Zusammenfassende Erklärung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Elbinger Weg“

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Wesel hat am 05.07.2011, auf Antrag des Vorhabenträgers Bauservice C. Hankel GmbH, die Aufstellungsbeschlüsse zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Elbinger Weg“ im Ortsteil Wesel-Büderich beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 18.01.2012 bekanntgemacht.
Die Beteiligung zum Scoping und der frühzeitigen Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 24.01.2012 bis 29.02.2012 statt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 18.01.2012 bekanntgemacht und in der Zeit vom 18.01.2012 bis 29.02.2012 durchgeführt.
Der Rat der Stadt Wesel fasste am 11.12.2012 den Beschluss zur Öffentlichen Auslegung der Planentwürfe. Die Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 17.12.2012 bis zum 31.01.2013 statt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.12.2012 bis zum 31.01.2013 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.12.2012.
Der Rat der Stadt Wesel beschloss die erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.07.2013. Die Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 03.07.2013 bis zum 09.08.2013 statt.
Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 18.07.2013 bis 19.08.2013 statt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.07.2013.
Der Beschluss des Durchführungsvertrages sowie der Satzungsbeschluss wurden vom Rat der Stadt Wesel am 24.09.2013 gefasst.

Flächenbilanz

Das ca. 6.650 m² große Plangebiet liegt in der Gemarkung Büderich, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 491, 341 und 595. Die Flurstücke befinden sich in der Verfügung des Vorhabenträgers.
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan berücksichtigt folgende Nutzungsentwicklungen:

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beträgt	**ca. 6.650 m²**
davon:	
-Verkehrsfläche (Parkplatz, Zufahrtsweg	ca. 670 m²
-Versickerungs-/Grünfläche	ca. 185 m²
-Baufläche	ca. 5.800m²
-Externer Ausgleich Städtisches Ökokonto (Büderich:Gest 1 /BÜF 10)	ca 15.100 ökologische Wertpunkte

Planungsziele

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt das Plangebietes bereits mit Wohnbaufläche dar.
Das städtebauliche Konzept sieht eine dem Ort angemessene bauliche Verdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, auf zum Teil größeren Grundstücksflächen. Das ursprüngliche Planungsziel beabsichtigte neben Doppel- und Einzelbebauung auch Hausgruppen mit kleineren Baugrundstücken, die zum Teil mit detaillierten Hochbauplanungen mit Satteldach konkretisiert wurden. Die in der ersten Offenlage konzipierte Bebauungsentwicklung fand keine Nachfrager, so dass eine Änderung der Planinhalte notwendig wurde, die in der erneuten Offenlage zur Diskussion gestellt und positiv bewertet wurde. Unter anderem wurde auf Hausgruppen verzichtet und der Hochbau als Bungalow mit Walmdach abgeändert.
Wesentlich für die erneute Offenlage war die notwendige Reduzierung des Geltungsbereiches, da nördlich gelegene Parzellen dem Vorhabenträger nicht mehr zur Verfügung standen.

Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung befasste sich eine Anregung mit möglichen Belastungen, die durch ein geplantes Blockheizkraftwerk verursacht werden könnten.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping wurden folgende umweltrelevante Belange vorgetragen:
- Empfehlung einer geophysikalischen Untersuchung
- Niederschlagswasserbehandlung vor Ort
- Beachtung eines Wasserschutzgebietes
- das Fehlen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes mit Eingriffsbewertung
- Löschung einer geringfügigen Fläche aus der Verbandsgrünfläche
- Hinweis auf überschwemmungsgefährdeter Bereich des Rheins
- Beachtung eines benachbarten KFZ-Betriebes

Während der erneuten Offenlage wurden aus der Bürger- und Behördenbeteiligung keine umweltrelevanten Belange vorgetragen.

Umweltbelange

Zur Beurteilung umweltrelevanter Belange sind folgende Gutachten erstellt worden: Umweltbericht, Artenschutzgutachten, Kompensationsberechnung, Bodenuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung.

Für das Plangebiet waren keine speziellen Umweltschutzziele von übergeordneten Fachplänen zu beachten.

Die Untersuchung der Umweltbelange ist durch artenschutzrechtliche Erhebungen und die Eingriffsbewertung in die Grünstrukturen der Gartengrundstücke erfolgt. Darüber hinaus sind durch Bodengutachten, Gutachten hinsichtlich der Lärmeinschätzung und der

Tragfähigkeit des Untergrundes weitere Erkenntnisse mit umweltrelevanten Belangen in das Planverfahren eingestellt worden.

Die aus der Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden im Planverfahren umgesetzt. Es konnte mit dem Kreis Wesel geklärt werden, dass das Plangebiet außerhalb einer Wasserschutzzone liegt. Ebenfalls konnte geklärt werden, dass ein eigenständiger Landschaftspflegerischer Begleitplan nicht erforderlich ist, da der notwenige Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf einer städtischen Ausgleichsfläche festgesetzt wurde.
Eine Genehmigung der geplanten versickerungstechnischen Anlage ist durch die Untere Wasserbehörde erteilt worden.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch eine Realisierung der Planungsabsicht ausgelöst werden. Durch Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann die Eingriffswirkung ausgeglichen werden. Da der Kompensationsbedarf nicht vollständig im Plangebiet erreicht werden kann, wird der fehlende Bedarf auf der städtischen Ökokontofläche „Büderich: Gest 1 /BÜF 10“ nachgewiesen.