

GEMEINDE WEEZE
Der Bürgermeister
Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt

Bebauungsplan Weeze-Laarbruch Nr. II

2. vereinfachte Änderung

Begründung

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



Oktober 2019

Inhalt

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Planungsvorgaben.....	3
4	Ziele der Planung	3
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung	3
6	Erschließung	3
7	Ver- und Entsorgung	4
8	Belange von Natur und Landschaft.....	4
9	Artenschutz	4
10	Immissionsschutz.....	7
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
12	Altlasten und Altablagerungen	8

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Für das südliche Gelände des Airport Weeze existieren insgesamt sechs seit dem 21.12.2006 rechtskräftige Bebauungspläne. Diese wurden damals parallel aufgestellt und enthalten die gleiche Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Diese Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet für flughafenaffine Nutzungen“ war das Resultat eines längeren Planungsprozesses im Zuge der Konversion des ehemaligen britischen Militärflughafens.

Grundlage der Verteilung von Sondergebietsflächen, Verkehrsflächen und Waldflächen auf dem Gelände war der Masterplan aus dem Jahr 1998/99 sowie die darauf aufbauenden Städtebaulichen Konzepte aus den Jahren 2003 bis 2005.

Einzelne Gebäude, die noch aus der Zeit der militärischen Nutzung stammen, liegen außerhalb der Sondergebiete bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen, da deren Weiternutzung oder bauliche Umnutzung zum damaligen Zeitpunkt nicht abzusehen war.

Bei dem Gebäude 18 innerhalb des Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. II handelt es sich um eine ehemalige doppelte Squash-Halle (Baujahr 1988), welche nun zu einem Brandübungsgebäude für die Training Base Weeze GmbH & Co. GK umgenutzt werden soll.

Als bauliche Maßnahmen sind hier die Aufstellung eines Containers am Gebäude (Holzlager), der Einbau von Trennwänden und einer neuen Stahlbetondecke sowie einer außenliegenden Fluchttreppe vorgesehen.

Das Gebäude 18 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, so dass durch den Kreis Kleve keine Baugenehmigung zu dem Umnutzungsvorhaben erteilt werden konnte.

Nach Auffassung der Gemeinde Weeze stimmt das Vorhaben mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen überein. Sie ist vor diesem Hintergrund bereit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Umnutzung durch Änderung des Bebauungsplans zu schaffen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. II dar. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. I umfasst im Ganzen eine Fläche von ca. 26,2 ha.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich des Flurstücks 11 in der Flur 17 der Gemarkung Weeze.

Der Änderungsbereich ist rund 2,3 ha groß.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

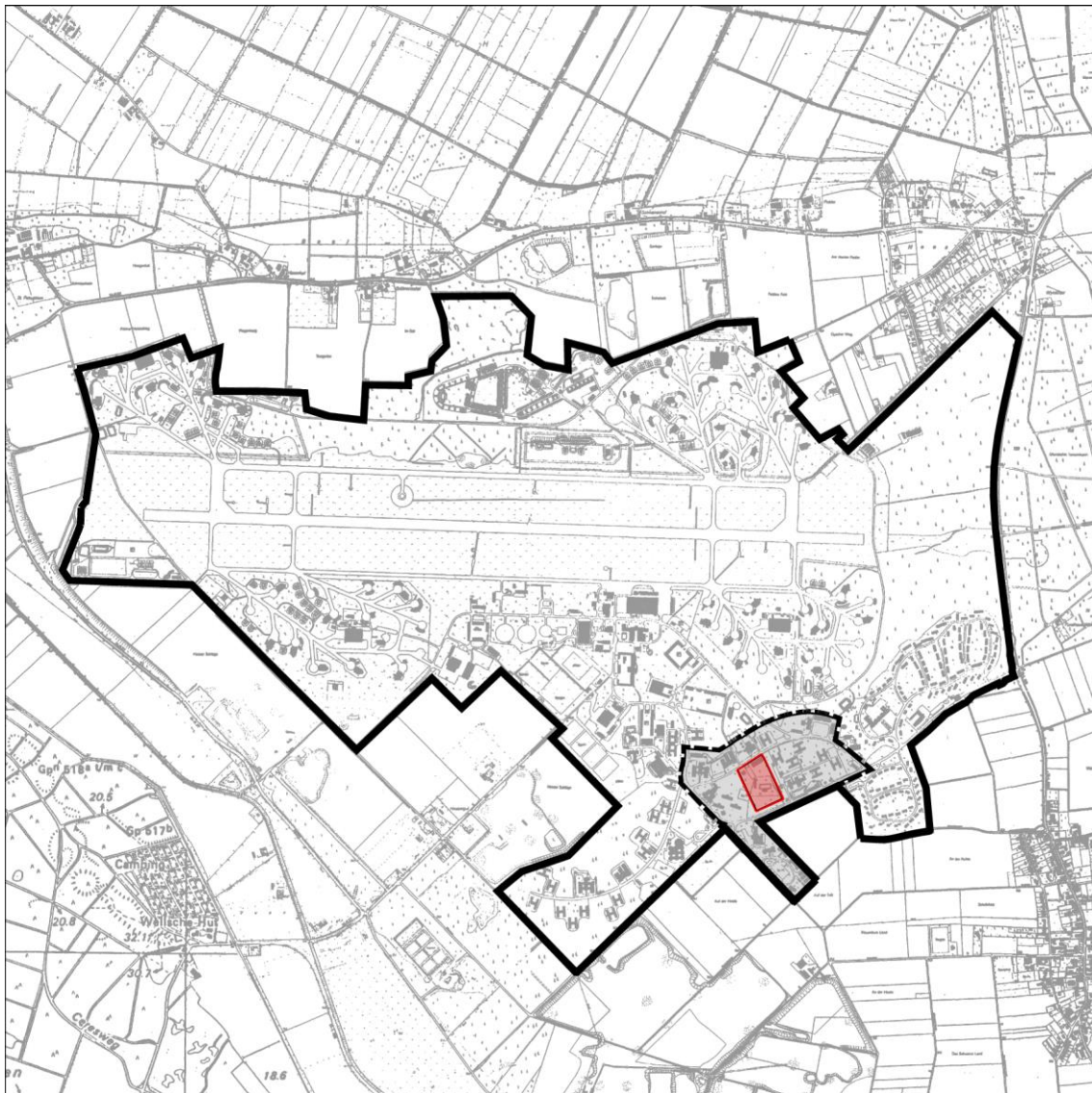


Abbildung: Lage des Plangebiets und Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot) auf dem Flughafengelände

3 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB), und zwar „für zweckgebundene Nutzungen“ dargestellt, die durch die Textlichen Ziele des Regionalplans konkretisiert werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „flughafenaffine Nutzungen“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4 Ziele der Planung

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der ehemaligen Squash-Halle. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da das Flächenverhältnis zwischen Sondergebieten und Verkehrsflächen im Zuge eines Flächentauschs nach der Änderungsplanung gleich bleibt. Für die in das Sondergebiet und die überbaubare Grundstücksfläche einbezogene vorherige Parkplatzfläche wird ein anderer Teil des vorherigen Sondergebiets der Verkehrsfläche zugeschlagen.

Alle anderen zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „flughafenaffine Nutzungen“ festgesetzt.

Eine Änderung der Sondergebietsdefinition ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

6 Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Planänderung wirkt sich nicht auf die Erschließung aus.

7 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sichergestellt.

Die geänderten Festsetzungen in Bezug auf die Verteilung der Sondergebiets- und Verkehrsflächen, die Gegenstand des Verfahrens sind, bewirken keine relevanten Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation.

8 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans berührt die Belange von Natur und Landschaft nicht. Eine erneute Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die vorliegende Änderungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe bewirkt.

Die erwartbaren Versiegelungsgrade von Verkehrsflächen und Sondergebieten wurden bereits im Gesamtausgleichskonzept berücksichtigt. Eine Umwandlung von Grün- oder Waldflächen ist nicht Gegenstand der Änderungsplanung.

9 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Habitatabschätzung begangen und die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf artspezifische Verhaltensweisen und Lebensraumsprüche (Potenzial-Analyse) erfasst. Am 6.6.2018 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt.

Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Von den für den 2. Quadranten der TK 25 4402 aufgeführten planungsrelevanten Arten (s. Tabelle 2) finden einige im Untersuchungsgebiet einen potentiellen Lebensraum bzw. geeignete Habitatbedingungen vor.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 6 Vogelarten angetroffen, darunter mit der Dohle eine planungsrelevante Art.

Die artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt sich auf die potentiellen Auswirkungen der Nutzungsänderung im Rahmen des Planänderungsverfahrens (betriebsbedingte Wirkfaktoren). Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund baulicher Maßnahmen sind, aufgrund deren spezifischen Wirkun-

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. II der Gemeinde Weeze, Kevelaer, 02.07.2018, Überarbeitung 18.06.2019

gen und noch nicht endgültig feststehender Ausgestaltung, im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu untersuchen. Ebenfalls separat zu prüfen sind Eingriffe in die vorhandenen Gehölze, was zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist und auch nicht durch das Planänderungsverfahren vorbereitet werden soll. Aus der Änderung des Bebauungsplans, hinsichtlich der zuvor nur theoretisch getroffenen Nutzungsverteilung resultieren unmittelbar keine bau- oder anlagebedingten Beeinträchtigungen.

Die Art Gartenrotschwanz wurde bei früheren Untersuchungen im Plangebiet festgestellt und findet im Untersuchungsgebiet möglicherweise geeignete Habitatstrukturen vor, wird durch die Planänderung jedoch weder in ihrer lokalen Population gefährdet, noch essentielle Habitatelemente zerstört. Mögliche Störwirkungen bewegen sich im Rahmen der bereits bestehenden Vorbelastung. Die Lebensraumfunktion bleibt im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten und Ausweichmöglichkeiten sind im direkten Umfeld, in großem Umfang und gleicher Qualität vorhanden. Ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Die im Kreis Kleve als planungsrelevant eingestufte Dohle, bei der es sich um einen ausgesprochenen Kulturfolger handelt, wurde während der Ortsbegehung lediglich als Nahrungsgast auf den Freiflächen und Verkehrswegen des Untersuchungsgebietes angetroffen. Das von der Planänderung betroffene Übungsgebäude (ehemalige Squash-Halle) ist als Fortpflanzungsstätte für Gebäude-/ Höhlenbrüter ungeeignet. Es besteht aus gemauertem Betonstein ohne Hohlschicht, das Dach aus flächigen Metallelementen ohne zugängliche Spalten, Nischen oder Hohlräume. Die Lüftungsrohre des Gebäudes weisen deutliche Rußspuren aus dem bestehenden Übungsbetrieb auf. Hinweise auf Altnester konnten ebenfalls nicht festgestellt werden, potentiell geeignete Niststätten sind als Ausweichquartiere in ausreichendem Umfang und höherer Qualität in der Umgebung vorhanden. Die Art weist eine hohe Toleranz gegenüber Störwirkungen wie Lärm, Licht und menschliche Anwesenheit auf und wird durch die Maßnahme weder in ihrer lokalen Population gefährdet, noch potentiell geeignete Habitatstrukturen zerstört. Das Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Planänderung kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Der Artenschutzrechtliche Beitrag ist um die Auflistung der potentiell vorkommenden Fledermausarten ergänzt worden. Für die einzelnen Fledermausarten werden jeweils Aussagen zu Habitat- und Lebensraumansprüchen sowie zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten getroffen.

Die bei vorherigen Untersuchungen im Umfeld des Plangebiets festgestellten Fledermausarten finden im Untersuchungsgebiet teilweise ebenfalls geeignete Habitatstrukturen vor. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, zumeist Kiefern, Eichen und Birken weisen teilweise Strukturen wie Baumhöhlen/-spalten, Stammrisse sowie lose Borke auf und stellen potentielle Fledermausquartiere für „Waldarten“ wie Fransenfledermaus, Flughautfledermaus, Großer Abendsegler, aber auch Arten wie Braunes Langohr und Zwergfledermaus dar. Darüber hinaus finden sich innerhalb des Plangebiets mehrere Bestandsgebäude wie Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude, Lagerhallen und Werkstätten, welche potentiell für gebäudebewohnende Arten wie Graues Langohr, Zwergfledermaus, große/kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus aber auch Braunes Langohr geeignet sind. Als Jagdhabitat ist das gesamte Untersuchungsgebiet und angrenzende Umfeld aufgrund seiner hohen Strukturvielfalt für die aufgeführten Fledermausarten potentiell geeignet, Biotopstrukturen wie natürliche Still- und Fließgewässer fehlen innerhalb dessen allerdings (insb. für Wasserfledermaus hohe Rele-

vanz). Aufgrund des großen Aktionsraums der meisten Arten stellen die zur Nutzungsänderung vorgesehenen Teilbereiche wegen ihrer geringen Fläche lediglich einen Teilbereich eines möglichen Nahrungshabitats dar. Gleiches gilt für mögliche Quartiere in den innerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Gehölzen, welche im Vergleich zur Umgebung eine geringe Größe aufweisen und entsprechende Arten häufig einen weitläufigen Quartierverbund mehrerer Baumhöhlen/-nischen nutzen sowie im Umfeld eine Vielzahl gleichwertiger Ausweichmöglichkeiten vorfinden. Mögliche betroffene Leitstrukturen wie Gehölzstreifen, Alleen oder Waldsäume zu Offenlandbereichen finden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine.

Eine erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Winterquartieren durch zusätzliche/veränderte Wirkfaktoren kann für Waldarten im Änderungsbereich aufgrund bereits bestehender Vorbelastungen durch den im unmittelbar angrenzenden SO-Gebiet stattfindenden Brandübungsbetrieb sowie im gesamten Umfeld stattfindenden allgemeinen Flughafenbetrieb ausgeschlossen werden. Ein bau- bzw. anlagebedingter Verlust von Quartieren, oder Tötung bzw. Verletzung von Individuen kann aufgrund fehlender Projektwirkungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Durch das Planvorhaben wird lediglich die bereits vorhandene Nutzung der Bestandsgebäude im bestehenden Umfang fortgesetzt. Der im Umfeld befindliche Gehölzbestand bleibt vollständig erhalten und lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch die Umwidmung der kleinen Teilflächen ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten. Als lichtempfindliche Arten gelten dabei die Arten Wasserfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus sowie Graues und Braunes Langohr, während Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus keine oder eine nur geringe Lichtempfindlichkeit aufweisen bzw. gezielt Lichtquellen zur Jagd aufsuchen. Möglicherweise im direkten Umfeld vorhandene Individuen sind an ansprechende Störwirkungen bereits gewöhnt.

An der Außenfassade der von der Nutzungsänderung betroffenen ehemaligen Squash-Halle konnte kein Quartierpotential für Fledermäuse nachgewiesen werden. Der Innenbereich ist vollständig verschlossen und durch den bestehenden Übungsbetrieb (auch in den Innenbereichen) als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte ungeeignet. Das Gebäude besteht aus gemauertem Betonstein ohne Hohl-schicht, das Dach aus flächigen Metallelementen und weist weder zugängliche Spalten, noch Nischen oder Hohlräume auf. Zukünftige bauliche Änderungen am Bestandsgebäude beschränken sich zudem auf das Einziehen einer Zwischendecke im Gebäudeinneren, den Anbau einer Außentreppe sowie das Aufstellen eines Containers auf dem bereits versiegelten Vorbereich und sind aufgrund ihrer spezifischen Wirkungen im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens auf artenschutzrechtliche Konflikte zu untersuchen. Die Lüftungsrohre des Gebäudes weisen deutliche Rußspuren aus dem Übungsbetrieb auf. Die Nutzung des Gebäudes soll lediglich im bisherigen Umfang fortgesetzt werden, zusätzliche Störwirkungen die über das bestehende Maß an Vorbelastung im Umfeld hinausgehen können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die von der theoretischen Nutzungsänderung ausgehenden betriebsbedingten Störwirkungen beschränken sich auf die Nutzung als Übungsgebäude für Brandübungen und sind von den Vorbelastungen im unmittelbaren Umfeld durch Lärm, menschliche Anwesenheit optische Störreize wie Licht/Feuer sowie stoffliche Einwirkungen nicht zu unterscheiden.

Aufgrund der bestehenden Nachtflugbeschränkungen des Flughafens kommt es in den Nachtstunden zu einer deutlichen Abnahme betriebsbedingter Störwirkungen (Lärm, Licht u. anderweitige optische Störungen, menschliche Anwesenheit) im Umfeld. Auch der Übungsbetrieb der TBW konzentriert sich

auf die Tagesstunden, wodurch es zur Dämmerung zu einer deutlichen Abnahme möglicher betriebsbedingter Störwirkungen im Untersuchungsgebiet kommt. Die örtliche Beleuchtung wird darüber hinaus auf ein Mindestmaß reduziert sowie zukünftige Beleuchtungseinheiten möglichst fledermausfreundlich gestaltet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorhandener lokaler Fledermauspopulationen durch die Planänderung kann somit ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Parkplätze sind fiktiv und noch nicht realisiert. Deshalb kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Moment auf eine vertiefende Artenschutzprüfung verzichtet werden. Diese muss im Baugenehmigungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

Potentielle zukünftige bauliche Maßnahmen oder Eingriffe in Biotopstrukturen, wie Gehölze oder Baumbestand, sind in einer separaten Artenschutzrechtlichen Untersuchung auf Ebene der Baugenehmigung zu überprüfen. In dieser ist dann die Erfüllung der Verbotstatbestände zu überprüfen sowie geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten. Diese wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Reptilien oder Amphibien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht angetroffen. Ein Vorkommen von Reptilien ist aufgrund der vorliegenden Habitatbedingungen im Plangebiet potentiell möglich, jedoch fehlen teilweise wichtige Habitatelemente wie offenes Gestein und potentielle Winterquartiere. Natürliche Gewässer und temporäre Wasserflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es besteht keine Betroffenheit.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche, Fortpflanzungsstätten oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorhandener lokaler Fledermauspopulationen durch mögliche Baumaßnahmen kann ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Baufeldvorbereitungen außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

10 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen.

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Bei der Unteren Denkmalbehörde sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bekannt.

12 Altlasten und Altablagerungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar. Dies ist als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Erarbeitet:



Oktober 2019