

Die Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 237 "Am Schwan-Nord"  
- Aufstellungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

**Ausschuss für Stadtentwicklung  
Berichterstattung**

**17.09.2014 (Vorberatung, öffentlich)  
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

**Rat  
Berichterstattung**

**23.09.2014 (Entscheidung, öffentlich)  
Ausschussvorsitzender Helmut  
Trittmacher**

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Wesel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 "Am Schwan-Nord" für den räumlichen Geltungsbereich, der in der Anlage \_\_\_ der Originalniederschrift beigefügten Karte umgrenzt ist.

Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet = WA). Ebenfalls ist eine das Plangebiet von der Emmericher Straße zum Hohen Weg durchziehende Grünachse Ziel der Planung.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der heute vorgelegten städtebaulichen Vorstellungen, den Scoping, die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 185 "Am Dudendenkmal" sowie das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 186 "Am Schwan-Nord" wird eingestellt.

**Sachdarstellung/Begründung:**

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

Mit den Aufstellungsbeschlüssen zum Bebauungsplan Nr. 185 "Am Dudendenkmal" durch den Rat am 22.09.1998 und eines Ergänzungsbeschlusses des Rates am 20.03.2001 sowie zum Bebauungsplan Nr. 186 "Am Schwan Nord" durch den Rat am 05.02.2002 wurde die Entwicklung des Bereiches 'Hummelberge' (Bereich zwischen den Straßen Am Schwan, Hoher Weg und Ida-Noddack-Straße, südlich unmittelbar angrenzend an den Siedlungsrand des Ortsteils Lackhausen) zu Wohnbauflächen konkretisiert.

In diesem Rahmen wurden Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung und zur Erschließung erarbeitet sowie Auswirkungen der Planung diskutiert. Diese Konzepte erfassten neben den Flächen der Bebauungspläne Nr. 185 und Nr. 186 das gesamte im GEP neu als Siedlungsfläche dargestellte Gebiet zwischen Lackhausen und Obrighoven. Im Ergebnis ist bei der Betrachtung der verkehrlichen Situation eine Anbindung der späteren Baugebiete u. a. an die Julius-Leber-Straße für städtebaulich sinnvoll und erforderlich erachtet worden, da an die überörtlichen Straßen L 7 und B 70 nach Abstimmung mit dem Straßenbaubetrieb NRW kein neuer Straßenanschluss genehmigt wird. Dazu wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg" bereits eine von Fußgängern und Radfahrern benutzbare Verbindung in südlicher Verlängerung der Julius-Leber-Straße vorgesehen. Die Anbindung für den motorisierten Verkehr wird in diesem Plan am östlichen Siedlungsrand festgesetzt, um möglichst viele Verkehre auf die östlich liegende B 70 (Molkereiweg) abzuleiten und Durchgangsverkehren auf der Julius-Leber-Straße vorzubeugen. Die bereits zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlüsse vorgestellte Rahmenplanung sieht weiterhin eine Abbindung des Hohen Weges für den motorisierten Verkehr vor, um weiter südlich im GEP dargestellten Siedlungsflächen in Richtung Brüner Landstraße zu erschließen.

In der Rahmenplanung ist ebenfalls eine bedeutende Grünverbindung vorgesehen, die wertvolle vorhandene landschaftliche Strukturen (u. a. Gehölzstreifen, Streuobstwiesen, Einzelbäume) integrieren kann. Zum einen wird eine wichtige Grünachse gesichert, die eine wesentliche Naherholungsfunktion als Verbindung zum freien Landschaftsraum entwickelt, zum anderen bleiben die Siedlungsbereiche von Lackhausen und von Obrighoven im städtebaulichen Bild weiterhin als eigene Ortsteile ablesbar.

Das städtebauliche Konzept arrondiert den vorhandenen Siedlungsbestand. Neben einer baulichen Entwicklung werden durch einen Grünkorridor die vorhandenen Grünstrukturen im Ortsteil ergänzt. Hochwertige Landschaftsbestandteile können erhalten werden, so dass kurze Wege zu Grünflächen für die tägliche, wohnungsnaher Erholung erhalten bleiben. Das Konzept sieht daher auch eine gute Durchlässigkeit des bebauten Bereiches für Fußgänger und Radfahrer vor. Durch die Anreicherung mit weiteren Landschaftsbestandteilen können die Grünflächen sowohl reizvoller gestaltet als auch für den erforderlichen Grünausgleich genutzt werden. Die im Bebauungsplan liegende Fläche kann dabei später einen Teil eines den Ortsteil Lackhausen insgesamt durchziehenden Grünzuges bilden. Zur Emmericher Straße hin überbrückt die Grünfläche einen stark von Lärm belasteten Bereich. Die Bebauung rückt von dieser Verkehrsstrasse entsprechend ab.

Die vor zehn Jahren entwickelte Planung scheiterte im Bereich 'Hummelberge' daran, dass ein Grundstückseigentümer, der wesentliche Flächen im Plangebiet besitzt, aus betrieblichen/wirtschaftlichen Gründen sein zunächst bekundetes Interesse nicht

aufrechterhielt. Nunmehr zeichnet sich ab, dass alle wesentlichen, von der Planung flächenmäßig direkt berührten Eigentümer einer Entwicklung aufgeschlossen gegenüber stehen. Anstoß gab der Eigentümer des ehemaligen NIAG-Geländes.

Die Planung für den Bereich 'Hummelberge' soll nun fortgesetzt werden. Dazu wird im Rahmen der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 237 "Am Schwan - Nord" mit einer Anpassung der Planungsgrenze und der Planinhalte auf aktuelle Rahmenbedingungen reagiert. Die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 185 und Nr. 186 sollen entsprechend aufgehoben werden. Die durch den Bebauungsplan Nr. 237 überlagerten Flächen der Bebauungspläne Nr. 93 "Dudenstraße/Hummelweg", Nr. 94 "Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg" und Nr. 181 "Hummelberge" werden entsprechend aufgehoben. Die Pläne regeln derzeit in diesem Bereich insbesondere "Fläche für den Gemeinbedarf" (ehemaliges NIAG-Gelände), "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (MSPE) sowie -überwiegend- "landwirtschaftliche Fläche".

Das aktuelle Plankonzept kann in der Anlage in Augenschein genommen werden. Voraussetzung zur Realisierung ist, dass der noch vorhandene landwirtschaftliche Betrieb seinen Standort aufgibt und der Eigentümer an einer Entwicklung seiner Flächen interessiert bleibt.

Die Planung hat zu berücksichtigen, dass die spätere verkehrliche Erschließung des gesamten im GEP 1999 neu als Siedlungsbereich aufgenommenen Gebietes noch nicht umgesetzt werden kann. Für den Bereich 'Hummelberge' entwickelt die Planung daher eine 'Drei-Teilung', um den neu entstehenden Verkehr verträglich abzuwickeln. So wird der Teil der Bebauung im Bereich des ehemaligen NIAG-Geländes an die Konrad-Duden-Straße angeschlossen. Für die anderen Teilflächen erfolgt ein Anschluss an den Hohen Weg. Hier ergibt sich durch die geplante Abbindung für den motorisierten Verkehr eine Zweiteilung. Es erfolgt eine Anbindung nach Süden über den Hohen Weg und die Straße Am Schwan an die Brüner Landstraße sowie eine Anbindung nach Norden über den Hohen Weg und die Julius-Leber-Straße an den Molkereiweg.

Das städtebauliche Konzept zeigt zurzeit die Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung auf, wobei für Teile des Plangebietes, insbesondere für zur Emmericher Straße orientierte Flächen, auch eine städtebauliche Verdichtung mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung vorstellbar ist. Das Plankonzept wird im weiteren Verfahren ausdifferenziert und unter anderem auch Lösungen für den Immissionsschutz (Emmericher Straße) aufzeigen.

Bei der Entwicklung der Flächen ist beabsichtigt, die Grundsätze des stadteigenen Bodenmanagements einzuhalten.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit den Planbereich zum Teil als Wohnbaufläche, als Fläche für den Gemeinbedarf, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auf Grundlage der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan '99 (Allgemeiner

Siedlungsbereich) wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit seiner 47. Änderung angepasst.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten. Durch die zukünftige Umsetzung der Planung fallen mittelbar Aufwendungen in der nachfolgenden Realisierungsphase an. Die Kosten sind in der Begründung zum Plan überschlägig benannt.

**Anlagen:**

- Anlage 01: Übersichtsplan
- Anlage 02: Geltungsbereich
- Anlage 03: Derzeitiges Planungsrecht
- Anlage 04: Städtebaulicher Entwurf