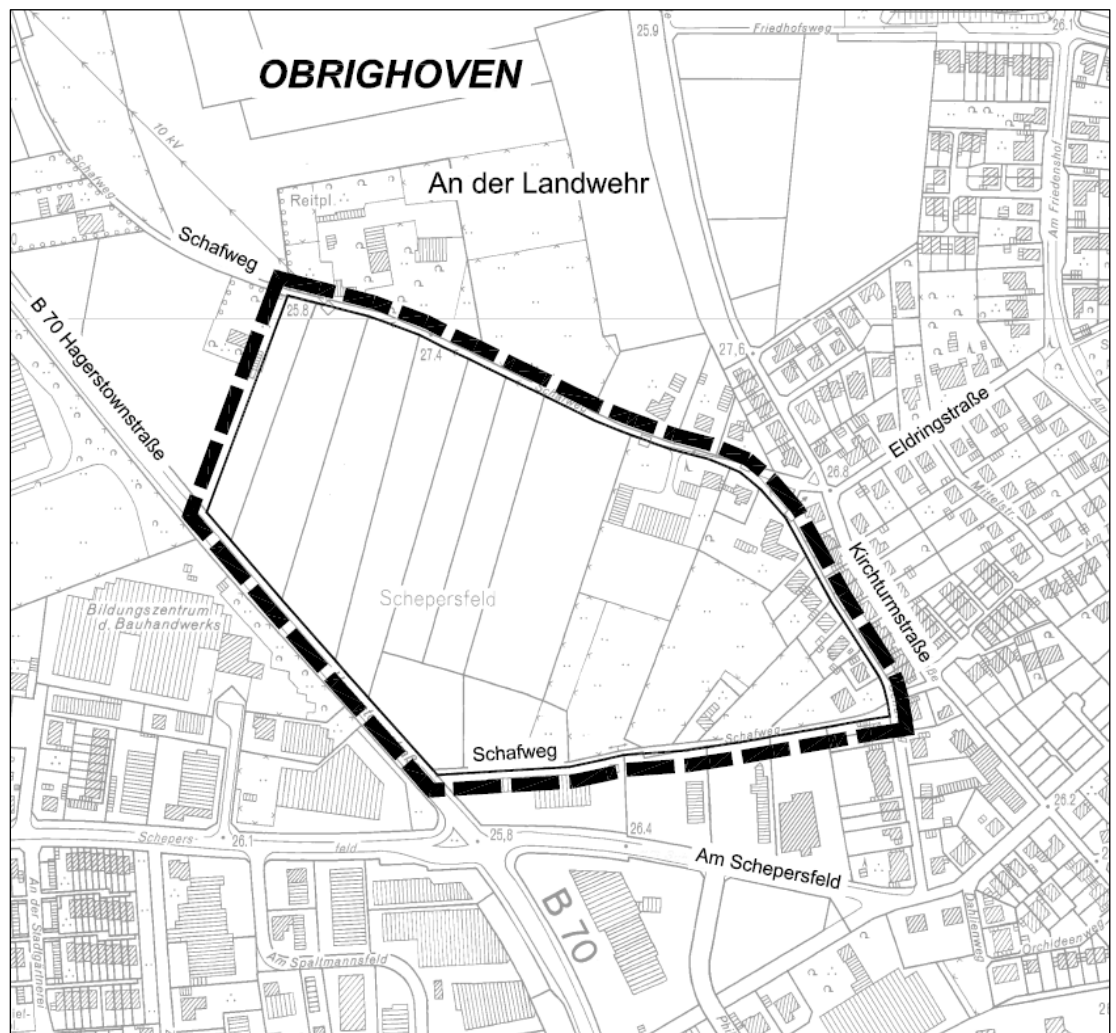


37. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Hagerstownstraße - Nord



Begründung

Teil A

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil)

- A1. Räumlicher Geltungsbereich
- A2. Veranlassung zur Planänderung
- A3. Weitergehende Verfahren
- A4. Entwicklung aus der überörtlichen Planung
- A5. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes
- A6. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung
- A7. Infrastruktur und Restriktionen

Teil B

Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

A1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im nord-östlichen Bereich der Stadt Wesel im Ortsteil Obrighoven. Er erfasst die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Hagerstownstraße (B70), die in einer Insellage nördlich, südlich und östlich vom Schafweg begrenzt werden.

Die Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca.10 ha.

A2. Veranlassung zur Planänderung und Verfahren

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Konkrete Nachfrage nach Flächen zur Entwicklung einer Baumarkfläche sowie ortsnahen Gewerbeflächen. Im Stadtgebiet ist das für Neuansiedlungen nutzbare Gewerbeflächenpotential nahezu ausgeschöpft. Flächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in einer für eine Baumarknutzung angemessenen Größe sowie passenden Rahmenbedingungen sind z.Zt. nicht vorhanden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen nördlich und östlich der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen, Flächen zur Entwicklung eines Sondergebietes Baumarkt (für großflächigen Einzelhandel, nicht zentren-relevant) sowie weitere gewerblich zu nutzende Flächen mobilisiert werden.

Der Änderungsplan beinhaltet zudem eine kleine gemischte Baufläche und eine kleine Arrondierung der bereits bestehenden Wohnbaufläche.

Der Einleitung des Verfahrens zur 37. Flächennutzungsplanänderung wurde am 10.03.2009 zugestimmt.

A3. Weitergehende Verfahren

Aufgrund gewerblicher Flächenreserven außerhalb des Stadtgebietes in Wesel (Siedlungsflächenenerhebung der Bezirksregierung vom 01.01.2009) ist für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ein großengleicher Tausch erforderlich. Die Verwaltung schlägt einen Ringtausch mit einer Wohnbau- bzw. Gewerbeflächenrücknahme in Bereich Flüren vor, der mit der 36. FNP-Änderung (Ortsteil Flüren) eingeleitet wurde.

Gleichzeitig mit dem Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Hagerstownstraße-Nord“ der Stadt Wesel betrieben. Mit dem Bebauungsplan wird eine Rechtsgrundlage für das Sondergebiet und die Gewerbeansiedlung geschaffen. In diesem Zusammenhang wird auf das Einzelhandelsgutachten der Stadt Wesel vom Dez. 2006 hingewiesen. Im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Wesel ist hier der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Einzelhandelsnutzung zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu beachten. In dem Bebauungsplan mit seinen Begleitplänen und Gutachten werden die zulässigen baulichen und anderen Aktivitäten festgesetzt.

A.4 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Die Regionalplanung stellt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Bei der Planung des Sondergebietes sind die Ziele des §24a LEPro zu beachten. Da es sich um einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) handelt, ist der Standort für einen Baumarkt geeignet.

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Hierzu ist die landesplanerische Abstimmung bereits erfolgt. Für den Änderungsbereich liegt die positive Äußerung der Bezirksplanungsbehörde vor.

Der Änderungsbereich liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Raum Wesel“ des Kreises Wesel.

A.5 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für den überwiegenden Teil des Planbereiches eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der Hagerstownstraße erstreckt sich eine Abstandsfläche als Grünfläche (Parkanlage) mit Immissionsschutzfunktion. Im östlichen Bereich ist eine Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren ist eine Richtfunkstrecke eingetragen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche Teil der Verbandsgrünfläche Nr.34 im Kreis Wesel sowie Teil eines Wasserschutzgebietes IIIA für das Wasserwerk im Bagelwald. Die Festlegung des Wasserschutzgebietes ist durch die mittlerweile erfolgte Aufgabe der Wasserwerksnutzung im Bagelwald obsolet geworden.

A.6 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die „Wohnbauflächen“ (W) entlang des Schafweges übernommen. Daneben erfolgt eine kleine Arrondierung der Wohnbaufläche aufgrund der Sicherung des heutigen Bestandes.

Die „Grünfläche“ (Parkanlage) entlang der Hagerstownstraße (B70) wird reduziert auf eine ausreichende Breite von 20m, die die gewünschte Gliederungs- und Abschirmfunktion voll erfüllt. Die Darstellung „Fläche mit Immissionsschutzfunktion“ ist entbehrlich und entfällt, weil mit der Planänderung nunmehr beiderseits der B70 Gewerbeflächen / Sondergebietsflächen dargestellt sind. Ebenfalls entfällt die Darstellung der Verbandsgrünfläche für den Bereich der FNP-Änderung.

Im Änderungsbereich wird die gesamte, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche, geändert. Bis zur Hälfte des Änderungsbereiches wird eine Fläche östlich entlang der Hagerstownstraße (B70) als Sondergebiet (SO-Baumarkt) dargestellt.

Die Fläche östlich des Sondergebietes wird bis zur Wohnbaufläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, ebenso die Fläche südlich des Sondergebietes.

Im Norden und Osten des Änderungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar, die das Gewerbegebiet zum offenen Landschaftsraum sowie zur Wohnbebauung abgrenzen.

Nördlich des Stichweges Schafweg ersetzt die Darstellung einer kleineren gemischten Baufläche (M) den letzten Teil der landwirtschaftlich dargestellten Fläche des wirksamen Flächennutzungsplanes.

A.7 Infrastruktur und Restriktionen

Infrastruktur

Ein unmittelbarer Anschluss an die Bundesstraße (B70) ist wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht gegeben. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Knoten Hagerstownstraße (B70)/Am Schepersfeld und einen neuen Straßenstich sichergestellt. Mit dem indirekten Anschluss an die Bundesstraße (B70) ist das Plangebiet optimal an das überörtliche Straßennetz, auch an die Autobahn A3, angebunden. Die Straßen stellen zudem die Verbindung zu den in der Nachbarschaft liegenden Gewerbeflächen her.

In Zukunft wird durch die geplante Südumgehung (B58n) auch eine adäquate Verkehrsanbindung zur Rheinbrücke sichergestellt. Die bereits sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird dadurch noch verbessert.

Der Anschluss an Einrichtungen der technischen Infrastruktur ist grundsätzlich möglich. Ein notwendiger Ausbau wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Lärm

Der Standort ist durch umgebende Verkehrswege sowie angrenzende gewerblich genutzte Flächen geprägt. Besonders zu berücksichtigen sind vorhandene Wohnnutzungen. Der Lärmsituation kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Dort werden eine vertiefende Untersuchung durchzuführen und notwendige Maßnahmen zu treffen sein.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente.

Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb eines Kampfgebietes des 2. Weltkrieges, so dass verstärkt mit Altlasten in Form von Kampfmitteln oder Blindgängern gerechnet werden muss.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Eingriffsbewertung vorgenommen worden. Die Betrachtung aller Umweltmedien ist im Umweltbericht, der als gesonderter Bestandteil (Teil B) dieser Begründung beigefügt ist, erfolgt. Demnach ist insgesamt festzustellen, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außer dem im Gebiet zu verwirklichenden Maßnahmen auch Maßnahmen außerhalb der Flächennutzungsplanänderung erforderlich werden. Hierfür stehen im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

Regenwasser

Nach dem Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Im Änderungsbereich sind

Bohrungen durchgeführt worden, die erwarten lassen, dass Niederschlagswasser unproblematisch versickert werden kann. Regelungen zur Regenwasserbehandlung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Verbandsgrünflächen

Aufgrund der Darstellung „Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet“ ist eine Neuabgrenzung der Verbandsgrünfläche Nr. 34 erforderlich. Der betreffende Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 34 ist aus dem Verbandsverzeichnis Grünflächen zu löschen.

Aufgestellt:

Wesel, den 05.05.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Teil B der Begründung: **- Umweltbericht vom 09.12.2009**

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller Anlagen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich "Hagerstownstraße - Nord") der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.06.2010 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.07.2010 bis 10.08.2010 einschließlich. Die Vermerke auf dem Flächennutzungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 12.08.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel (Bereich: „Hagerstownstraße – Nord“).

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel gingen Bedenken und Anregungen ein, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 21.09.2010 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Flächennutzungsplan weder geändert noch ergänzt werden muss.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 13.08.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 21.09.2010.