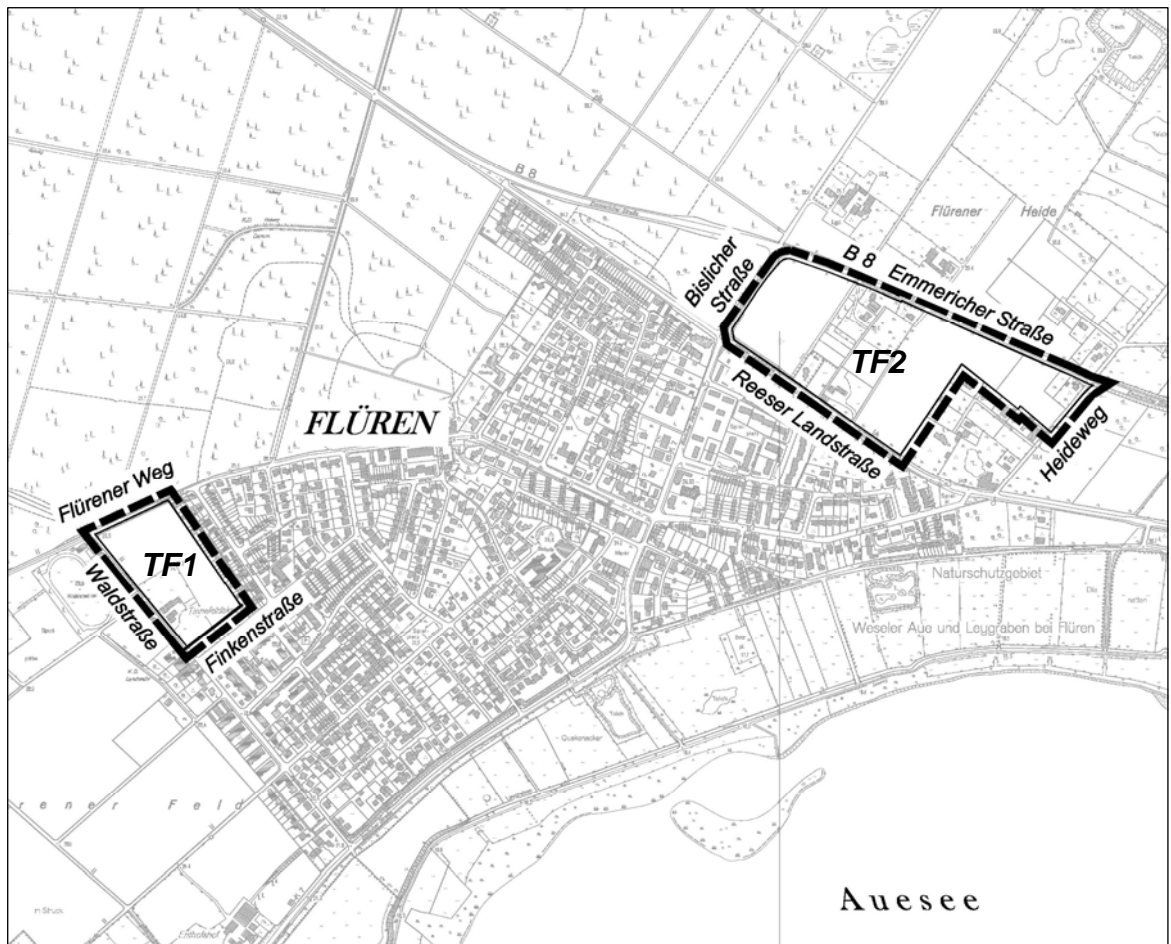


36. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Flüren



Begründung

Teil A

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil)

- A1. Räumlicher Geltungsbereich (Teilfläche1 und Teilfläche2)
- A2. Veranlassung zur Planänderung, Planungsziel und Verfahren
- A3. Weitergehende Verfahren
- A4. Einfügung in übergeordnete Planungen
 - Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - Landschaftsplan
 - Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie
- A5. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes
- A6. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung
- A7. Verkehrserschließung /technische Infrastruktur/Behandlung des Regenwassers
- A8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes /
Ergebnisse des Umweltberichtes
 - Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie
 - Artenschutzrechtliche Prüfung
 - Immissionsschutz (Lärm)
 - Verbandsgrünflächen
 - Bergbauliche Tätigkeiten
 - Wasserschutzzone
 - Altlasten
- A9 Flächenbilanz /Planstatistik
- A10 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Teil B

Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

A1. Räumlicher Geltungsbereich

Die beiden Geltungsbereiche der 36. Flächennutzungsplanänderung liegen im nordwestlichen Bereich der Stadt Wesel im Ortsteil Flüren.

Der erste Änderungsbereich (Teilfläche 1) befindet sich nordwestlich der geschlossenen Bebauung des Ortsteils Flüren. Diese Fläche wird im Norden durch den Flürener Weg, im Osten durch die Bebauung westlich der Harzstraße, im Süden durch die Finkenstraße und im Westen durch die Waldstraße begrenzt.

Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter baulicher Entwicklungen südlich der Waldstraße wurde der Geltungsbereich der Teilfläche 1 um ca. 1,1 ha verringert. Der Änderungsbereich hat nun eine Größe von ca. 4,2 ha.

Der zweite Änderungsbereich (Teilfläche 2) liegt nordöstlich der geschlossenen Bebauung des Ortsteils Flüren und wird im Norden von der Emmericher Straße (B8) im Süden durch die Reeser Landstraße, im Westen durch die Bislicher Straße und im Osten durch den Heideweg begrenzt. Die vorhandene Bebauung nördlich des Kreuzungspunktes Reeser Landstraße/ Heideweg ist nicht Teil des Änderungsbereiches. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 12,5 ha.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.

A2. Veranlassung zur Planänderung, Planungsziel und Verfahren

Der Rat der Stadt Wesel beschloss am 17.06.2008 die Einleitung des Verfahrens zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bisher fehlende Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele im Ortsteil Flüren. Ziel der Planung ist, eine realisierbare Grundlage dafür zu schaffen, dem Ortsteil eine seiner Bedeutung angemessene Wohnbauentwicklung zu ermöglichen. Aufgrund vorliegender Nachfragen ist dokumentiert, dass solche Flächen im Ortsteil dringend benötigt werden.

Beabsichtigt ist im Zusammenhang mit der 37. Flächennutzungsplanänderung ein Ringtausch verschiedener Flächennutzungen innerhalb des Stadtgebietes Wesel. Wesentlich für das 36. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist der Flächentausch innerhalb der Ortslage Flüren. So ist am nordwestlichen Ortsrand eine landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbaufläche in der derzeitigen Flächennutzungsplanfassung dargestellt (Teilfläche 1). Hier ist seit Jahren dokumentiert, dass dieses Entwicklungsziel vom Eigentümer der Fläche nicht angestrebt wird. Am nordöstlichen Ortsrand von Flüren wiederum befinden sich ebenfalls derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen jedoch eine gewerblich orientierte Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehen war. Für diese Flächen konnte bisher ebenfalls keine städtebaulich befriedigende Nutzung entwickelt werden (Teilfläche 2).

In der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nunmehr die bisherige Wohnbaufläche in der Teilfläche 1 in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden.

Im Gegenzug soll das gewerbliche Entwicklungsziel innerhalb der Teilfläche 2 aufgegeben werden und die Darstellung Gewerbegebiet und die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft durch die Darstellungen Wohnbaufläche und MSPE-Fläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ersetzt werden. Darüber hinaus sollen innerhalb der rd. 8,3 ha großen MSPE-Fläche Flächen von insgesamt rd. 1,7 ha als „Wald“

dargestellt werden. Diese Flächen setzen sich zusammen aus rd. 0,8 ha zu sichernden Waldbestand und 0,9 ha langfristig zu entwickelnde Fläche für Wald. Ferner bietet sich die MSPE-Fläche insbesondere im nord-westlichen Bereich für eine zukünftige Freizeitnutzung z.B. durch das Anlegen von Wegeverbindungen an. Die MSPE-Fläche würde neben der ökologischen Aufwertung auch die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbauflächen damit erheblich steigern.

A3. Weitergehende Verfahren

Aufgrund der landesplanerischen Einschätzung, dass Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet Wesel grundsätzlich in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen und neue Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zunächst nicht erforderlich sind, sind die dargestellten städtebaulichen Ziele nur über Flächentausch zu erreichen.

Die von der Teilfläche 2 freigesetzten gewerblichen Nutzungspotenziale sind mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Planverfahren im Bereich „Hagerstownstraße-Nord“ verortet worden. Die Verwaltung hat somit alle in den Ringtausch eingebrachten Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Umsetzung der neuen Planungsabsichten auf der Teilfläche 2 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. In dem Bebauungsplan mit seinen Begleitplänen und Gutachten werden dann die zulässigen baulichen und anderen Aktivitäten festgesetzt.

A.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird die Teilfläche 1 dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) zugeordnet.

Im Teilgebiet 2 stellt der Gebietsentwicklungsplan (GEP) den zentralen Teil (identisch mit der Gewerbefläche im FNP Wesel) ebenfalls als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ zugeordnet. Der westliche Bereich im Teilgebiet 2 wird überlagert mit der Freiraumfunktion „Grundwasser und Gewässerschutz“ sowie „Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierte Erholung“.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 34 LPlG sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen gegen die 36. Änderung FNP keine Bedenken.

Landschaftsplan

Die Teilfläche 1 liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 27.04.2010 rechtskräftigen neuen Landschaftsplanes „Raum Wesel“ des Kreises Wesel.

Im Teilgebiet 2 ist der zentrale Teil der Fläche im Landschaftsplan „Raum Wesel“ mit dem Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ (identisch mit der Gewerbefläche im FNP Wesel) versehen. Die Teilflächen beiderseits dieses zentralen Teils sind dem Entwicklungsraum A2 „Ackerfläche bei Flüren“ mit dem Entwicklungsziel Anreicherung durch belebende Landschaftselemente und Einbindung der Siedlungsbereiche durch Gehölzanzpflanzungen zugeteilt.

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie

Aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes wurde für beide Änderungsbereiche eine Verträglichkeitsvorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie durchgeführt. Diese Vorprüfung ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt. Die Vorprüfung hat ergeben, dass durch die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Verbesserung für das FFH-Gebiet zu erwarten ist.

A.5 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für die Teilfläche 1 Wohnbaufläche (W) dar.

Im zentralen Teil der Teilfläche 2 stellt der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet (GE) mit Abgrünung zur beidseitig dieser Fläche dargestellten Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch das Plangebiet fließt ein Gewässer II. Ordnung. Des Weiteren ist eine Richtfunkstrecke eingetragen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegen zudem Teile der Plangebietsfläche im Wasserschutzgebiet IIIA „Flüren, Diersfordt, Blumenkamp“.

A.6 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im Teilgebiet 1 wird die Darstellung Wohnbaufläche (W) aufgehoben und diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung.

Für den Teilbereich 2 wird die Darstellung Gewerbegebiet (GE) und die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft“ aufgegeben und durch die Darstellungen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE-Fläche) und Wohnbaufläche (W) ersetzt.

Damit entspricht die aufgegebene Darstellung Wohnbaufläche (W) im Teilbereich 1 größtmäßig der im Teilbereich 2 verorteten Wohnbaufläche (W), wie sie im Flächenringtausch angestrebt war.

Die geplante Wohnbaufläche erweitert das südlich der Reeser Landstraße bestehende Wohngebiet und bildet damit den baulichen Abschluss des nordöstlichen Ortsrands von Flüren. Der Änderungsplan stellt die Wohnbaufläche (W) im zentralen Teil des Teilgebietes 2 dar. Damit überlagert die Darstellung Wohnbaufläche (W) ausschließlich die Flächen der jetzigen Gewerbefläche.

Mittels der Darstellung MSPE-Fläche entlang der Bislicher Landstraße und entlang der Emmericher Straße (B8) bis hin zum Heideweg, sowie östlich entlang der zukünftigen Wohnbaufläche soll eine abschließende Eingrünung der Wohnbaufläche und somit des neuen Ortsrands erreicht werden. Die Darstellung Wald innerhalb dieser MSPE-Fläche sichert den vorhandenen Waldbestand und ermöglicht die Entwicklung von zusammenhängenden Waldstrukturen entlang der Emmericher Straße.

Die Lage der MSPE-Fläche bzw. Wald ist so gewählt, um einerseits eine ausreichende Gliederungs- und Abschirmfunktion zwischen der Wohnbebauung und den übergeordneten Straßen insbesondere der Bundesstraße B8 sicher zu stellen. Andererseits kann damit gleichzeitig im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Vernetzung der angrenzenden Wald- bzw. Grünstrukturen entlang der Bundesstraße (B8) erreicht werden.

A.7 Verkehrserschließung / technische Infrastruktur / Behandlung des Regenwassers

Teilfläche 1

Erschließung / technische Infrastruktur

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist ausreichend gesichert. Durch die Beibehaltung der jetzigen Situation als landwirtschaftliche Fläche sind keine neuen Erschließungsflächen erforderlich. Im Bereich der Änderungsfläche sind sämtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.

Teilfläche 2

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Reeser Landstraße optimal an das örtliche und insbesondere über den vorhandenen Knoten Bislicher Straße / Emmericher Straße (B8) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße in das Plangebiet notwendig.

Technische Infrastruktur

Im Bereich der Teilfläche 2 fehlt der unmittelbare Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Die erforderliche Infrastruktur für die Versorgung und die Entsorgung des Schmutzwassers ist jedoch im angrenzenden Siedlungsgebiet vorhanden und kann von dort aus in das Plangebiet hin erweitert werden.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetz (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt und weitere Regelungen zur Regenwasserbehandlung erfolgen.

A.8 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist für beide Änderungsbereiche ein sog. Umweltbericht erarbeitet worden, der als gesonderter Bestandteil (Teil B) dieser Begründung beigefügt ist. Wesentliche, auch städtebaulich relevante Aspekte stellen sich wie folgt dar.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffsbewertung bzw. ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden. Für eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen stehen in der Stadt Wesel ausreichend Flächen zur Verfügung.

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie

Aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes wurde für die Teilflächen 1 und 2 eine Verträglichkeitsvorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie bzw. gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) durchgeführt. Diese Vorprüfung ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt. Die Vorprüfung hat ergeben, dass durch die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Verbesserung für das FFH-Gebiet zu erwarten ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die allgemeine Vorprüfung im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung hat ergeben, dass für keine Art eine tiefere Einzelprüfung erforderlich ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Darstellungen im Plangebiet die Belange von Natur und Landschaft besser berücksichtigt werden.

Immissionsschutz (Schallschutz)

Der Änderungsbereich (Teilfläche 1) ist durch umgebende Wohnbebauung sowie Waldflächen geprägt. Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung wird die ackerbaulich genutzte Fläche auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Durch die Beibehaltung der jetzigen Situation treten keine neuen Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm etc. auf.

Der Standort (Teilfläche 2) ist durch vorhandene Wohnnutzung im Süden und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Von der angestrebten Wohnbauflächenentwicklung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Lärm etc. zu erwarten. Aufgrund der gewählten Abstände der Wohnbauflächen zu den überörtlichen Straßen insbesondere der Bundesstraße B8 ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung nicht unzumutbar gestört wird. Gegebenenfalls sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Untersuchungen durchzuführen und notwendige Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen.

Verbandsgrünflächen

Im Osten des Plangebietes grenzt die Verbandsgrünfläche Nr. 32, im Westen die Verbandsgrünfläche Nr. 35 an. Der vorliegende Planentwurf mit seinen Freiflächen ermöglicht eine geringfügige Neuaufnahme von Flächen in das Verbandsverzeichnis Grünflächen. Der betreffende Bereich kann zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

Bergbauliche Tätigkeiten

Die Teilfläche 1 befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Sophienhall I“ und „Wesel 10“ sowie über den auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeldern „Bruckhausen 35“ und „Sophienhall“. Die Teilfläche 2 befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 12“ sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 37“. Derzeit ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Planbereichs dokumentiert, so dass keine planungsrelevanten Belange zu berücksichtigen sind.

Wasserschutzzone

Die Teilfläche 2 liegt in der Schutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage „Flüren, Diersfordt, Blumenkamp“. Aus diesem Grund sind hier die geltende Schutzzonenverordnung und Auflagen zu Wasserschutzgebieten einzuhalten.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind für keinen der Änderungsbereiche Altlasten verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente.

Die Änderungsbereiche liegen nördlich bzw. östlich der eingezeichneten Bombenabwurfgebiete des zweiten Weltkrieges. Allerdings war das Gebiet des Flürener Feldes und der Raum zwischen Flüren und Diersfordt Kampfgebiet, so dass Kampfmittelfunde nicht auszuschließen sind.

A.9 Flächenbilanz / Planstatistik

In den Änderungsbereichen sind folgende Nutzungen dargestellt bzw. sollen zukünftig dargestellt werden:

Teilfläche 1 umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha

aktuell: Wohnbaufläche	ca. 4,2 ha
zukünftig: Fläche für die Landwirtschaft	ca. 4,2 ha

Teilfläche 2 umfasst eine Fläche von ca. 12,5 ha

aktuell: Landwirtschaftliche Fläche	ca. 5 ha
aktuell: Gewerbefläche	ca. 5,5 ha
aktuell: Grünfläche	ca. 2 ha
zukünftig: MSPE-Fläche (davon 1,7 ha Wald)	ca. 8,3 ha
zukünftig: Wohnbaufläche	ca. 4,2 ha

A.10 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für die Stadt keine unmittelbaren Kosten. Bei der konkreten Umsetzung der verfolgten Planung im Bereich der Teilfläche 2 werden insbesondere Kosten für die Erschließung, Verlegung der technischen Infrastruktur sowie den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen.

Aufgestellt:

Wesel, den 17.01.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Teil B – Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:
36. Änderung des Flächennutzungsplanes Wesel – Flüren (Umweltbericht)