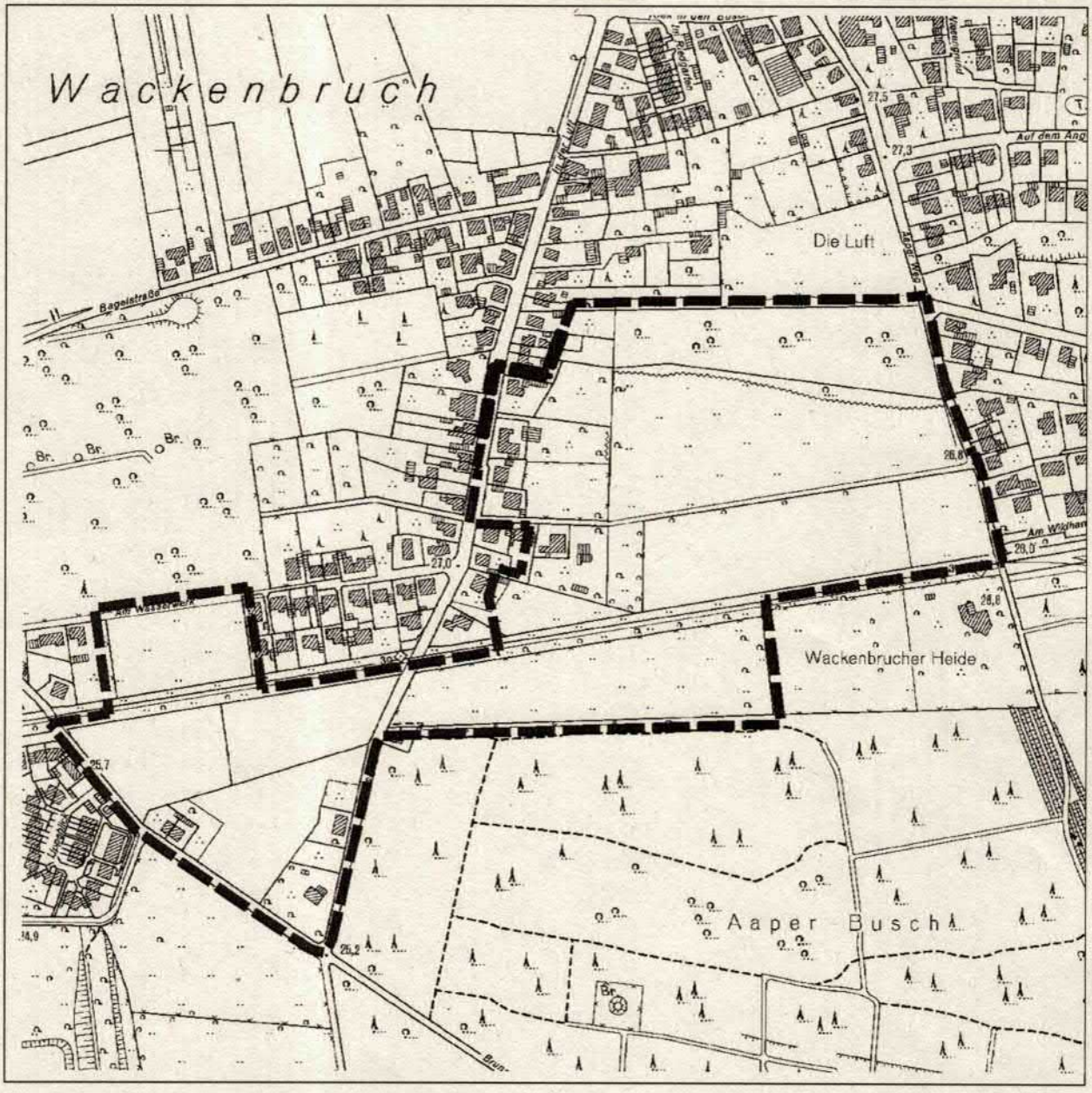
719

Bauleitplan der STADT WESEL:
Bebauungsplan Nr. 139 "Am Wasserwerk / Aaper Weg - Süd"

Hansestadt WESEL

Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

720

1. Verfahrensablauf

Aufstellung und frühzeitige Beteiligungsphase

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 hat der Rat der Stadt Wesel am 16.12.2003 beschlossen. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen geringfügig größeren Planbereich verfolgt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2004 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Wesel vom 16.12.1997 findet die Bürgerbeteiligung grundsätzlich in persönlichen Einzelgesprächen mit der Verwaltung statt. Die Möglichkeit der Unterrichtung und Erörterung über den Plan wurde in der durch Hauptssatzung vorgeschriebenen Wochenzeitung DER WESELER am 09.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Von diesem Tage an bis zum 24.06.2004 (also mehr als zwei Wochen) wurde die Beteiligung durchgeführt im Rathaus, Zimmer 236 und 237.

Das Angebot nahmen mehrere Bürger wahr. Es wurden zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen. Darauf hin setzte eine ausgiebige Diskussion der Planungsinhalte ein. Eine geplante Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in den Sitzungen des Fachausschusses und des Rates im Juni 2005 wurde auf Antrag der Verwaltung abgesetzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschloss schließlich - in Vorbereitung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses - in seiner Sitzung am 18.10.2006, eine Bürgerversammlung durchzuführen. Diese fand am 08.11.2006 im Ratssaal der Stadt Wesel statt.

Ebenso wurden im Zeitraum vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit außerhalb der von Seiten der Stadt angebotenen Zeiträume abgegeben.

Die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbarstädten und -gemeinden sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2004. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.05.2004 gegeben.

Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Änderungen des Bundesbaugesetzes fand am 28.09.2006 ein Scoping statt. Hierbei wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Untersuchungsumfang im Umweltbericht gegeben. Die Träger wurden zuvor mit Schreiben vom 12.09.2006 beteiligt.

Über die im Zeitraum bis zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgebrachten planungsrelevanten Belange, die zu behandeln waren (Anregungen, Bedenken, Hinweise etc.), hat der Rat der Stadt Wesel - nach Vorbereitung des Fachausschusses am 29.11.2006 - in seiner Sitzung am 12.12.2006 beschlossen.

Die beabsichtigten Ziele des Bebauungsplanes sind darüber hinaus auf Grundlage des in der Stadt Wesel praktizierten Bodenmanagements z. T. in intensiven Einzelgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern diskutiert worden.

Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

In Vorbereitung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wurde die Verwaltung vom Fachausschuss in seiner Sitzung am 29.11.2006 beauftragt, für einen Teilbereich des Plangebietes die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde (Landesplanerische Abstimmung) im Rahmen der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung (27. Änderung des FNP) zu hinterfragen. Das Ergebnis dieser Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde in der Ratssitzung am 12.12.2006 mitgeteilt. Der Rat beschloss darauf hin in dieser Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung. Vertreter von Ratsfraktionen der Stadt Wesel informierten sich unter Beteiligung der Verwaltung zudem im Januar 2007 bei der Bezirksregierung Düsseldorf über die Inhalte und Gründe der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Öffentliche Auslegung des Planes wurde in der durch Hauptssatzung vorgeschriebenen Wochenzeitung DER WESELER am 30.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf Ort und Dauer der Auslegung sowie auf die Arten umweltbezogener Informationen, die verfügbar sind, hingewiesen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 11.06.2007 bis einschließlich 10.08.2007 statt.

Gleichzeitig lagen die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 136 "Auf der Heide" und Nr. 138 "In der Luft - Südteil", soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 139 überlagert werden, zwecks Aufhebung ebenfalls öffentlich aus.

Die Behören und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2007 erneut beteiligt und über die Öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während der Öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Es liegen ebenso Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vor. In seiner Sitzung am 30.10.2007 befasste sich der Rat mit den Stellungnahmen und beschloss schließlich den Bebauungsplan als Satzung.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Siedlungsentwicklung entlang der Straßen im Plangebiet zeigt seit längerem die Tendenz, dass die Ortsteile Fusternberg und Wittenberg stetig zusammenwachsen. Damit verwischen Konturen und drohen Strukturen langsam verloren zu gehen, die Eigenart und Charakter, wahrnehmbare Atmosphäre und städtebaulichen Wiedererkennungswert ausmachen. Die bebauten Flächen - zwischen den Waldgebieten Bagelwald, Aaaper Busch und Wackenbrucher Heide gelegen - erfüllen zum Teil gehobene Wohnansprüche. Aufgrund dieser hohen Wohnqualität und der Beschaffenheit des umgebenden und angrenzenden Landschaftsraumes besteht ein unvermindert starker Bebauungsdruck auf die noch vorhandenen Freiflächen. Dieses gilt sowohl für Bereiche, die durch die Bebauungspläne Nr. 137 "In der Luft -Nordteil" und Nr. 138 "In der Luft - Südteil" eine gewisse Wohnbauentwicklung zulassen, als auch für Flächen, deren Entwicklungsziel einzig durch Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert wird. Die schwierige planungsrechtliche Beurteilung führte regelmäßig zu Entscheidungen im Rahmen der Baugenehmigungspraxis, die aufgrund ihres jeweiligen Einzelstatus keine nachvollziehbare und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unterstützen können.

Die verbindliche Bauleitplanung kann eine geregelte städtebauliche und grünordnerisch abgestimmte Gesamtentwicklung ermöglichen, die die vorhandenen Strukturen sichert und durch gezielte Maßnahmen aufwertet. In untergeordnetem Maße können dabei neue Wohnbauflächen unter der Voraussetzung entstehen, dass der seit langem anhaltende Siedlungsdruck maßvoll abgefedert wird. Vorrangig soll der Bebauungsplan die ökologische und landschaftliche Aufwertung von Freiraumstrukturen langfristig sichern.

Ziel der Planung ist mithin die Entwicklung und Sicherung qualitativ hochwertiger Grünachsen, um die ursprünglich vorherrschende Landschaftsform eines Wald-Heide-Komplexes neu zu beleben. Darüber hinaus werden kleine Wohnbauflächen zugelassen, die dem vorhandenen Siedlungscharakter entsprechen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhaben befindet sich in einem sensiblen Umfeld. Im Rahmen einer Umweltprüfung, einer Vorprüfung gemäß FFH-Richtlinie für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH=Flora-Fauna-Habitat) und einem landschaftspflegerischen Begleitplan wurden die Umweltbelange untersucht und bewertet.

Wesentliche Merkmale sind den übergeordneten Plänen und Planungen zu entnehmen:

Landes- und Regionalplanung

Die Regionalplanung weist im Gebietesentwicklungsplan die nördlich der stillgelegten Bahnstrecke gelegenen Flächen als Wald und allgemeinen Freiraum aus. Der allgemeine Freiraum ist darüber hinaus als Grund- und Gewässerschutzbereich gekennzeichnet. Diese nördlich der Bahnstrecke gelegenen Bereiche sind Teilflächen einer als Regionaler Grünzug vorgesehenen Zone, die südlich der Gleisfläche den gesamten Lippeauenbereich umfasst und neben dem Waldgebiet Aaper Busch die Lippe bis zum Wesel-Dattel-Kanal umfasst.
Die Freiraumdarstellung im GEP wird durch den Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich langfristig gesichert.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erfasst die Fläche des Bagelwaldes, die nördlich der Bahnstrecke liegt. Ziel der Planänderung ist die Sicherung der Waldfläche als Naturschutzgebiet.
Die derzeitige Festsetzungskarte des Landschaftsplanes beschreibt für den umgebenden Landschaftsraum folgende Maßnahmen:

2.4.27 Landschaftsschutzgebiet "Wackenbruch - Krudenburger Wald, Aaper Busch": Zusammen mit angrenzenden Landschaftsschutzgebieten stellt dieses Gebiet eine wesentliche überregional bedeutsame Biotopstruktur und natürliche Leitlinie "Lippeaue" mit sehr großer Artenvielfalt dar.

4.1.5 Aufforstung eines Kieferbestandes mit standortgemäßen Baumarten, der Laubholzanteil muss mind. 50 % betragen.

5.3.218 Brunnenstraße Wesel-Fusternberg: Anpflanzung eines 250 m langen dreireihigen Gehölzstreifens mit Hochstämmen. Diese Maßnahme dient der Steigerung des Biotopwertes sowie der Gliederung und Belebung der Landschaft.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gesamtkonzept greift die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes auf, erweitert diese in nennenswertem Umfang über die Bahnstrecke in nördliche Richtung und ermöglicht eine wesentliche Biotopaufwertung durch gezielte Maßnahmen im Landschaftsraum.

Flächen nach der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der EU)

Die vorgesehene Wohnbaufläche am Aaper Weg liegt etwa 50 m von der äußersten Nordwestecke des FFH Gebietes Nr. 4306-200 "Komplex Drevenacker Dünen" entfernt.

Gewässerschutz

Mit der endgültigen Einstellung der Wasserförderung im Wasserwerk II Obrighoven hat die Schutzzone aufgehört zu existieren. Ein besonderes Aufhebungsverfahren war bei dieser Schutzzone "alter Art" nicht erforderlich. Die Wasserschutzzone im Bereich des Bagelwaldes ist somit seit 1997 außer Kraft. Die Wasserschutzzone Haus Aap berührt Teilflächen des Plangebietes (Schutzzone III A).

Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der gegebenen Topographie hochwasserfrei und berührt keine potenziellen Überschwemmungsgebiete.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel - einschließlich der 9. und 25. Änderung - stellt die vorhandenen Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Darüber hinaus sind Schienenverkehrsweg sowie Wohnbauflächen entlang der im Plangebiet gelegenen Straßen - die 9. Änderung erweitert diese entlang der Brunnenstraße, die 25. Änderung erweitert eine Wohnbaufläche im Bereich Aaper Weg - dargestellt. Wasserschutzzonen und die Grenze des Naturschutzparks "Hohe Mark" überlagern diese Flächendarstellungen zum Teil.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.
In der parallel durchgeführten 27. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleiben der zwischen der Straße In der Luft und dem Aaper Weg gelegenen Wald in der Darstellung Waldfläche und das Teilstück der ehemaligen Bahnstrecke Dorsten-Wesel in der Darstellung Schienenverkehrsweg. Die vorgesehene Bebauung am Aaper Weg und In der Luft wird als Wohnbaufläche dargestellt. Alle übrigen, bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen erhalten die Darstellung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MSPE-Flächen), bzw. private Grünfläche.

Der Umweltbericht stellt zusammenfassend fest, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Plangebietsentwicklung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Für das Gesamtgebiet ist von einer verbesserten Ökologischen Situation auszugehen.

Ebenso ist im Ergebnis der Eingriffsbewertung bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes festzuhalten, dass der vorgesehene Eingriff im Gebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich ein Überschuss von ökologischen Werteinheiten, die in das Ökokonto der Stadt eingestellt und für zukünftige kompensationspflichtige Vorhaben angerechnet werden können.

Aufgrund der Nähe zu einer FFH-Fläche (Fläche nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU) erfolgte eine Vorprüfung. Diese untersuchte, ob die Umsetzung der Planung die Schutz- und Entwicklungsziele der FFH-Fläche erheblich beeinträchtigen kann. Auch hier wird im Ergebnis festgestellt, dass der Eingriff durch die Baumaßnahme nur zu äußerst geringen und marginalen (ca. 50 m Eindringtiefe in das Gebiet) Störungen führt und somit keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner Entwicklungsziele zu erwarten ist.

Die ausführliche Darstellung kann dem Umweltbericht selbst sowie den weiteren Anlagen zur Begründung des Bebbauungsplanes entnommen werden.

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

Im Rahmen der offiziellen Beteiligungsphasen und in der Diskussion der Planung sind zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und aus dem Kreis der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Die Planung wurde sowohl in den politischen Gremien als auch in der Öffentlichkeit ausgiebig diskutiert. Insbesondere die geplante Bebauung am Aaper Weg wurde dabei immer wieder in den Vordergrund gerückt. Viele Anwohner sprachen sich gegen diese Bebauung aus.

Aus der Presse zitiert:



Quelle: Rheinische Post (RP) 2004/2006

Die Gespräche und Erörterungen konnten den Bebauungsplan im Ergebnis der Diskussion maßgeblich mit gestalten. So wurden zum Beispiel erste Bebauungsvorstellungen am Aaper Weg flächenmäßig reduziert. Die in diesem Bereich vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (so genannte MSPE-Fläche) ist entsprechend vergrößert worden.

Ebenso wurde nach der ersten Beteiligungsphase der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert. Die nun außerhalb liegenden Flächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt mit Hilfe weiterer Bebauungspläne entwickelt werden, soweit dies städtebaulich geboten ist. Das dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Gesamtkonzept bleibt dabei städtebauliches Ziel.

Insgesamt wurde einerseits von einigen Bürgern der Wunsch nach der Entwicklung von Bauflächen geäußert, andererseits der Wunsch genannt, dass auf neue Bauflächen verzichtet werden soll. Die Anliegen sind im Einzelnen geprüft worden. Der Rat ist dabei nicht allen vorgetragenen Vorstellungen nachgekommen.

Im Scoping zum Umweltbericht wurde vom Geologischen Landesamt NRW vorgetragen, dass im Plangebiet insbesondere seltene Plaggenesch-Böden erhalten und geschützt werden sollten. Daher wurde von den zunächst vorgesehenen Maßnahmen im Bereich der festgesetzten MSPE-1-Flächen (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) abgesehne und vereinbart, die Bodenschichtung ungestört zu belassen und nur geringe, oberflächennahe Abtragungen durchzuführen. Der Rheinische Landwirtschaftsverband, Kreisbauernschaft Wesel, kritisierte die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine Wohnbauentwicklung und die Festlegung von MSPE-Flächen. Der Anregung auf Verzicht der angestrebten Entwicklung im Plangebiet wurde nicht gefolgt. Im Wesentlichen ist dazu auszuführen, dass es nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht, landwirtschaftliche Flächen zu beanspruchen, die eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung ermöglichen. Hierbei sind die verschiedenen Interessen, die an die/eine Flächennutzung gestellt werden, miteinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das städtebauliche Planungsziel sieht im Plangebiet eine ökologisch hochwertige Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen vor. Insbesondere in Abstimmung mit dem Kreis Wesel, Untere Landschaftsbehörde, werden diese Entwicklungsziele konkretisiert. Insofern fließen die grundsätzlichen Ziele des Landschaftsplanes in das Planungskonzept ein. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es gehört zu den Regelungen des Baugesetzbuches, dass Eingriffe in den Naturhaushalt durch besondere Regelungen im Bebauungsplanverfahren auszugleichen sind. Zukünftige städtebauliche Entwicklungen werden daher vermutlich auch weiterhin zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führen. Innerhalb der Stadt Wesel stehen andere Flächen, z. B. in Form der vom Landwirtschaftsverband angesprochenen Industriebrachen, zur Rekultivierung nicht zur Verfügung. Dieses gilt ebenfalls für Industriebrachen im Ballungsgebiet, diese liegen außerhalb der Zuständigkeit und Regelungsmöglichkeit der Stadt Wesel.

Im Rahmen der weiteren Beteiligung wurde vorgetragen, dass die Notwendigkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet nicht erforderlich sei. Der Anregung, die Neubauflächen im Bereich der Straße Aaper Weg aufzugeben oder an eine andere Stelle weiter westlich zu verlagern, wurde dabei nicht gefolgt.

Zum einen besteht die Nachfrage zu Wohnbaugrundstücken für Neubauvorhaben nach wie vor. Die Bedarfe sind ex ante gutachterlich ermittelt worden, durch die tatsächliche Inanspruchnahme lässt sich ex post die Prognose weitestgehend bestätigen. Durch den demografischen Wandel können in Zukunft Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt auftreten, die eine vermehrte Nachfrage nach zentrumsnahem Geschoßwohnungsbau nach sich zieht. Nichtsdestotrotz ist die Stadt Wesel bemüht, durch familienfreundliche Angebote gerade junge Familien mit Kindern an die Stadt zu binden bzw. neu zu gewinnen. Darüber hinaus ist die Stadt Wesel bemüht, hochwertige Grundstücke zur Verfügung zu stellen, um gerade in diesem Segment der deutlichen Nachfrage nachzukommen. Beides geht i.d.R. nur durch die Ausweisung neuer Bauflächen. Zur städtebaulich, landschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich verträglichen Einpassung in bestehende Rechte und Standorte sieht der Gesetzgeber Bauleitplanverfahren vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Wesel den gesetzlichen Anforderungen nach. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gesichert. Durch die landesplanerische Zustimmung wird der Bedarf bestätigt. Altbestand an Wohngebäuden wird – ebenfalls durch demografischen Wandel bedingt – zunehmend häufiger angeboten. Die deutlich gestiegenen Qualitätsanforderungen (Wärmeschutz, Heiztechnik, weitere technische Ausstattungen etc.) und auch z. T. die städtebaulichen Rahmenbedingungen lassen die Deckung des o. g. Bedarfes nicht zu. Dies geht insbesondere aus der in 2007 für die Stadt Wesel erstellten Wohnungsmarktanalyse hervor. Die Stadt Wesel ist insofern durch vorausschauende Planung zur Vorsorge verpflichtet. Das gilt selbstverständlich für das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich des Aaper Weges hat der Rat der Stadt Wesel beschlossen, die Vergabe von städtischen Grundstücken in einem Losverfahren zu regeln.

Weiterhin wurde in Zweifel gezogen, ob die Planung den landesplanerischen Entwicklungszielen entspricht. Dazu wurde ausgeführt, dass die Frage, ob, wie und an welcher Stelle im Stadtgebiet die zukünftige städtebauliche Weiterentwicklung stattfinden soll, liegt grundsätzlich im Planungsermessen des Rates der Stadt Wesel. Diese städtebauliche Planungshoheit ist insoweit eingeschränkt, dass die angestrebte Entwicklung mit den landesplanerischen Zielen übereinzustimmen hat. Entsprechend dieser zwingenden Vorgabe ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes die landesplanerische Zustimmung zu den Entwicklungsabsichten eingeholt worden. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel wird im Parallelverfahren durchgeführt.
Darüber hinaus bestätigt der Kreis Wesel als Untere Landschaftsbehörde in seiner Stellungnahme zum Verfahren, dass die Planung umfassend die Ziele des Landschaftsplanentwurfes unterstützt.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Ziele entwickeln sich somit aus landesplanerischen Entwicklungszielen.

Die geplanten Maßnahmen berücksichtigen in Teilen den Wunsch der Anwohner am Aaper Weg und den von Naherholungssuchenden, einen aus städtebaulicher Sicht weiterhin erlebbaren Grünbereich zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft wahrnehmen zu können. Das komplexe Thema der „Zerstörung des gesamten Grüngürtels zwischen Aaper Weg über Wackenbrucher Heide bis zum Aaper Busch" ist Gegenstand der Eingriffsbewertung und Abstimmungen gewesen, sowohl hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Fachbelange als auch der unmittelbar betroffenen Wohnbevölkerung.
Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung und Sicherung qualitativ hochwertiger Grünachsen. Hierbei stellt neben den vordringlich ökologischen Vernetzungs- und Sicherungszielen der Aspekt der landschaftsästhetischen Einbindung einen bedeutenden Teilbelang der Planentwicklung dar.
Der ökologisch ausgerichtete Aspekt ist jedoch nicht gleichzusetzen mit dem durchaus nachvollziehbaren Wunsch der Anlieger am Aaper Weg, die bisher bestehenden freien Blickbeziehungen zum Landschaftsraum als das wesentliche Merkmal einer Grünachse zu definieren.

Tatsächlich werden im Bebauungsplan bedeutende ökologische Grünstrukturen gesichert und aufgewertet, wie der Baumbestand zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft, insbesondere aber der Bagelwald, der Aaper Busch und der Wald am Aaper Weg durch Vernetzung miteinander verbunden. In Abwägung und als Ausgleich der widerstreitenden Interessen, ist das Baugebiet am Aaper Weg in der Gesamtentwicklung reduziert – ursprünglich und landesplanerisch bereits abgestimmt wäre eine bauliche Entwicklung in ganzer Länge zwischen der Bahnlinie und dem nördlich gelegenem Wald ermöglicht worden. Ebenso ist die Orientierung der Wohnbaufläche zur Straße am Aaper Weg durch eine Grünkulisse abgegrenzt, die ebenfalls den Landschaftsbezug unterstreicht und zur Minderung der Störwirkung beiträgt.

Der Vorschlag auf Zusammenlegung der geplanten Baufenster am Aaper Weg und im Bereich der Straße In der Luft in den westlich orientierten Planbereichen ist aufgrund folgender städtebaulicher Aspekte nicht beabsichtigt:
Die Planung kleinerer Einheiten am Aaper Weg, an der Straße In der Luft und an der Brunnenstraße unterstreicht das planerische Ziel, die Eingriffsintensität möglichst gering zu halten. Eine zentrale Anordnung würde für sich genommen erheblich störender sein und sich auch nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die angestrebte Verschiebung von Ost (Aaper Weg) nach West (In der Luft) ist aus hiesiger Sicht städtebaulich unbegründet und könnte andersherum gleichermaßen gefordert werden.
Darüber hinaus ist wesentliches Ziel der planerischen Entwicklung die Sicherung bereits bestehender Baumstrukturen, die die Feldfläche zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft prägen. Diese Struktur besitzt sowohl eine ökologische als auch eine landschaftsästhetische Qualität, die durch eine zusammenhängende Baustruktur im westlichen Teil der Feldfläche empfindlich gestört werden würde.

Zwei Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Parzellen im südlichen Anschluss an den Bagelwald sprachen sich gegen die Entwicklung ihrer landwirtschaftlich genutzten Flächen zu MSPE-Flächen aus und forderten zumindest eine teilweise Wohnbaulandentwicklung. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Bereits in der vorbereitenden Planentwicklung ist die Entwicklung der Fläche, die zwischen dem Naturschutzgebiet Bagelwald und der Bahnlinie liegt, sehr intensiv beraten worden.
Die Festsetzung bzw. Darstellung als MSPE-Fläche entspricht der landes- und landschaftsplanerischen Vorgabe, diesen Bereich als Korridor zwischen Bagelwald und Lippeaue freizuhalten. Die Fläche ist im Landschaftsplan des Kreises Wesel als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Spezifizierung als MSPE-1-Fläche (Heide-/ Waldkomplex).

Ein enteignungsgleicher Eingriff liegt jedoch nicht vor, da grundsätzlich die derzeitige Nutzung als Ackerfläche im Bestandschutz weitergeführt werden kann. Ebenso kann kein Anspruch auf Baulandentwicklung rechtlich postuliert werden, da die Rahmenbedingungen hierfür nicht vorliegen.

Ebenso wurde der Wunsch eines Eigentümers einer Fläche entlang der Brunnenstraße auf Entwicklung von Wohnbauland anderen Interessen zurückgestellt.

Die Entwicklung der Fläche, die zwischen dem Naturschutzgebiet Bagelwald und der Bahnlinie liegt, ist in der vorbereitenden Planentwicklung sehr intensiv beraten worden.
Die Festsetzung bzw. Darstellung als MSPE-Fläche entspricht der landes- und landschaftsplanerischen Vorgabe, diesen Bereich als Korridor zwischen Bagelwald und Lippeaue freizuhalten. Die Fläche ist im Landschaftsplan des Kreises Wesel als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Spezifizierung als MSPE-1-Fläche (Heide-/ Waldkomplex)
Gleichwohl besteht Bestandschutz für die derzeitige Weidenutzung. Eine teilweise Änderung in Wohnbauland ist nicht möglich.

Dem Wunsch eines Eigentümers nördlich der Waldfläche am Aaper Weg auf Darstellung der Fläche als Wohnbauland wurde nicht gefolgt. Das erklärte städtebauliche Ziel der Änderung des Flächenutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 ist die Sicherung und Weiterentwicklung ökologisch hochwertiger Flächen.
Die derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellte und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 137 „ In der Luft-Nordteil" als landwirtschaftliche testgesetzte Parzelle hat tatsächlich eine Entwicklung zum Wald im Sinne des Waldgesetzes genommen. Dieser Wald ist in seiner Nutzung bereits zu berücksichtigen. Entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde im vorausgegangenen Verfahren ist eine entsprechende Darstellung mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.
Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst diese Parzelle nicht. In einem weiterführenden, eigenständigen Bebauungsplanverfahren wird dieser Bereich planerisch erfasst.

Die Anregung der Landwirtschaftskammer NRW, eine extensive Bewirtschaftungsform für landwirtschaftliche Flächen zu entwickeln, wird bei der Realisierung der Ziele zur Entwicklung des Wald-/Heidekomplexes geprüft, und soweit möglich, umgesetzt. Inwiefern diese extensive Nutzung tatsächlich Auswirkungen auf die Ausgleichswirkung und die Größenordnung der Ökologischen Werteinheiten entwickelt, wird mit den zuständigen Fachbehörden geprüft und abgestimmt. Aufgrund einer üblichen Heidebewirtschaftung besteht jedoch die Möglichkeit dem Wunsch nachzukommen.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes wurden Hinweise auf mögliche Kampfmittel gegeben. Nach einer Ortsbegehung mit einem Vertreter des Kampfmittelräumdienstes konnte festgestellt werden, dass ein konkreter Verdacht für eine Teilfläche der Bauzone an der Brunnenstraße besteht. Hier wurde noch in 2007 nach der Maisernte eine Sondierung durchgeführt. Für die anderen Bauflächen im Bereich der Straße In der Luft und am Aaper Weg hat sich der Kampfmittelverdacht nicht erhärtet, so dass hier vorab keine Sondierung durchgeführt werden muss.

Alle Einzelentscheidungen können auch der Beratungsvorlage entnommen werden. Zwei Entscheidungen seien nochmals hervorgehoben, weil sie einen größeren Personenkreis beschäftigt haben.

Am Aaper Weg ist der Rat dem Wunsch auf einen gänzlichen Verzicht der Bebauung nicht nachgekommen. Im Bebauungsplan werden bedeutende ökologische Grünstrukturen gesichert und aufgewertet, wie der Baumbestand zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft, insbesondere aber der Bagelwald, der Aaper Busch und der Wald am Aaper Weg durch Vernetzung miteinander verbunden. In Abwägung und als Ausgleich der widerstreitenden Interessen, ist das Baugebiet am Aaper Weg in der Gesamtentwicklung reduziert – ursprünglich und landesplanerisch bereits abgestimmt wäre eine bauliche Entwicklung in ganzer Länge zwischen der Bahnlinie und dem nördlich gelegenem Wald ermöglicht worden. Ebenso ist die Orientierung der Wohnbaufläche zur Straße am Aaper Weg durch eine Grünkulisse abgegrenzt, die ebenfalls den Landschaftsbezug unterstreicht und zur Minderung der Störwirkung beiträgt.
Die geplanten Maßnahmen berücksichtigen somit in Teilen den Wunsch der Anwohner am Aaper Weg und den von Naherholungssuchenden, einen aus städtebaulicher Sicht weiterhin erlebbaren Grünbereich zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft wahrnehmen zu können.

Dem Wunsch auf bauliche Entwicklung einer Fläche an der Straße Am Wasserwerk ist der Rat der Stadt Wesel nicht gefolgt. Die Entwicklung der Fläche, die zwischen dem Naturschutzgebiet Bagelwald und der Bahnlinie liegt, ist in der vorbereitenden Planentwicklung sehr intensiv beraten worden. Die beabsichtigte Festsetzung als MSPE-Fläche entspricht der landes- und landschaftsplanerischen Vorgabe, diesen Bereich als Korridor zwischen Bagelwald und Lippeaue freizuhalten. Die Fläche ist im Landschaftsplan des Kreises Wesel als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Spezifizierung als MSPE-1-Fläche (Heide-/ Waldkomplex). Gleichwohl besteht Bestandschutz für die derzeitige Weidenutzung.