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94, 4. Änderung falsche Tatsachen als Grundlage der planungsrechtlichen Bewertung dienen. Abschließend werden die aufgezählten Tatsachen in einer rechtlichen Bewertung des Bebauungsplans und der beiliegenden städtebaulichen Begründung Teil A und B aufgearbeitet.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen beschäftigten sich schwerpunktmäßig mit nachfolgend aufgeführten Themen:

- Hinweis auf mögliche Immissionen bedingt durch Eisenbahnbetrieb

- Hinweis auf mögliche Beeinflussungen von Richtfunkstrecken in Bezug auf Bauhöhen/ Höhen von Baukränen
- Hinweis auf konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen und den damit einhergehenden zu treffenden Sicherheitsvorkehrungen
- Hinweis auf Lage im Jet-Tiefflugkorridor und die damit einhergehenden Bedenken, sofern bestimmte Höhen baulicher Anlagen überschritten werden
- Hinweis auf Nicht-Betroffenheit von (Versorgungs-)Anlagen (z.B. Kabel/ unterirdische Leitungen/ Hochspannungsfreileitungen) bzw. Nicht-Vorhandensein von Fernleitungsanlagen
- Hinweis auf die Lage über Bergwerksfeldern
- Hinweis, dass keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden oder derzeit geplant sind
- Hinweis auf mögliche Lärm-Reflexionen
- Hinweis auf gelösten Konflikt mit dem ursprünglich im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnnutzung.
- Hinweise zur Regenwasserbehandlung und zur wasserbehördlichen Erlaubnis, sofern das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden soll
- Hinweis, dass in Teilen des Plangebietes aufgrund von Extremhochwässern der Einbau und Betrieb von Ölheizungen nur ausnahmsweise zulässig ist
- Hinweis zur Bemessung der Versickerungsanlagen
- Hinweis auf erforderliche Artenschutzmaßnahmen
- Hinweise zur Schmutzwasserbehandlung
- Hinweise zur Gas-, Wasser- und Löschwasserversorgung
- Hinweis auf den in der Nähe befindlichen Sonderlandeplatz Wesel-Römerwardt, wodurch Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen sind

Die Auseinandersetzung mit den aufgeführten Belangen fand in der Abwägung der Belange statt. Details können diesen Unterlagen entnommen werden. Diese sind – ebenso wie diese 'Zusammenfassende Erklärung' – Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Einige Hinweise wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsphase genannt und wurden demzufolge bereits von der Stadt Wesel behandelt/ berücksichtigt. Auch gab es zahlreiche Hinweise, die lediglich zur Kenntnis genommen wurden. Einige Stellungnahmen wurden widerlegt und entsprechend abgewogen. Die Hinweise, dass für die Nutzung von Erdwärme eine Wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen ist und dass gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung entlang der Landesstraße nicht errichtet werden dürfen, wurden als ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.