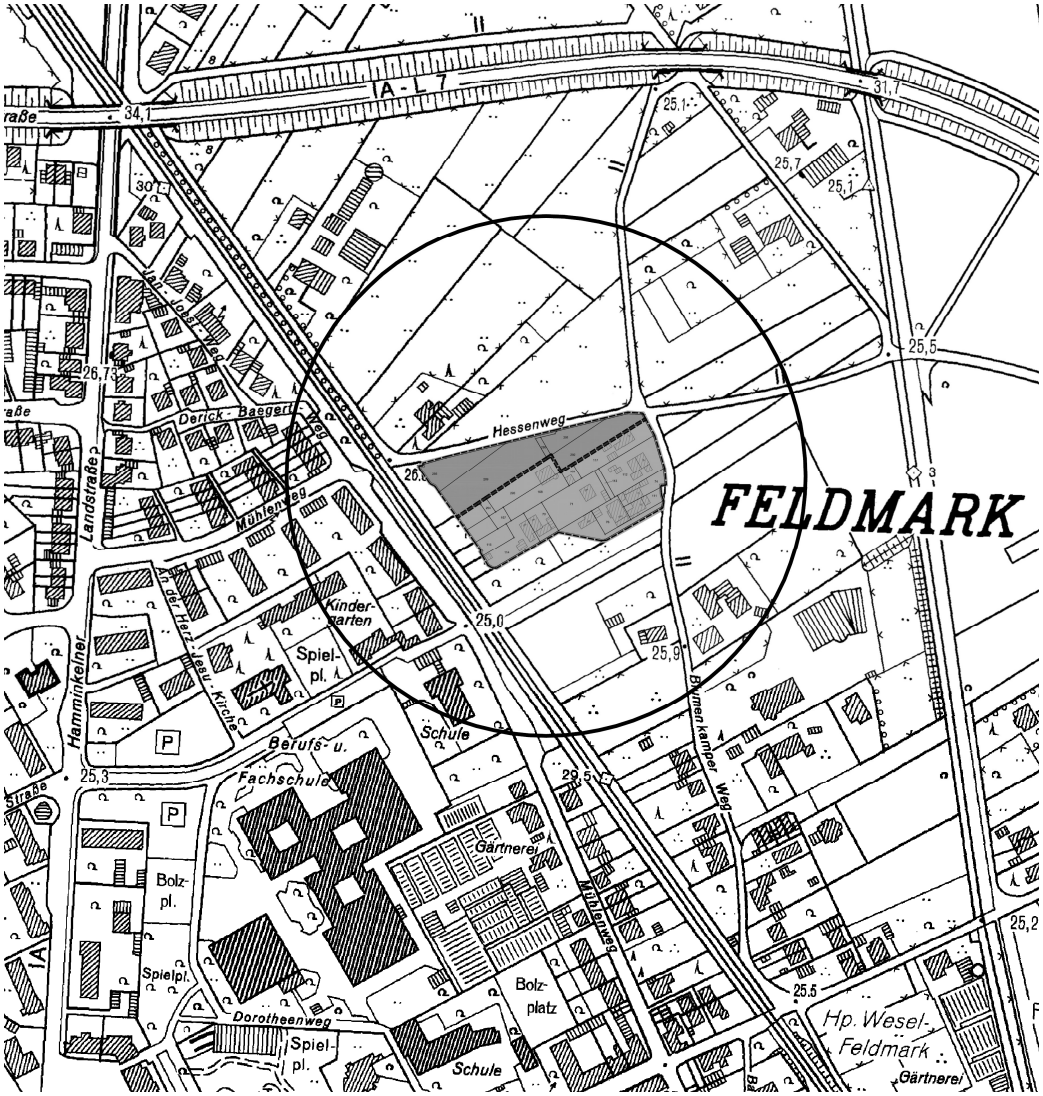
Hansestadt Wesel
am Rhein



Entwicklungs- und Ergänzungs-satzung Nr. 9
„Hessenweg/ Blumenkamper Weg“

Zusammenfassende Erklärung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel des Satzungsverfahrens
3. Festsetzungen der Satzung
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 13.12.2016 den Aufstellungsbeschluss. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligungsphase

Die Frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2017. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Bekanntmachung in der Wochenzeitschrift DER WESELER am 27.09.2017 in der Zeit vom 27.09.2017 bis 18.10.2017 statt.

Öffentliche Auslegung und Feststellungsbeschluss

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 06.03.2018 mit den während der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.03.2018 vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 21.03.2018 von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet und hatten in der Zeit vom 21.03.2018 bis 30.04.2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 18.09.2018 mit den im Verfahren geäußerten Anregungen auseinandergesetzt und die Satzung beschlossen.

2. Ziel des Satzungsverfahrens

Im Knotenpunktbereich des Hessenweges mit dem Blumenkamper Weg, gelegen zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen, hat sich eine bebaute Struktur entwickelt. Insgesamt gruppieren sich auf einer Fläche südlich des Hessenweges und westlich des Blumenkamper Weges ca. zehn, vorherrschend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. In Teilen wird auch eine gewerbliche Nutzung ausgeübt. Am Standort wird nach den vorliegenden Angaben eine Fahrradwerkstatt mit Verleih und - im Rahmen dieser Tätigkeit - mit Verkauf betrieben. Ebenso ist ein Betrieb ansässig, der Krankenfahrten durchführt. Augenscheinlich werden dazu Fahrzeuge vor Ort vorgehalten, die auf einer nördlich liegenden Fläche, die nicht mehr zum bebauten Bereich gehört, (zumindest zeitweise) abgestellt sind. Es ist bekannt, dass sich die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle auf Dauer etablieren möchte.[1]

Der bebaute Bereich an diesem Standort ist nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und bildet keinen Ortsteil im Außenbereich, der nach

[1] Einschätzung der Bauordnung der Stadt Wesel, 2016

§ 34 Baugesetzbuch (so genannter Innenbereich) zu beurteilen wäre. Bei der Bebauung handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Baumaßnahmen werden derzeit auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.[2]

Der Standort hat sich im Laufe der Zeit städtebaulich ungeordnet entwickelt mit einer Bebauung, die zum Teil in zweiter oder sogar dritter Reihe zur erschließenden Straße liegt. Der Rahmen des § 35 BauGB eröffnet noch für ein Grundstück eine Baumöglichkeit, welches inmitten des bebauten Bereiches - von der vorhandenen Bebauung umschlossen - liegt.[3]

Ziel der Planung ist die Absicherung der vorhandenen Nutzungen; insbesondere der gewerblichen Tätigkeit - soweit sie mit der Wohnnutzung an diesem Standort verträglich ist. Die Entwicklung des Bereiches soll nunmehr in geordneter städtebaulicher Struktur erfolgen.

Die Absicherung der gewerblichen Nutzung bedingt die Einbeziehung einer derzeit nicht im bebauten Bereich liegenden Fläche[4]. Städtebaulich bietet sich im Anschluss an diese Fläche eine Einbeziehung weiterer Teilflächen an, die ebenfalls heute nicht im bebauten Bereich liegen, indes bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung geprägt sind. Insgesamt ergibt sich neben der Absicherung des Bestandes damit die Möglichkeit, bis zu fünf weitere Gebäude neu zu errichten, so dass sich die Siedlungsstruktur moderat weiterentwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel zeichnet diese Entwicklung durch die Darstellung von Wohnbaufläche bereits vor.

Für die Gewährleistung des gebotenen Schutzes vor Immissionen sind bei der Entwicklung des Bereiches insbesondere die Auswirkungen der angrenzenden Eisenbahnlinie Oberhausen-Emmerich und deren geplanter Ausbau zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Ausbauplanung der Bahntrasse ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bereits berücksichtigt. Die dieser Bewertung zugrundeliegende Verkehrslärmschutzverordnung stellt allerdings andere, niedrigere Anforderungen an den Immissionsschutz als die nun vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Bereiches.

Ebenso hat die Ausbauplanung der Bahn auch direkten Einfluss auf die Abgrenzung der Planung, da die von der Bahn benötigten Flächen - zum Teil nur zurzeit - der gemeindlichen Planung entzogen sind.

[2] Einschätzung der Bauordnung der Stadt Wesel, 2016
[3] Einschätzung der Bauordnung der Stadt Wesel, 2016
[4] Einschätzung der Bauordnung der Stadt Wesel, 2016

Für einfach gelagerte Fälle besitzen die Gemeinden unterhalb der Ebene der Bebauungsplanung mit den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, die planungs-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit einem relativ einfachen und vergleichsweise schnellen Verfahren zu steuern.

In diesem Planungsfall sind die Voraussetzungen zur Anwendung der so genannten Entwicklungssatzung gegeben. In den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist der bebaute Bereich einzubeziehen. "Zum bebauten Bereich gehören nicht nur die Standorte der vorhandenen baulichen (Haupt-)Anlagen und die sie verbindenden Grundstücksteile, sondern der gesamte Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten geprägt ist. (... Dieser) umfasst auch nicht bebaute, aber "bauakzessorisch" genutzte Grundstücksteile, z. B. einen - nicht unüblich großen - Hausgarten oder einen - nicht unüblich großen - Bereich, der für Erholungszwecke angelegt ist und genutzt wird. (...) Er umfasst ferner Flächen, die mit Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bebaut sind, sowie sog. Baulücken, d. h. derzeit unbebaute, aber im Grundsatz - weil von der umgebenden Bebauung geprägt - bebauungsfähige Grundstücke."[5]

Da in den Geltungsbereich zusätzlich nicht mehr dem bebauten Bereich zuzurechnende Außenbereichsflächen einbezogen werden, handelt es sich um die Kombination von Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB).[6]

Mit Anwendung der Satzung nach § 34 BauGB kann der Bereich in der städtebaulich gebotenen Art und Weise entwickelt werden. Die Satzung umfasst dabei nicht den gesamten an diesem Standort im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Die Möglichkeit, die übrigen Flächen zu entwickeln, bleibt für einen späteren Zeitpunkt erhalten. Hierfür stehen auch Flächen zur möglicherweise gebotenen Ertüchtigung der erschließenden Straßen (Blumenkamper Weg, Hessenweg) zur Verfügung; bzw. können diese Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

[5] OVG Schleswig-Holstein, 17.05.2001, AZ: 1 K 21/98

[6] Hinweise: Die Entwicklungssatzung wird in der Literatur auch Festlegungssatzung genannt; die Ergänzungssatzung auch Einbeziehungssatzung. Die Kombination von Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung wird in dieser Begründung auch als Innenbereichssatzung bzw. Satzung bezeichnet.

3. Festsetzungen der Satzung

Das Satzungsgebiet ist bereits zu einem großen Teil baulich entwickelt. Durch die Aufstellung der Satzung ergeben sich weitere Baumöglichkeiten in Randbereichen. Die bereits vorgegebene Struktur der Bebauung wird dabei nicht grundlegend verändert.

Es ergeben sich wenige weitere Baumöglichkeiten in dritter bzw. vierter Reihe zum Blumenkamper Weg. Entlang des Hessenweges kann eine neue Reihe von Häusern entstehen. Auch hier ist eine dahinterliegende Bebauung denkbar. Insgesamt sind bis zu fünf neue Gebäude vorstellbar. Die Bebauungsdichte soll bis zu einer GRZ von 0,4 und einer Mindestgrundstücksgröße von 400m² betragen. Zudem ist nur ein Vollgeschoss in Einzel- oder Doppelhausbauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m (37,20 m über NHN) zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorherrschenden Umgebungsbebauung.

Zur Einhaltung des gebotenen Schutzes einer Bebauung und der Nutzung der Außenwohnbereichsflächen vor Lärm und Erschütterungen wird in Nahlage zur Bahnlinie ein Bereich festgesetzt, der von einer Bebauung und ihrer Nutzung freizuhalten ist.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zu beachten. Gleichwohl sind die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und eine Betrachtung der Umweltgüter vorgenommen worden.

Aus der Bilanzierung ergibt sich für beide Verfahren insgesamt ein Überschuss von 2.522 Ökopunkten, die für andere Planverfahren zur Verfügung gestellt werden können.

Neben der naturschutzrechtlichen Bilanzierung des Eingriffs ist darüber hinaus der Eingriff in schutzwürdige Böden in den Blick zu nehmen. Im nahezu gesamten Plangebiet kann laut Bodenkarte NRW Brauner Plaggenesch angetroffen werden. Brauner Plaggenesch ist ein Archiv der Kulturgeschichte und daher ein sehr schutzwürdiger Boden. Der Eingriff in den schutzwürdigen Braunen Plaggenesch kann im Satzungsgebiet nicht vollständig ausgeglichen werden, daher erfolgt ein externer Ausgleich auf Flächen des Ökokontos der Stadt Wesel unter der Bezeichnung OHF 03 „In der Luft“ (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 713, 714, 882, 1429, 1432, 1437, 1458, 1526, 1586).

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Immissionsschutz-Gutachten

Die Schalltechnische Untersuchung beschäftigt sich mit der Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuscheinwirkungen. Hier sind insbesondere die Schienenverkehrsimmissionen der westlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken sowie Straßenverkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen (Emmericher Straße und neue Planstraße).

Erschütterungstechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich neben einer Schienenstrecke. Zu untersuchen ist daher, ob ausgehend von der Schienenstrecke Erschütterungen oder sekundäre Luftschallimmissionen das Plangebiet beeinträchtigen und daher für Bereiche des Plangebiets Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungen und sekundären Luftschallimmissionen getroffen werden müssen.

Hydrologisches Gutachten

Aufgabe des Gutachtens ist die Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte der erbohrten Schichtenfolge im Untersuchungsgebiet. Zudem trifft es Aussagen zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten und der Festlegung der Art der Versickerungsanlagen.

Begründung

Neben den städtebaulichen Aspekten werden in der Begründung auch die Immissionsschutzbelange bezüglich des Verkehrs- und Schienenlärms, 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 der Satzung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Stellungnahmen beschäftigten sich schwerpunktmäßig mit nachfolgend aufgeführten Themen:

- Hinweis auf mögliche Beeinflussungen von Richtfunkstrecken in Bezug auf Bauhöhen/ Höhen von Baukränen und Verweis auf Einhaltung von Schutzabständen
- Hinweis auf Lage im Jet-Tiefflugkorridor, im Interessensbereich des Luftverteidigungsgroßraumradars Marienbaum, im Immissionsschutzbereich Schill-Kaserne und die damit einhergehenden Bedenken, sofern bestimmte Höhen baulicher Anlagen überschritten werden
- Hinweis auf Betroffenheit von (Versorgungs-)Anlagen (z.B. Kabel/ unterirdische Leitungen/ Hochspannungsfreileitungen) bzw. Vorhandensein von Fernleitungsanlagen und Bitte die allgemeinen Vorschriften zu beachten
- Hinweis auf Lage über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern und Information, dass über mögliche zukünftige, betriebsmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten nichts bekannt ist
- Hinweis auf den Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche und das damit einhergehende Erfordernis des ökologischen Ausgleichs
- Hinweis, dass die Satzung weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet liegt
- Hinweise zur Regenwasserbehandlung und zur wasserbehördlichen Erlaubnis, sofern das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden soll
- Hinweis auf erlaubnisbedürftige Nutzung von Entnahme von Grundwasser, von Erdwärme und dem Einbau von RC-Material
- Hinweis auf mögliche Lärm- und Erschütterungsimmissionen bedingt durch Eisenbahnbetrieb und verkehrsbedingte Immissionen
- Hinweis auf erforderliche Artenschutzmaßnahmen
- Hinweise zur Regen- und Schmutzwasserbehandlung
- Hinweise zur Gas- und Wasserversorgung
- Hinweis auf den in der Nähe befindlichen Sonderlandeplatz Wesel-Römerwardt, wodurch Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen sind
- Hinweis auf Vorkommen schutzwürdiger Böden im Satzungsgebiet
- Hinweis zur Löschwasserversorgung
- Hinweis auf die Notwendigkeit einer Untersuchung auf Kampfmittelbelastung, sofern Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen vorgenommen werden
- Hinweis auf mögliche Lärm-Reflexionen
- Hinweis auf die Berücksichtigung des geplanten Wohngebietes bei den Planunterlagen des 3-gleisigen Ausbaus der Strecke ABS 46/2 und des daraus resultierenden Anspruchs auf passive Lärmschutzmaßnahmen bei Bestandsgebäuden
- Hinweis, dass bei Neuvorhaben kein Anspruch auf Entschädigungs- oder Schallschutzmaßnahmen gegenüber der DB Netz AG geltend gemacht werden kann

- Hinweis auf Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
- Hinweis auf Beeinträchtigung der Freiraumfunktion
- Hinweis auf Überprüfung des Schutzguts „Kulturelles Erbe“

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.