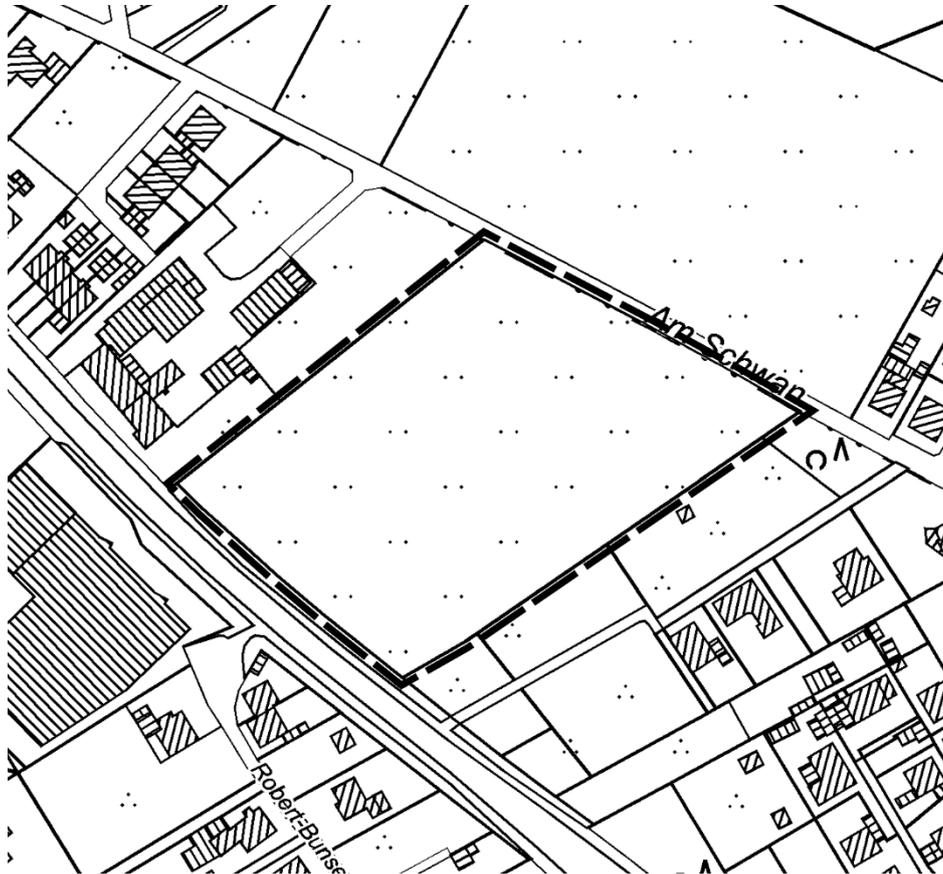




Hansestadt Wesel
am Rhein



58. Änderung des Flächennutzungsplans

„Am Schwan – Südwest“

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel.....	4
A2 Räumlicher Geltungsbereich	4
A3 Planungsrechtliche Vorgaben.....	6
Anpassungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
Flächennutzungsplan	7
Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiete.....	7
A4 Städtebauliche Einordnung und städtebauliche Auswirkungen der Änderung	9
Umgebung des Änderungsbereichs.....	9
Städtebauliche Einbindung	9
Verkehrliche Anbindung an das umgebende Straßennetz.....	9
A5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	10
A6 Technische Infrastruktur / Verkehr	10
Versorgung und Entsorgung des Schmutzwassers.....	10
Behandlung des Regenwassers	10
Verkehr	11
A7 Variantenprüfung / Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung	11
A8 Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	11
A9 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes/Ergebnisse des Umweltberichtes.....	11
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	11
Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
Immissionsschutz (u.a. Schallschutz).....	11
Kulturgüter/Archäologische Befundsituation im Plangebiet.....	12
Boden	12
Altlasten	12
Kampfmittel.....	12
Überschwemmungsgebiet	12
A10 Flächenbilanz/Planstatistik	13
A11 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung.....	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum	5
Abb. 2: Änderungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans.....	5
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (2024) mit Darstellung des Plangebietes (schwarz)	6
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz)	7
Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskarte (links), der Festsetzungskarte 1 (mitte) und der Festsetzungskarte 2 (rechts) des Landschaftsplanes Raum Wesel.....	8
Abb. 6: 58. Änderung des Flächennutzungsplans	10

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flächenbilanz	13
-----------------------------	----

A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 die Aufstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Schwan-Südwest“ beschlossen.

In der Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 13.12.2022 wurde dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Am Schwan-Südwest“ gefasst. Das Änderungsverfahren sollte im Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans sollte im Wege der Berichtigung erfolgen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht.

Aufgrund der o.g. Rechtsprechung kann das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Am Schwan Südwest“ nicht gem. § 13b BauGB fortgeführt werden. Auch die Änderung des Flächennutzungsplans kann folglich nicht im Wege der Berichtigung erfolgen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Normalverfahren erforderlich. Der Beschluss über den erneuten Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 (Am Schwan-Südwest) erfolgte am 12.09.2023.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen dem Planungsziel entgegen, somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Ziel der Planung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

A2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebiets Wesel im Ortsteil Obrighoven-Lackhausen zwischen der *Emmericher Str.* im Süden und der Straße *Am Schwan* im Norden (vgl. Abb. 1). Es handelt sich um das Flurstück 371, Flur 58 der Gemarkung Wesel und umfasst eine Fläche von etwa 1,38 ha.

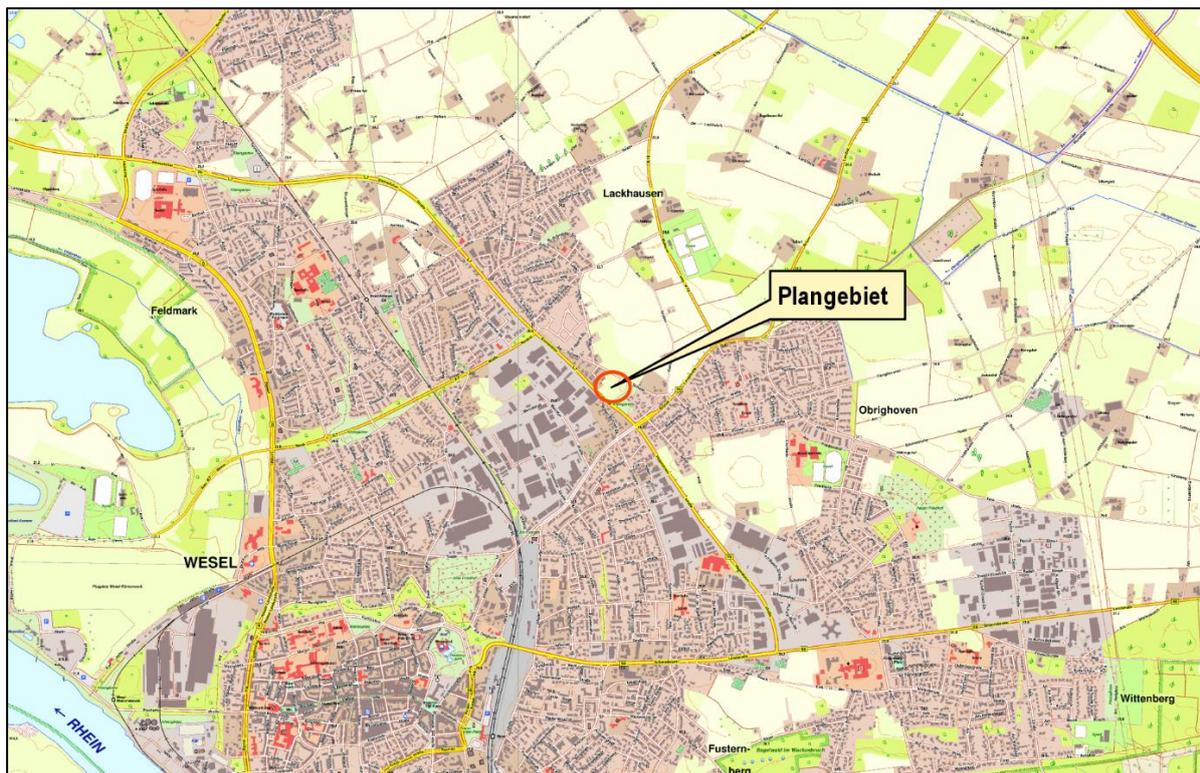


Abb. 1: Lage im Raum

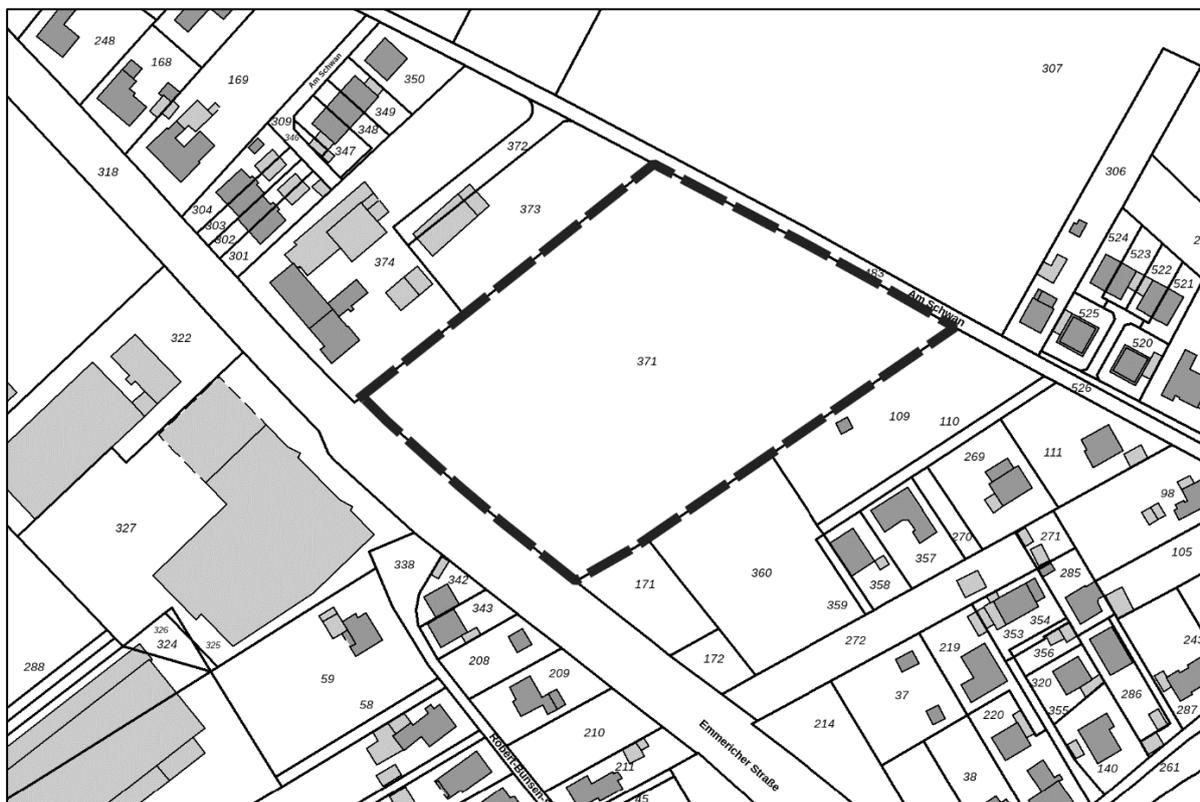


Abb. 2: Änderungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans

A3 Planungsrechtliche Vorgaben

Anpassungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen¹ (LEP NRW), in dem alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt sind, ist seit 2019 rechtswirksam. Im Landesentwicklungsplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als „Siedlungsraum“ dargestellt.

Gemäß dem Ziel 2-3 (Siedlung und Freiraum) des LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den dafür regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel auf Ebene des LEP.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde für die Regionalplanung in der Metropole Ruhr, zu der auch der Kreis Wesel gehört, zuständig. Der RVR erarbeitete den Regionalplan Ruhr mit Zielaussagen für die künftige räumliche Entwicklung in der Metropole Ruhr. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr)² nach einem mehrjährigen Verfahren in Kraft getreten. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.

Der Regionalplan Ruhr führt dazu aus:

Ziel 1.1-1 „Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich vorrangig in den zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu konzentrieren.“ [...]

Mit der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ ist die regionalplanerische Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplans gegeben.

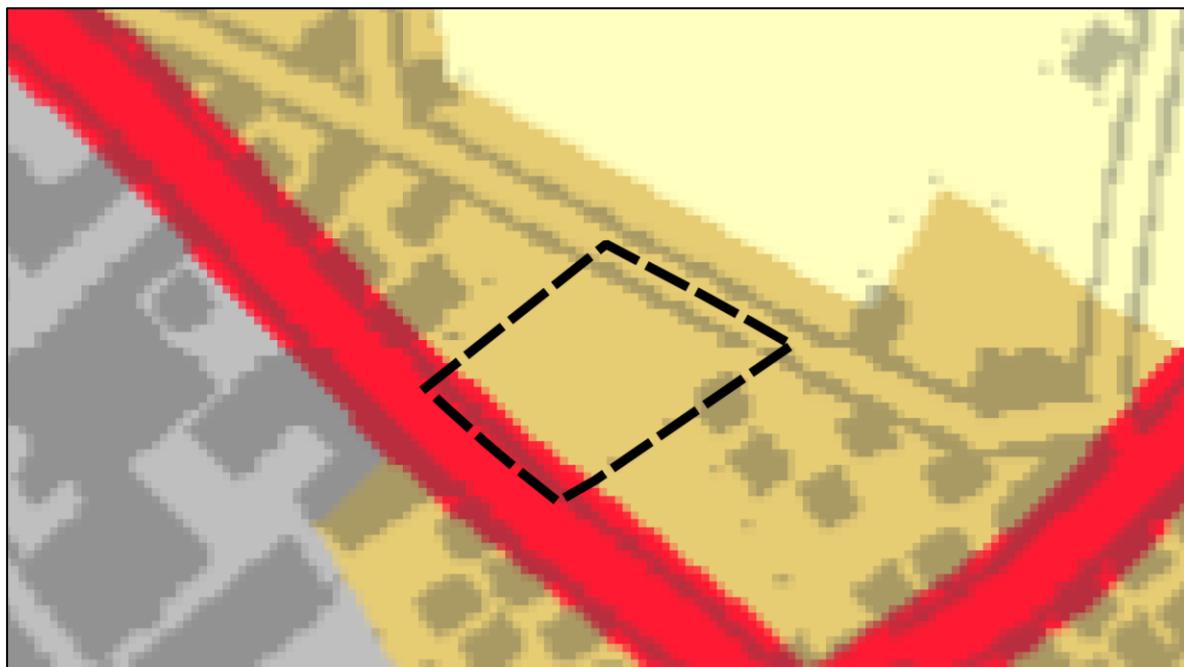


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (2024) mit Darstellung des Plangebiets (schwarz)

¹ MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

² REGIONALVERBAND RUHR (2024): Regionalplan Ruhr.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Umgebend sind im Verlauf der südlich gelegenen *Emmericher Straße* Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Jenseits der *Emmericher Straße* stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dar (vgl. Abb. 6).



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz)

Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsplanes des Kreises Wesel „Raum Wesel“³.

Für das Gebiet ist das Entwicklungsziel Anreicherung (A3) dargestellt. Ziel ist es, für Teilbereiche die Entwicklung von einem kleinteiligen Nutzungswechsel und die Erhöhung des Anteils von belebenden Landschaftselementen anzustreben.

Festsetzungen bezüglich Schutzgebieten und -objekten existieren für das Plangebiet nicht. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Maßnahmenraumes (M15) mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Strukturreiche Offenlandbereiche“. Hierbei gilt jedoch, dass innerhalb der Maßnahmenräume Prioritäten bezüglich der Umsetzung gesetzt werden und die innerhalb der Maßnahmenräume genannten Maßnahmen nicht flächendeckend, sondern nur in bestimmten Bereichen umzusetzen sind.

Der Geltungsbereich wird mit, dem Landschaftsplan entgegenstehenden, Maßnahmen überplant. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten bei einem Verzicht auf das Widerspruchsrecht des Trägers der Landschaftsplanung die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

³ KREIS WESEL (2005): Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Wesel

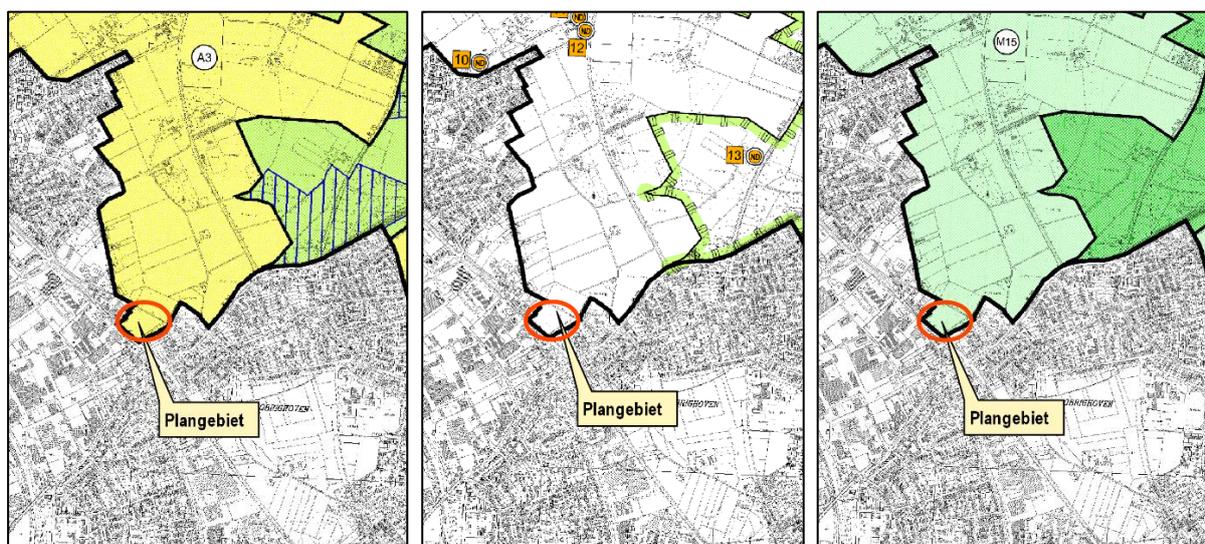


Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskarte (links), der Festsetzungskarte 1 (mitte) und der Festsetzungskarte 2 (rechts) des Landschaftsplanes Raum Wesel

Flächen nach EG-Vogelschutz und FFH-Richtlinie, schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete oder Lebensraumtypen nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Die nächstgelegenen Gebiete des Natura-2000 Netzes befinden sich auf der entgegengesetzten Seite von Wesel, in der Nähe des Auesees, in mehr als 2 km Entfernung. Das nächstgelegene, ausgewiesene nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet *LSG-Isselniederung, Drevenacker Landwehr (LSG-4205-0007)*, welches ca. 500 m nordöstlich der Vorhabenfläche beginnt. Das Vorhaben hat jedoch keinen Einfluss auf die Schutzziele des Gebietes.

Hochwasser

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)“ in Kraft getreten. Dieser definiert Ziele und Grundsätze, mit denen dem immer größer werdenden Hochwasserrisiko durch den Klimawandel (u.a. durch Starkregenereignisse) bundeslandübergreifend Rechnung getragen werden soll. Mit diesem die bestehende Gesetzgebung ergänzenden Instrument kann eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge betrieben werden und Schadenspotenziale sollen begrenzt werden.

In der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des BRPH zu beachten und zu berücksichtigen.

Hochwasser durch Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, noch befindet es sich in einem ausgewiesenen Gefährdungsbereich gemäß der im Rahmen der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) erstellten Risiko- und Gefährdungskarten.

Hochwasser durch Starkregen

Im Änderungsbereich sind gemäß der Starkregenhinweiskarten des BKG⁴ Bereiche ausgewiesen, in denen bei Starkregen mit Wasserständen bis 50 cm gerechnet werden muss. Darüber hinaus kann es zu erhöhten Fließgeschwindigkeiten innerhalb dieser Bereiche zwischen 0,2 m/s bis 0,5 m/s kommen. Ein seltenes Starkregeneignis bezeichnet dabei ein 100-jährliches Ereignis, ein extremes Ereignis nimmt eine Niederschlagsmenge von 90 mm/m²/h an. Die Planung sieht eine Versickerung auf dem Plangebiet vor.

A4 Städtebauliche Einordnung und städtebauliche Auswirkungen der Änderung

Umgebung des Änderungsbereichs

Die Umgebung des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich die Straße *Am Schwan*. Daran schließen sich weitläufige, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Südlich grenzt die *Emmericher Straße*, mit straßenbegleitendem Gehölzbestand, an. Jenseits der *Emmericher Straße* im Süden befinden sich gewerblich genutzte Flächen, sowie im weiteren Verlauf der *Emmericher Straße*, in Richtung *Brüner Landstraße*, Wohnbebauung. Der Bereich zwischen der *Brüner Landstraße* und dem Plangebiet ist ebenfalls durch Wohnbebauung, sowie durch Garten- und Grünflächen geprägt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung mit Gartenflächen, sowie teils landwirtschaftliche Nutzgebäude. Die Fläche des Plangebiets liegt eingebettet in die im Zusammenhang bebauten Gebieten der Stadtteile Wesel und Obrihoven-Lackhausen. Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für die direkt angrenzenden Flächen nicht. Im nördlichen Verlauf des Schwans befindet sich allerdings der Geltungsbereich des 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 237 „Am Schwan-Nord“. Dieser trifft Festsetzungen für ca. 70 Wohneinheiten. Ein Teil des Wohngebiets ist über die Straße *Am Schwan* angebunden und hat somit Einfluss auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und in der Umgebung.

Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut. Es handelt sich um eine Intensivweidefläche. Gehölze befinden sich nicht im Plangebiet.

Städtebauliche Einbindung

Das Umfeld des Plangebiets befindet sich in einem dynamischen Wandel. Demnach wird das Gebiet durch vielfältige Neuentwicklungen, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus geprägt, woran sich die Neuentwicklung gut anschließt.

Das neue Wohnquartier ist an den Siedlungsraum mit seiner Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc.) angebunden.

Verkehrliche Anbindung an das umgebende Straßennetz

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt u-förmig von Norden über die Straße *Am Schwan*. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über Zufahrten von der anzulegenden Erschließungsstraße. Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze wird die Erschließungsstraße über kurze Stichwege (Sackgassen) bis an die jeweils östliche und westliche Plangebietsgrenze herangeführt. Dies dient zum einen der Erschließung der äußeren Mehrfamilienhäuser, zum anderen besteht die Möglichkeit bei entsprechender Flächenverfügbarkeit die angrenzenden Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt anzuschließen. Die Erschließungsstraße wird mit einer Straßenbreite von 6,50 m angelegt. Die Stichwege werden mit einer

⁴ BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (BKG): URL vom 05.04.2024: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw

Breite von 5,90 - 6,0 m angelegt. In Teilen des Geltungsbereichs wird die Straße *Am Schwan* auf 7,50 m verbreitert.

Für Besucher werden im öffentlichen Straßenraum öffentliche Parkplätze eingerichtet, dadurch verengt sich die Straße stellenweise auf 4,20 m. Im Bereich der öffentlichen Stellplätze werden straßenbegleitend Bäume zur Begrünung des Plangebiets angepflanzt.

Die Straßenbreiten sind für die Befahrbarkeit mit Feuerwehr- und Müllfahrzeugen ausgelegt.

Über die nahe des Plangebiets verlaufende *Brüner Landstraße / Hagerstownstraße (B70)* und die daran anschließende *Schermbecker Landstraße (B58)* ist das Plangebiet regional, wie überregional gut angeschlossen. Die Autobahn A3 (Anschlussstelle Wesel) ist in ca. 7 km zu erreichen. Der nächstgelegene Anschluss an den ÖPNV befindet sich ca. 200 m östlich an der Kreuzung *Am Schwan* und *Brüner Landstraße*. Die Haltestelle ist fußläufig erreichbar. Es verkehren die Buslinien 72, 84, und 85 über die der Bahnhof in Wesel erreichbar ist.

A5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen dem Planungsziel entgegen, somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die bestehende Darstellung wird gestrichen und die Darstellung „Wohnbaufläche“ aufgenommen.



Abb. 6: Aktueller Flächennutzungsplan

58. Änderung des Flächennutzungsplans

A6 Technische Infrastruktur / Verkehr

Leitungen der Versorgungsträger sind *Am Schwan* vorhanden. Die Vorhabenfläche kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Erschließung durch alle notwendigen Versorgungsträger ist damit gesichert. Die Leitungen werden in den geplanten Erschließungswegen verlegt.

Versorgung und Entsorgung des Schmutzwassers

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße *Am Schwan*.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetz (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern oder ortsnahe in Gewässer einzuleiten.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes gemeinwohlverträglich im Plangebiet versickert werden.

Verkehr

Der Änderungsbereich wird an das bestehende Verkehrswegenetz angeschlossen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Dort sind mögliche konkrete Vorgaben zum Thema Verkehr (Anbindung, Verkehrsfluss, ruhender Verkehr, öffentliches Personennahverkehr usw.) zu treffen.

A7 Variantenprüfung / Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

Potenzieller neuer Wohnraum ist in Zeiten der stetigen Flächenverknappung nur noch an wenigen Stellen im Wesel Stadtgebiet umsetzbar. Das Plangebiet stellt aufgrund der bereits als Wohnnutzung dargestellten Nachbarschaft und der bereits heute durch die Landwirtschaft anthropogene Prägung einen Standort für den Wohnungsbau in Wesel dar.

A8 Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung geht eine klimatische Ausgleichsfläche verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die Auswirkungen gering.

A9 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes/Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Prüfung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes keine erheblich dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten sind.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Das bestehende Planungsrecht lässt heute keine Wohnbebauung zu.

Eine Bodenversiegelung durch die Überbauung ist ein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und auch Pflanzen entzogen wird. Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Die Betrachtung des Eingriffes im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG findet im nachgelagerten Bauleitplanverfahren statt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind daher unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Laut Artenschutzgutachten kann das Vorkommen und damit einhergehende Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages konnten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden

Immissionsschutz (u.a. Schallschutz)

Das Lärmgutachten weist eine hohe Lärmbelastung der zukünftigen Anwohner durch den Verkehr aus. In der nachgelagerten Bauleitplanung sind hier entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz zu leisten. Bei durch die geplante Nutzung hervorgerufenen Emissionen sind die aktuellen gesetzlichen Grundlagen einzuhalten, bzw. sind entsprechende Festsetzungen in der nachgelagerten Bauleitplanung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu treffen.

Kulturgüter/Archäologische Befundsituation im Plangebiet

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Boden

Das betrachtete Plangebiet ist überwiegend unversiegelt.

Die Flächenversiegelung wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Schadstoffeinträge in den Boden können vor allem baubedingt auftreten. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sind diese jedoch zu vermeiden.

Durch die Versiegelung ändert sich zudem lokal das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens. Durch eine Versickerung innerhalb des Plangebiets kann dieser Effekt jedoch wirksam ausgeglichen werden.

Der Boden der Vorhabenfläche ist als schutzwürdig eingestuft. Die Auswirkungen durch das Vorhaben sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Wesel keine Einträge erfasst. Ebenso liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

Kampfmittel

Aufgrund der Kampfhandlungen des 2. Weltkrieges in Wesel muss im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln gerechnet werden. In einem Schreiben vom 09.11.2022 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945, sowie weitere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen liefern. Zudem besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen in Form von Schützenlöchern und Laufgräben im Plangebiet. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt daher die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im gesamten Plangebiet, sowie den konkreten Verdachtsfällen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzutragen.

Überschwemmungsgebiet

Bei einem Starkregenereignis sind Überflutungen mit Wasserständen zwischen 0,1 und 0,5 m errechnet worden. Aufgrund des Klimawandels wird die Wahrscheinlichkeit für ein extremes Hochwasser zunehmen.

A10 Flächenbilanz/Planstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,38 ha.

Die Fläche verteilt sich in der FNP-Darstellung auf die vorgesehenen Nutzungen wie folgt:

Nutzungen	IST-Zustand	Geplanter Zustand
Fläche für Landwirtschaft	1,38 ha	-
Wohnbaufläche	-	1,38 ha
Gesamtfläche	1,38 ha	1,38 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

A11 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Aus der Änderung des FNP ergeben sich für die Stadt Wesel keine direkten Kosten. Bei der konkreten Umsetzung der verfolgten Planung werden insbesondere Kosten für die Erschließung und den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft anfallen. Die Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan geregelt.

Anlagen

- Anlage 1** PEUTZ CONSULT (14.07.2023): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB 26 „Am Schwan II Südwest“ in Wesel.
- Anlage 2** OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (03.02.2025): 58. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesel. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.