STADT WESEL
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 142
‚STOPPENBERGSTRAßE - SÜD‘

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

1 Ziel der Planaufstellung

Auf Flächen in einem Karree zwischen der Nordstraße, der Stoppenbergstraße, der Grünstraße und dem Kartäuserweg soll eine Wohnnutzung entwickelt werden.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,2 ha und wurde bislang baulich nicht genutzt. Lediglich der südwestliche Teilbereich ist Standort einer Gärtnerei. Die übrigen Flächen wurden als Hausgärten bzw. Wiese genutzt.

Für diesen Bereich existiert der Bebauungsplan Nr. 142, welcher eine bauliche Entwicklung vorsieht, die nach heutigen Maßstäben städtebaulich nicht mehr zeitgemäß erscheint. Insbesondere der gemäß Baugesetzbuch notwendige flächensparende Umgang mit Grund und Boden gebietet, das Areal zu überplanen. Hierbei gilt es, die öffentlichen Erschließungsflächen sowie die städtebauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen neu auszurichten.

Zu diesem Zweck soll ein neues Planungsrecht über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd“ geschaffen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens wurden gemäß § 2 BauGB über eine Umweltprüfung ermittelt. Da mit der Bebauungsplanänderung im Änderungsbereich keine grundsätzlichen Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung entstehen, ist zusammenfassend festzustellen, dass die Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter insgesamt unerheblich oder nur von geringer Bedeutung sind. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Der durch die beabsichtigte Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß § 1a BauGB ermittelt. In dem hierzu erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes wurden als kompensierende Maßnahmen Festsetzungen zu Grünflächen getroffen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilan-

zierung weist auf dieser Basis insgesamt ein ökologisches Defizit in Höhe von **-5.390 Werteinheiten** nach. Für dieses Defizit ist ein externer Ausgleich zu schaffen, der über den Ankauf von ökologischen Werteinheiten aus einem Ökopool erfolgen wird. Die Regelungen zum ökologischen Ausgleich wurden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesel und dem Vorhabenträger gesichert.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde als umweltrelevante Stellungnahme auf die Nähe des Plangebietes zur Byk-Chemie GmbH hingewiesen, die unter die Regelungen der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV fällt. Zur Prüfung etwaiger notwendiger Schutzabstände wurde eine Einzelfallbetrachtung unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 29a BImSchG angeregt.

Die Berücksichtigung der Anregungen ist über ein entsprechendes Sachverständigengutachten des TÜV Nord erfolgt. Diese Einzelfallbetrachtung hat zum Ergebnis, dass aufgrund der Lage der kritischen Betriebsbereiche auf dem Gelände der Byk-Chemie in Zusammenhang mit den verwendeten Stoffgruppen das Gefährdungspotential durch einen Störfall gegenüber der geplanten Wohnbebauung an der Stoppenbergstraße als gering einzustufen ist. Als Achtungsabstand, der dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG entspricht, werden zwischen dem maßgebenden Betriebsbereich zur Grenze schützenswerter Nutzungen 350 m empfohlen.

Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Achtungsabstandes. Die Entwicklung eines Wohngebietes ist unter dem Aspekt des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie vollständig verträglich mit dem vorhandenen Betriebsbereich der BYK Chemie GmbH.

Ferner wurde einer Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz gefolgt, für eine im Inneren des Plangebietes nicht zu erhaltende Waldfläche an anderer Stelle eine Ersatzaufforstung durchzuführen.

Seitens der von der Planung betroffenen Bürger wurde insbesondere auf die durch das künftige Baugebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehre hingewiesen. Um den Belangen der Anwohner Rechnung zu tragen, wurden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan so festgesetzt, dass in sich abgeschlossene Erschließungsbereiche entstehen, die eine gerechte Verteilung des Kfz-Verkehrs auf die umliegenden Straßen gewährleisten.

3 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan sowie im bestehenden Bebauungsplan als Wohnbaufläche deklariert. Eine Prüfung von Standortalternativen ist nicht erforderlich.

Die Entwicklung an dieser Stelle stellt eine sinnvolle Nutzung einer innenstadtnahen Brachfläche dar und entspricht dem Ziel eines schonenden Umgangs mit dem Boden.

Aufgestellt: 06.12.2012

LINDSCHULTE + KLOPPE
Ingenieurgesellschaft

Stresemannstraße 26, 40210 Düsseldorf

Wesel, den

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung