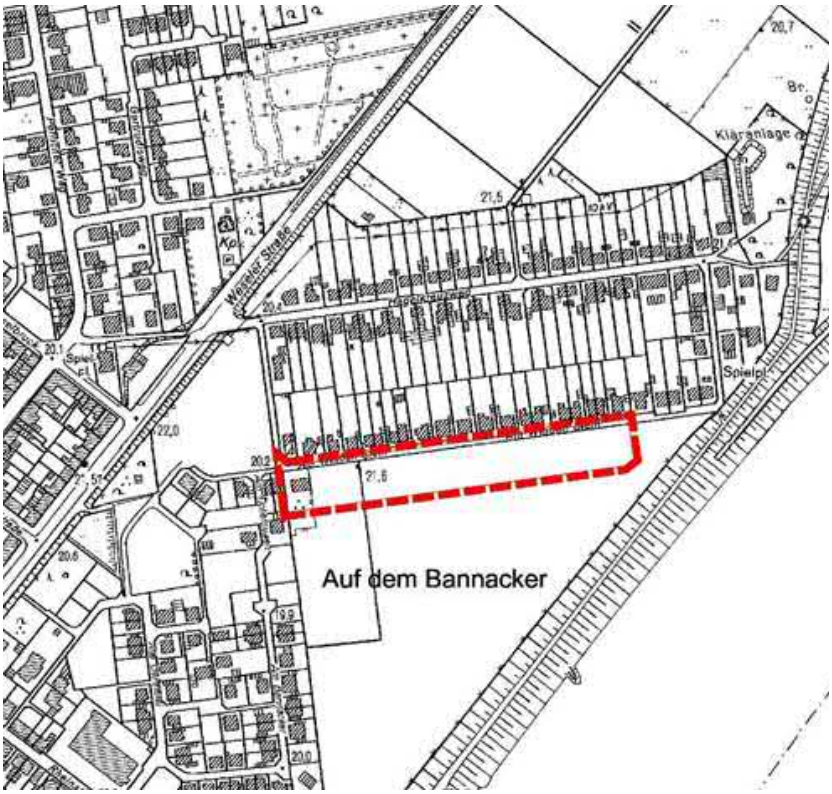
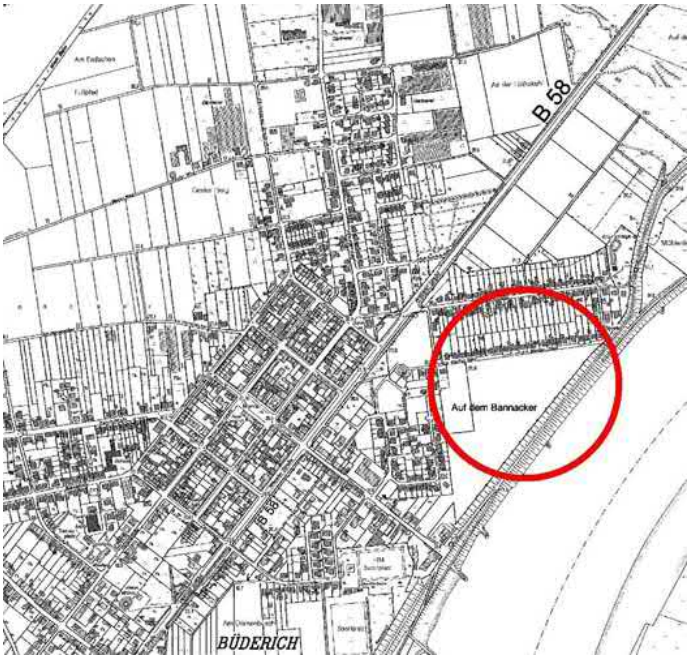


Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.218



Übersichtsplan

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensdaten
2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensdaten

Aufstellung

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 218 hatte der Rat der Stadt Wesel am 19.06.2007 gefasst. Er wurde am 23.09.2009 im WESELER bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligungsphase

Zum Bebauungsplan Nr. 218 wurde die Öffentlichkeit nach Bekanntmachung im WESELER am 23.09.2009 im Zeitraum vom 23.09.2009 bis 09.10.2009 an der Planung frühzeitig beteiligt. Den Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben im Zeitraum vom 16.09.2009 bis 30.10.2009. Gleichzeitig wurde der so genannte Scoping zum Umweltbericht durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Den Beschluss zur öffentlichen Auslegung hat der Rat in seiner Sitzung am 21.09.2010 gefasst. In gleicher Sitzung hat der Rat sich mit den in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen beschäftigt.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.2010 vom 14.10.2010 bis 15.11.2010 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet: Sie wurden im Zeitraum vom 29.09.2010 bis 02.11.2010 an der Planung beteiligt.

Nach Änderung der Planung wurde eine zweite Öffentliche Auslegung der Planung vom Rat am 05.07.2011 beschlossen. Die in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen wurden in dieser Sitzung erneut beraten.

Die zweite Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.08.2011 vom 18.08.2011 bis 22.09.2011 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der zweiten Öffentlichen Auslegung unterrichtet: Sie wurden im Zeitraum vom 10.08.2011 bis 22.09.2011 an der Planung erneut beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wesel hat sich in seiner Sitzung am 13.12.2011 mit den im Verfahren eingegangenen Anregungen beschäftigt und den Satzungsbeschluss gefasst.

2. 2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente

Ein Eigentümer von Flächen im Bereich der Katasterbezeichnung "Auf dem Bannacker" in Wesel-Büderich trat an die Stadt mit dem Wunsch heran, den im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel als Wohnbaufläche dargestellten Bereich südlich der Straße “Am weißen Stein“ baulich zu entwickeln. Diesem Wunsch schloss sich der Rat der Stadt Wesel an.

Das städtebauliche Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung eines bereits entwickelten Wohngebietes im Ortsteil Büderich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine ansprechende Baumöglichkeit für 12-15 Gebäude des Einzel- bzw. Doppelhaustyps in einer Bautiefe entlang der Straße “Am weißen Stein“ geschaffen werden. Das voll erschlossene Plangebiet, das über die Straße “Am weißen Stein“ und den Hagelkreuzweg an die Weseler angeschlossen ist, bietet sich für eine entsprechende südliche Ergänzung an.

Das Plangebiet grenzt nördlich an ein in den 60er Jahren entstandenes, baulich voll entwickeltes Wohnbaugebiet, das durch eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet, erstreckt sich vom Hagelkreuzweg bis zur Rheinallee und wird durch den Bebauungsplan Nr. 171 „Nordöstlich der Rheinallee“ geregelt. Das städtebauliche Entwicklungskonzept dieses Planes ist bereits weitgehend umgesetzt. Auch hier prägt eine eingeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern das Wohnquartier.

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll (Rheinberg-Xanten), d.h. im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Das Plangebiet liegt teilweise in den Deichschutzzonen II und III. Aufgrund der Lage in den Deichschutzzonen sind die Vorschriften der Deichschutzverordnung (DSchVO) zu beachten. Für jede einzelne Baumaßnahme in den Deichschutzzonen ist eine Deichaufsichtliche Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen. Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Inzwischen ist die früher durch den Ortsbereich Büderich verlaufende Bundesstraße B58 auf die fertiggestellte Ortsumgehung gelegt, so dass das Baugebiet unter diesem Aspekt umgesetzt werden kann.

Eine Entwicklung der gesamten Fläche “Auf dem Bannacker“ ist nicht geboten. Hierzu wäre zudem die Abstimmung mit den landesplanerischen Zielen erforderlich. Aus diesem Grund ist einzig die Fläche entlang der Straße "Am weißen Stein" Gegenstand dieses Bebauungsplanes.



Planzeichnung des Bebauungsplanes

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange werden ausführlich im Umweltbericht behandelt. Hierin und in der städtebaulichen Begründung sind zu folgenden Aspekten der Planung Ausführungen enthalten:

- Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere / Landschaft, Boden, Wasser, Klima / Luft und Kultur- und Sachgüter
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Vorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie bzw. gemäß FFH-Richtlinie für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
- Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Prüfung der Auswirkung auf die verschiedenen Schutzgüter hat ergeben, dass keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bezüglich der Schutzgüter Natur- und Landschaft wird es eine dauerhafte Veränderung von Acker zu Bebauung mit Gärten geben, dabei geht dauerhaft Ackerfläche und Versickerungsfläche verloren. Diese Eingriffswirkung muss kompensiert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Vorprüfung gemäß FFH- / Vogelschutzgebiet ergab, dass in keinem Fall von der Durchführung der vorgestellten Planung eine erhebliche Beeinträchtigung von relevanten Belangen des Vogelschutzgebietes zu erwarten ist.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ergab die allgemeine Vorprüfung für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung. Damit entfällt die Notwendigkeit des 2. Schrittes der Einzelprüfung und des 3. Schrittes zur Prüfung der Voraussetzungen für eine Abwägung bzw. Ausnahme.

Der Umweltbericht mit Eingriffsbewertung und Eingriffsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) ist eigenständiger Bestandteil (Teil B) der Begründung.



FFH / Vogelschutz
Bewertung in der 300 m - Zone



Luftbild des Planbereichs

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

Im Rahmen der Aufstellung des Planes sind komplexe Themenbereiche bearbeitet worden. Einige Anforderungen sind von den Behörden, beziehungsweise von den Trägern öffentlicher Belange, im Rahmen der offiziellen Beteiligungsphasen eingebracht worden. Ebenso liegen Anregungen aus der Öffentlichkeit vor, die der Rat der Stadt Wesel in seiner städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen hatte. Neben den im Kapitel 1 genannten Beteiligungen fand zur Information der Öffentlichkeit zusätzlich am 02.12.2010 eine Infoveranstaltung zur Planung statt. Auch mit den dort genannten Aspekten hat sich der Rat in seiner Abwägung beschäftigt.

Die Abwägung ist im Detail der Verfahrensakte zum Bebauungsplan zu entnehmen. An dieser Stelle werden wesentliche Anregungen benannt, die die Planentwicklung beeinflusst haben oder die zugunsten anderer Belange zurückgestellt worden sind.

Der Landesbetrieb Straßen NRW hatte zum Zeitpunkt der Entwicklung der Planung quasi ein Veto-Recht gegen die Umsetzung der Planung, da die Bundesstraße B 58 durch die Ortslage Büderich führte. Mit Umlegung der Bundesstraße auf die Ortsumgehung hat die Verkehrsmenge in der Ortslage abgenommen und das Baugebiet kann unter diesem Aspekt nun ungehindert umgesetzt werden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Fläche in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschluss liegt. Mit Ausnahme des bereits bebauten Flurstücks Nr. 477 erfolgte im Mai 2010 eine Sondierung des Plangebietes. Insgesamt wurde ein Kampfmittel geborgen. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Entsprechende Empfehlungen sind in die Hinweise zum Plan aufgenommen.

Hinweise der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) unter anderem bezüglich des Schutzes von Anlagen und Leitungen der LINEG wurden in den Plan aufgenommen.

In Abstimmung mit dem Deichverband Poll sind die Regelungen zum Bauen in den Deichschutzzonen erstellt worden.

Die Cavity GmbH wies darauf hin, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerks „Borth“ liegt. In den Textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, dass Senkungen durch den getätigten Salzabbau nicht auszuschließen sind und Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Cavity in Rheinberg abzustimmen sind.

Die Anregung der evangelischen Kirchengemeinde stellte die Entwicklung der Baufläche unter den Aspekten der städtebaulichen Einbindung und Notwendigkeit sowie der ökologischen Auswirkungen in Frage. Hierzu wurde auf den Bedarf und die langfristigen Ziele des Flächennutzungsplanes abgestellt, der diesen Bereich als Wohnbaufläche darstellt, sowie auf die durchgeführten Betrachtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Büderich verwiesen.

In Abstimmung mit dem Kreis wurde die Planung durch eine Abpflanzung zur südlich angrenzenden Ackerfläche den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes gerecht.

Der Hinweis der Bezirksregierung auf Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Anliegen der Wehrbereichsverwaltung auf Abstimmung baulicher Anlagen (und Gebäudeteilen, Aufbauten etc.) mit einer Höhe von mehr als 10,50 m wird die Planung durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises gerecht.

Der Kreis Wesel hat die Erforderlichkeit einer landesplanerischen Abstimmung der Planung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz begründet. Dieser Anregung ist der Rat der Stadt Wesel wie folgt entgegengetreten:

"Der Hinweis auf die landesplanerischen Ziele wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt stellt sich das Planungsrecht wie folgt dar:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Aus dieser Darstellung ist die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist wiederum aus dem seinerzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan entwickelt, dem für den Bereich des Quartiers um den Hagelkreuzweg in Büderich die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) zu entnehmen ist. Diese Darstellung enthält ebenso der derzeit gültige Gebietsentwicklungsplan.

Unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe (Darstellungsunschärfe im Maßstab 1:50.000) des Gebietsentwicklungsplanes ließ sich diese Darstellung auch für den Bereich des Bebauungsplanes interpretieren. Mit der damaligen Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde die Übereinstimmung der Darstellung von Wohnbaufläche für den Bereich des Bebauungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung dokumentiert.

Eine erneute landesplanerische Anfrage ist daher nicht geboten."

Anregungen aus der Öffentlichkeit problematisieren insbesondere eine Mehrkostenbelastung durch den geplanten Ausbau der erschließenden Straße "Am weißen Stein", ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, die Inanspruchnahme privater Flächen für den Straßenausbau, die Kanalisation, die Begrünung des Straßenraumes sowie den Ausbau des Kreuzungspunktes Hagelkreuzweg/Am weißen Stein. Daneben sind weitere Fragen aufgeworfen worden, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens an anderer Stelle zu diskutieren sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf den geplanten Ausbau der Straße nicht verzichtet, da zum einen der Ausbauzustand der Straße nicht den heutigen Ausbaustandards entspricht - was sich am Zustand der Straße ablesen lässt - , zum anderen die vorhandene Verkehrsfläche nicht die Mindeststandards für die üblichen Nutzungen im Straßenraum erfüllt. So lässt die heutige Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 3,5 m nicht einmal den Begegnungsfall PKW/PKW zu. Hier wird an der Anpassung an die derzeit üblichen Standards für Erschließungsstraßen festgehalten.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus ca. 20 neuen Wohneinheiten wird als hinnehmbar eingeschätzt. Der geplante Ausbau erfolgt auf die Flächen der südlich an die heutige Straßenfläche angrenzenden Eigentümer und in Abstimmung mit diesen. Die Grundstücke nördlich der Straßenfläche sind flächenmäßig nicht betroffen.

Hinsichtlich der Fragen zur Kanalisation ist auf Abstimmungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu verweisen gewesen.

Die Anregung, eine moderate Grünentwicklung (Pflanzung von Bäumen) vorzunehmen, wurde aufgegriffen. Die Diskussion hierüber wird der späteren Abstimmung im Rahmen der Straßenausbauplanung überlassen.

Hinsichtlich des Ausbaustandards des Knotenpunktes Hagelkreuzweg/Am weißen Stein wird darauf verwiesen, dass der heutige Ausbau noch nicht dem letztendlich nach Bebauungsplan vorgesehenem Ausbau entspricht und mit dieser Umsetzung der angesprochene Problemfall (Lastwagen im Kreuzungsbereich) gelöst wird.