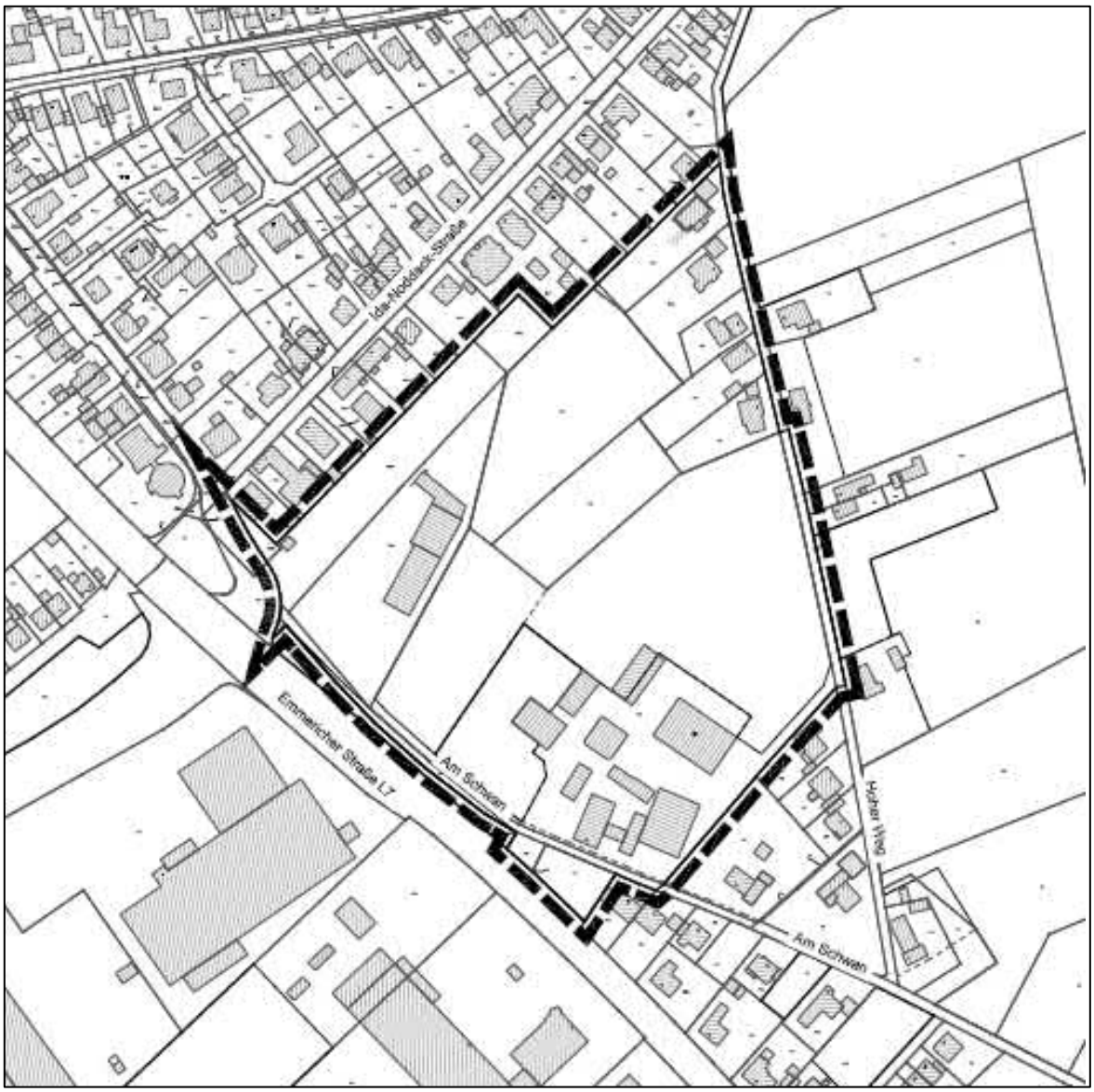
Bauleitplan der STADT WESEL:
Bebauungsplan Nr. 237
„Am Schwan – Nord“

Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Diskussion über Erschließung
3. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Berücksichtigung der Umweltbelange
6. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

Aufstellung
Der Rat der Stadt Wesel fasste in seiner Sitzung am 23.09.2014 den Aufstellungsbeschluss. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Versehentlich war die Darstellung des Geltungsbereichs im Bereich des Knotenpunktes Emmericher Straße nicht korrekt. Dies betrifft ausschließlich die bereits bestehende Verkehrsfläche. Zur Rechtssicherheit wurde der Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2014 im Rahmen der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligungsphase einschl. Scoping
Die Frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich Scoping an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2015. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Bekanntmachung in der Wochenzeitschrift DER WESELER am 10.06.2015 in der Zeit vom 10.06.2015 bis 17.07.2015 statt.

Öffentliche Auslegung und Feststellungsbeschluss
Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 19.09.2017 mit den während der frühzeitigen Beteiligungsphase einschl. Scoping vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2017 vom 12.10.2017 bis 17.11.2017 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 12.10.2017 von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet und hatten in der Zeit vom 12.10.2017 bis 17.11.2017 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 06.03.2018 mit den im Verfahren geäußerten Anregungen auseinandergesetzt und den Bebauungsplan beschlossen.

2. Diskussion über Erschließung

Am 21.06.2016 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW statt. Es wurde erörtert, dass die Bürger den Wunsch geäußert hatten, sämtliche Wohngrundstücke des Bebauungsplanes (ca. 70 Wohneinheiten) über die Emmericher Straße zu erschließen. Der Landesbetrieb hielt eine separate Anbindung an die Emmericher Straße für ausgeschlossen. Auch ein Kreisverkehr bzw. ein fünfter Arm im Bereich des bestehenden Knotenpunktes Emmericher Straße/ Nordstraße/ Konrad-Duden-Straße wurde als für nicht sinnvoll erachtet bzw. wurde ausgeschlossen. Eine Anbindung an die Konrad-Duden-Straße wurde vor dem Hintergrund der geringen Aufstellflächen im Bereich des Knotenpunktes unter Berücksichtigung der Gesamtanbindung aller 70 Wohneinheiten aufgrund des Rückstaus als schwierig umsetzbar gesehen.

Zusammenfassende Erklärung

Am 14.09.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, das Planverfahren auf der Grundlage der vom Ingenieurbüro Helmert favorisierten Variante 1 (Aufteilung der Verkehre auf Emmericher Straße und Hoher Weg) weiter zu entwickeln. Des Weiteren wurde beschlossen, dass etwaige Anregungen im Rahmen der weiteren Bürgerbeteiligung, die durch die Stadtverwaltung zeitnah in die Wege geleitet werden soll, entsprechend berücksichtigt werden sollen.

Zur Vorstellung der Verkehrsplanung für die Wohnbebauung „Am Schwan“ hat die Stadtverwaltung Wesel Anwohner und interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einer Informationsveranstaltung am 21.09.2016 eingeladen. Bei diesem Termin nahmen 56 Anlieger und Politiker teil. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass von den anwendenden Bürgerinnen/ Bürgern mehrheitlich eine vollständige Erschließung über die Konrad-Duden-Straße/ Emmericher Straße gewünscht wurde (Variante 2 des Verkehrsgutachtens).

Des Weiteren fand eine Offene Bürgerversammlung des Bürgerforums Lackhausen e.V. am 06.10.2016 statt, bei der die Bürger einstimmig zu dem Ergebnis kamen, dass die Variante 2 die mit Abstand wenigsten Probleme für den gesamten Ortsteil Lackhausen verursachen wird. Weiter wurde darum gebeten, den Vorschlag in den zuständigen Ausschüssen einzubringen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde gebeten, diese Variante zu beurteilen. Der Landesbetrieb kommt zu dem Ergebnis, dass einer Erschließung gemäß Variante 2 nicht zugestimmt werden kann. Daher war eine solche vollständige verkehrliche Erschließung nicht möglich.

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der vorliegenden Beschlüsse, diverser Anträge aus der Politik, weiteren Anregungen aus Politik und Bürgerschaft sowie der Stellungnahme des Landesbetriebes eine modifizierte Verkehrserschließung für das Plangebiet erarbeitet (Variante 1b). Hierfür bildet Variante 1 auch weiterhin die Grundlage, allerdings mit neuer prozentualer Aufteilung der Verkehrsströme: 60% der Wohngrundstücke sollen über die Konrad-Duden-Straße/ Emmericher Straße und 40 % über den Hohen Weg erschlossen werden. Dieser Kompromiss wurde den Anliegern in einer Bürgerinformation unmittelbar vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.11.2016 vorgestellt.

Aufgrund der Anregungen aus dieser Bürgerinformationsveranstaltung (Ausschluss der Durchgangsverkehre am Hohen Weg) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, das Planverfahren auf der Grundlage der Variante 1b weiter zu entwickeln. Das durchgehende Befahren des Hohen Weges in Höhe des Plangebietes ist auszuschließen und durch verkehrsordnerische Maßnahmen wie z.B. Poller sicherzustellen (Durchgangsverkehre sind auszuschließen).

3. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Der Bereich um die Katasterangabe „Hummelberge“, südlich angrenzend zur Siedlungskante von Lackhausen, ist bereits seit ungefähr 30 Jahren in der städtebaulichen Entwicklungsplanung. Durch die Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) im Jahr 1999 war diese Fläche erstmals als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt worden.

Für das gesamte im GEP neu als Siedlungsfläche dargestellte Gebiet zwischen Lackhausen und Obrighoven wurden bereits vor ca. 15 Jahren Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung und zur Erschließung erarbeitet sowie Auswirkungen der Planung diskutiert. In dieser Rahmenplanung war – neben Wohnbauflächen – eine bedeutende Grünverbindung vorgesehen, die wertvolle vorhandene landschaftliche Strukturen (u. a. Gehölzstreifen, Streuobstwiesen, Einzelbäume) integrieren sollte. Zum einen sollte eine wichtige Grünachse gesichert werden, die eine wesentliche Naherholungsfunktion als Verbindung zum freien Landschaftsraum übernehmen sollte, zum anderen sollten die Siedlungsbereiche von Lackhausen und von Obrighoven im städtebaulichen Bild weiterhin als eigene Ortsteile ablesbar bleiben.

Bei dem in Rede stehenden Teilplan im Bereich „Hummelberge“ scheiterte die Umsetzung vor ca. 10 Jahren daran, dass ein Grundstückseigentümer, der den größten Flächenanteil im Plangebiet besaß, aus betrieblichen/ wirtschaftlichen Gründen sein zunächst bekundetes Interesse nicht aufrechterhielt. In den vergangenen Jahren hingegen zeichnete sich ab, dass alle wesentlichen, von der Planung flächenmäßig direkt berührten Eigentümer einer Entwicklung aufgeschlossen gegenüberstehen. Anstoß gab der Eigentümer des ehemaligen NIAG-Geländes. Daher wird die Planung für den Bereich „Hummelberge“ nun fortgesetzt. Dazu wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 „Am Schwan – Nord“ mit einer Anpassung der Planungsgrenze und der Planinhalte auf aktuelle Rahmenbedingungen reagiert.

In seiner Sitzung am 23.09.2014 beschloss der Rat der Stadt Wesel unter diesen Rahmenbedingungen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237. Ziele der Planung sind laut Ratsbeschluss die Entwicklung einer Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet (WA)) sowie eine das Plangebiet von der Emmericher Straße zum Hohen Weg durchziehende Grünachse.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 237 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 (mit Ausnahme bei Pultdächern) verzichtet.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens bzw. der Ergänzung zum Verkehrsgutachten werden ca. 60 % der Wohnbaugrundstücke über die Konrad-Duden-Straße und ca. 40 % über den Hohen Weg erschlossen. Die Trennung der inneren Erschließung des Plangebietes wird durch die Abbindung zweier Erschließungsstraßen erzielt. Dort wird es nur die Durchfahrtsmöglichkeit für den nichtmotorisierten Verkehr und die Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger geben. Gestalterisch werden diese Situationen durch platzartige Aufweitungen unterstützt und durch ein im Plangebiet wiederkehrendes Element (Vierer-Baumgruppe) eingebunden.

Durch verkehrsordnerische Maßnahmen (Poller) auf dem Hohen Weg könnte der Durchgangsverkehr aus dem Hohen Weg herausgehalten werden und eine deutliche Entlastung gegenüber der heutigen Situation erzielt werden. Der Bebauungsplan nimmt diese Maßnahme nicht vorweg, stellt sie aber hinweislich dar.

Neben einer baulichen Entwicklung werden durch einen Grünkorridor die vorhandenen Grünstrukturen im Ortsteil ergänzt. Hochwertige Landschafsbestandteile könnten erhalten werden, so dass kurze Wege zu Grünflächen für die tägliche, wohnungsnahe Erholung erhalten blieben. Das Konzept sieht daher auch eine gute Durchlässigkeit des bebauten Bereiches für Fußgänger und Radfahrer vor. Durch die Anreicherung mit weiteren Landschaftsbestandteilen könnten die Grünflächen sowohl reizvoller gestaltet als auch für den erforderlichen Grünausgleich genutzt werden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die nachfolgend benannten Untersuchungen/ Berichte/ Gutachten sind allesamt Anlagen zu der Begründung zum Bebauungsplan.

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:

Zusammenfassende Erklärung

Mensch Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“	• Untersuchung der Bestandssituation in Bezug auf Belastungen durch Lärm, Stäube, Pflanzenschutzmittel- und Düngereinsatz im Geltungsbereich. • Untersuchung der Auswirkungen der Planung während und nach der Bauphase auf das Schutzgut. • Schalltechnische Auswirkungen der angrenzenden Emmericher Straße.
Tiere und Pflanzen/ Landschaft Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen/ Landschaft“	• Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen und der landwirtschaftlichen Gebäude wurde das Vorkommen von Brutvögeln sowie Fledermäusen im Plangebiet untersucht.
Boden Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Boden“	• Untersuchung der Bestandssituation in Bezug auf die Naturräumliche Gliederung, Bodentypen, schutzwürdige Böden sowie Altlasten.
Wasser Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“	• Es wird die Fließrichtung des Wassers, die Wasserbelastung sowie die Grundwasserneubildung thematisiert.
Klima/ Luft Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Klima/ Luft“	• Untersuchung des Plangebietes im Hinblick auf den zugehörigen Klimabereich, die Niederschlagsmenge sowie die Auswirkungen der Versiegelung auf das Klima.
Kultur- und Sachgüter Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“	• Untersuchung der Bestandssituation in Bezug auf Baudenkmäler und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

Artenschutzrechtliche Prüfung
Die Artenschutzprüfung beschäftigt sich schwerpunkmäßig mit der Untersuchung zur Feststellung auf das Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten (Vögel, Zauneidechse, Amphibien und Fledermäuse).

Landschaftspflegerischer Begleitplan
Es werden Aussagen zu Natur- und Landschaft sowie zum Kompensationserfordernis getroffen.

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

Immissionsschutz-Gutachten
Die Schalltechnische Untersuchung beschäftigt sich mit der Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuscheinwirkungen durch die südwestlich befindlichen Gewerbebetriebe. Auch die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch die unmittelbar südwestlich des Plangebiets verlaufende Emmericher Straße werden untersucht und bewertet.

Messbericht über die Durchführung von akustischen Messungen
Der Messbericht untersucht die Geräuscheinwirkungen durch die innerhalb des Nachtzeitraums stattfindenden Anlieferungsvorgänge eines Brief-/Paketverteilzentrums auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 237 „Am Schwan-Nord“ in Wesel.

Ergebnisse einer orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung
Gegenstand der orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung ist die Ermittlung von relevanten Schadstoffkonzentrierungen in den Umweltkompartimenten Boden und Bodenluft aufgrund eines ehemaligen Betriebshofs, die für das Planvorhaben aus bodenschutz- oder ggf. abfallrechtlicher Sicht zu berücksichtigen sind.

Verkehrsgutachten
Das Verkehrsgutachten umfasst eine Berechnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Bebauung, die Ermittlung der Verkehrsbelastungen im Straßennetz sowie die Bewertung verschiedener Netzvarianten.

Ergänzung Verkehrsgutachten
Die Ergänzung des Verkehrsgutachten untersucht eine weitere Erschließungsvariante mit verteilten Zufahrten.

Konzept zur Regenwasserversickerung (Teil 1 und Teil 2)

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. Teil 1 des Gutachtens umfasst die versickerungstechnische Untersuchung des Untergrunds sowie die maßgeblichen Bewertungen, Angaben und Empfehlungen. Der Teil 2 beinhaltet das darauf aufbauende technische Konzept und die planerische Darstellung.

Begründung (Teil A - Städtebauliche Begründung)
Neben den städtebaulichen Aspekten werden im Teil A der Begründung auch die Immissionsschutzbelange bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms, 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.

Ebenso wurde das Plangebiet bezüglich möglicher Altlasten aufgrund eines ehemaligen Betriebshofs sowie auf Altlasten in Form von Kampfmitteln bewertet. Im Ergebnis der Betrachtungen ist das geplante Vorhaben am Standort möglich.

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

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen abgegeben.

So wird der Wunsch der Verlegung der Park- und Spielfläche in die Mitte des Plangebietes geäußert, da sich zum einen dadurch die Zugänglichkeit der Kinder erleichtern würde und zum anderen auf dieser Fläche Baufenster mit Westausrichtung vorgesehen werden könnten, da einige Baufenster mit der aktuellen Ausrichtung kaum Sonneneinstrahlungen bekämen.

In der anderen Stellungnahme wird die geplante Verkehrsführung, wonach 40% des Verkehrs über den Schwan abgeleitet werden soll, für nicht akzeptabel und nicht nachvollziehbar bewertet. Hierzu wird ausgeführt, dass bei der geplanten Verkehrserschließung über die Straße Am Schwan zahlreiche Punkte nicht geklärt wären (bspw. Forderung Gegengutachten, baulich schlechter Zustand der Straße, hohes Verkehrsaufkommen, vorhandene Gewerbebetriebe).

Zusammenfassende Erklärung

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 darauf, dass Schallmessung vor Ort gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten einschränkt
- Erhalt der MSPE-Flächen
- 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 geplante Hochspannungsfreileitung im Bereich der externen Ausgleichsfläche und den damit einhergehenden Beschränkungen im Bereich der Schutzstreifen in Bezug auf Anpflanzungen und Zuwegungen
- Hinweis auf die unmittelbar angrenzende Landesstraße und die damit einhergehenden Forderungen zur Gestaltung des Lärmschutzwalles, zur Behandlung des Niederschlagwassers, zur Bepflanzung sowie zum Werbeverbot entlang der L 7
- Hinweis auf mögliche Lärm-Reflexionen
- Hinweis auf gelösten Konflikt mit dem ursprünglich im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnnutzung.
- Hinweise zum Straßenverkehrs- und Gewerbelärm, den vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts überschritten werden
- Hinweise zur Regenwasserbehandlung und zur wasserbehördlichen Erlaubnis, sofern das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden soll
- Hinweis auf erlaubnisbedürftige Nutzung von Erdwärme
- Hinweis zur Bemessung der Versickerungsanlagen
- Hinweis, dass der Bebauungsplan nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel Raum Wesel liegt
- 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 jeweiligen 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.