

Gemeinde Weeze

Begründung

**zum Bebauungsplan
Weeze Nr. 39 „Reintjensfeld“**

SATZUNGSFASSUNG

Teil A: Planungsbericht - Begründung

Teil B: Umweltbericht

Fassung vom 21.09.2021

Ausarbeitung Teil A:

Ausarbeitung Teil B (s. Anlage):

MVV Regioplan

seeling | kappert
Objektplan | Landschaftsplan

Gemeinde Weeze

Begründung

zum Bebauungsplan Weeze Nr. 39 „Reintjensfeld“

SATZUNGSFASSUNG

Teil A: Planungsbericht - Begründung

Fassung vom 21.09.2021

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
Projektzeichnung:	Heike Göpfert
Projekt-Nr.:	KEP 766/18a

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-mail info@mvv-regioplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Planungsbericht - Begründung	1
1 Anlass und Ziel der Planung	1
2 Standortfindung Betriebserweiterung	1
3 Lage im Raum	2
4 Planungsvorgaben	3
4.1 Rechtsgrundlagen	3
4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)	3
4.3 Flächennutzungsplan	4
4.4 Bestehendes Baurecht	5
5 Bestandssituation im Plangebiet	6
5.1 Lage und Nutzungen	6
5.2 Erschließung	6
5.3 Immissionsschutz	7
5.4 Baugrund/ Boden	7
5.5 Natur und Landschaft	8
5.6 Artenschutz	8
6 Planungsinhalte des Bebauungsplans	11
6.1 Städtebauliches Konzept und Grünordnung	11
6.2 Immissionsschutz	13
6.3 Erschließung	13
6.4 Artenschutz	14
6.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
6.6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	19
6.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes	20
7 Flächenbilanz	25
ABBILDUNGEN	
Abb. 1: Bestandsbetrieb und Umgebung	1
Abb. 2: Plangebiet	2
Abb. 3: Darstellungen des Regionalplans Düsseldorf (Lage Plangebiet rot umrandet)	4
Abb. 4: Auszug FNP Gemeinde Weeze (Lage Plangebiet rot umrandet)	5
Abb. 5: Bebauungspläne im Bestand (Auszug Geoportal Niederrhein)	5
Abb. 6: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich	6
Abb. 7: Flächenbilanz	25

Anlagen

1. Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner: Übersichtsuntersuchung für die Gründung und Bodenchemie, Weeze, Willy-Brand-Ring; Gutachten Nr. RK-Lz 082/19 BGA + CGA vom 10.05.2019.
2. Ingenieurgruppe IVV: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Reintjensfeld“ in Weeze im Mai 2019.
3. Seeling + Kappert GbR: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Weeze Nr. 39 -Reintjensfeld- Erläuterungsbericht vom 21.09.2021.
4. Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 39. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weeze; Bebauungsplan Weeze Nr. 39 – Reintjensfeld – Stand August 2020.
5. Uppenkamp und Partner. Sachverständige für Immissionsschutz: Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung „Reintjensfeld“; NR. I05 0971 19-1 vom 28. Mai 2020.

Teil A: Planungsbericht - Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt den Bebauungsplan Weeze Nr. 39 „Reintjensfeld“ aufzustellen. Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzbarkeit zu schaffen und damit ein bestehendes Gewerbegebiet in Weeze zu erweitern. Grundsätzlich soll diese Fläche einem angrenzenden ortsansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit bieten. Es handelt sich hierbei um einen Betrieb des Lebensmittelgroßhandels im Bereich Gastronomie und Gemeinschaftsverpflegung mit Erweiterungsbedarf.

2 Standortfindung Betriebserweiterung



Abb. 1: Bestandsbetrieb und Umgebung

Ein im Gewerbegebiet Weeze ansässiger Lebensmittelgroßhandels im Bereich Gastronomie und Gemeinschaftsverpflegung mit Erweiterungsbedarf als relevanter Arbeitgeber (mehr als 950 Mitarbeiter am Standort Weeze) benötigt für seine mittelfristige Entwicklung eine Erweiterungsfläche. Es besteht für die Erweiterung ein Flächenbedarf, der sich aus einer baulichen Entwicklungsfläche mit dazugehörigen Zufahrten, Stellplatz- und Hofflächen zum Be- und Entladen der Lkws und notwendigen Versickerungsflächen ergibt.

In direkter Umgebung zum bestehenden Betrieb am Holtumsweg 26 ist der Großteil der Flächen für eine bauliche Entwicklung nicht verfügbar bzw. nicht geeignet. Die Flächen nördlich und südlich des Betriebes sowie östlich des Holtumsweges werden von Betrieben unterschiedlichster Art genutzt und stehen damit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die westlich des Bestandsbetriebes gelegene

Fläche ist bereits mit einer Wohnnutzung belegt. So verbleiben nur die im Bestand landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Südwesten. Die nördliche Fläche ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, verfügt aber mit rund 1 ha gewerblich nutzbarer Fläche nur über eine zu geringe Flächengröße. Für eine Entwicklung des Betriebes verbleibt daher nur das Plangebiet.

Eine Entwicklung an einem anderen Standort würde daher eine Betriebsverlagerung voraussetzen, die mit erheblichem Aufwand verbunden wäre und aller Wahrscheinlichkeit nach komplett im Außenbereich stattfinden müsste.

3 Lage im Raum



Abb. 2: Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil des Kernortes Weeze und befindet sich am südlichen Siedlungsrand nördlich des Willy-Brand-Rings (L 5).

Das Plangebiet mit 6,6 ha umfasst auf der Gemarkung Wissen, Flur 10 folgende Flurstücks-Nrn. (s. Abbildung 2):

9 (tlw.), 32, 106 (tlw.), 107 (Weg), 124 (tlw.), 145 (tlw., Willy-Brandt-Ring) 146 (Trafo) und 147.

Abgegrenzt ist das Plangebiet

nach Nordwesten: durch die Wohnbebauung am York Way, Breslauer und an der und Ilmenauer Straße.

nach Osten: durch den Gewerbebetrieb Chefs Culinar West GmbH Co.KG,

nach Südwesten: durch den Willy-Brandt-Ring bzw. durch das anschließende Straßenbegleitgrün.

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021.

Altlastenerlass: RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 15. 5. 1992 – „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Altlastenerlass), MBl. NRW. 7.7.1992 Nr. 40 S. 876-885.

4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan Düsseldorf ist am 13.04.2018 in Kraft getreten und legt die rechtsverbindlichen regionalen Ziele der Raumordnung fest. Er bildet den rechtsverbindlichen Rahmen für die kommunale Bauleitplanung und die staatlichen Fachplanungen.

Im RPD wird das Plangebiet als Allgemeiner Agrar- und Freibereich dargestellt. Sonstige ableitbare Ziele oder Festlegungen liegen nicht vor. Im GEP 99 war die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erfasst.

Für das Gebiet des Kreises Kleve ist im Rahmen eines Modellprojektes ein virtueller Gewerbeflächenpool eingerichtet worden, der der regionalplanerischen Mengensteuerung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung und dem interkommunalen Flächenausgleich dient. Eine Entnahme von Flächen ist bei der Regionalplanungsbehörde entsprechend der für die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung geltenden Regelung im Landesplanungsgesetz zu beantragen.

Auszubuchende Flächen müssen an das Siedlungsgefüge angrenzen und der Bestandssicherung, dem Ausbau oder der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen. Diese Voraussetzungen werden erfüllt. Die hier vorliegende Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen vor.

Die Flächen werden dem „virtuellen Gewerbeflächenpool“ entnommen.

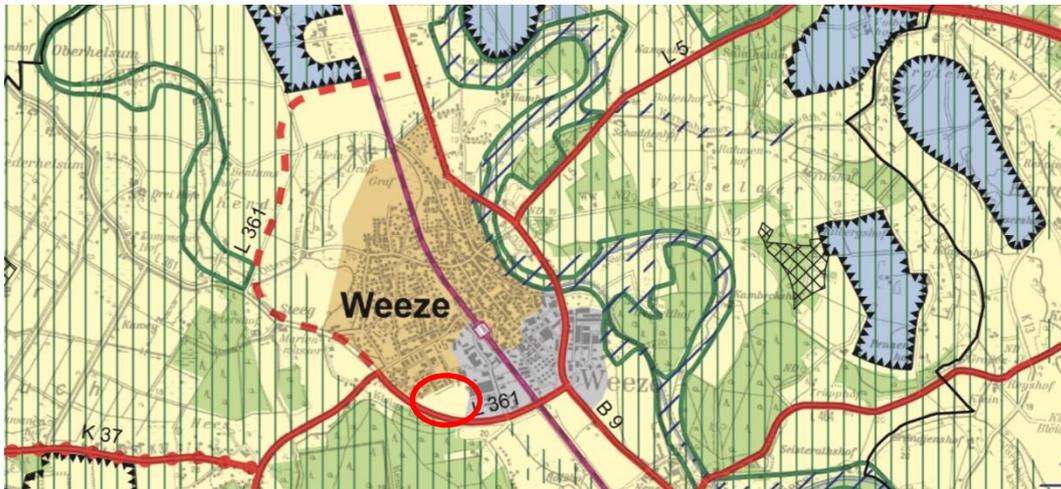


Abb. 3: Darstellungen des Regionalplans Düsseldorf (Lage Plangebiet rot umrandet)

4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze vom Dezember 1982 wurde zuletzt in Teilen durch die 37. Änderung vom Juli 2020 geändert. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Fläche für Versorgungsanlagen teilw. dargestellt. Zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ist ein Lärmschutz vorgesehen. Die Planung sieht eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet vor, dass städtebaulich angrenzend an bestehende Gewerbeflächen entwickelt wird. Die vorgesehene Lärmschutzanlage wird, entsprechend in der Lage angepasst, zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Nutzungen versetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 4: Auszug FNP Gemeinde Weeze (Lage Plangebiet rot umrandet)

4.4 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich und seine Umgebung besteht teilweise Baurecht nach § 30 BauGB. Zum größten Teil ist der Geltungsbereich bisher unbeplant. Im westlichen Randbereich wird der Bebauungsplan Weeze Nr. 21 „Süd-West“ (Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet) überplant. Für den Willy-Brandt-Ring und den nördlich angrenzenden Lärmschutzwall schafft der Bebauungsplan Weeze Nr. 26 „Südwesttangente“ Baurecht. Der Bebauungsplan Weeze Nr. 13 „Holtumsweg, 8. Änderung“, der ebenfalls ins Gebiet reinragt, hat keine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

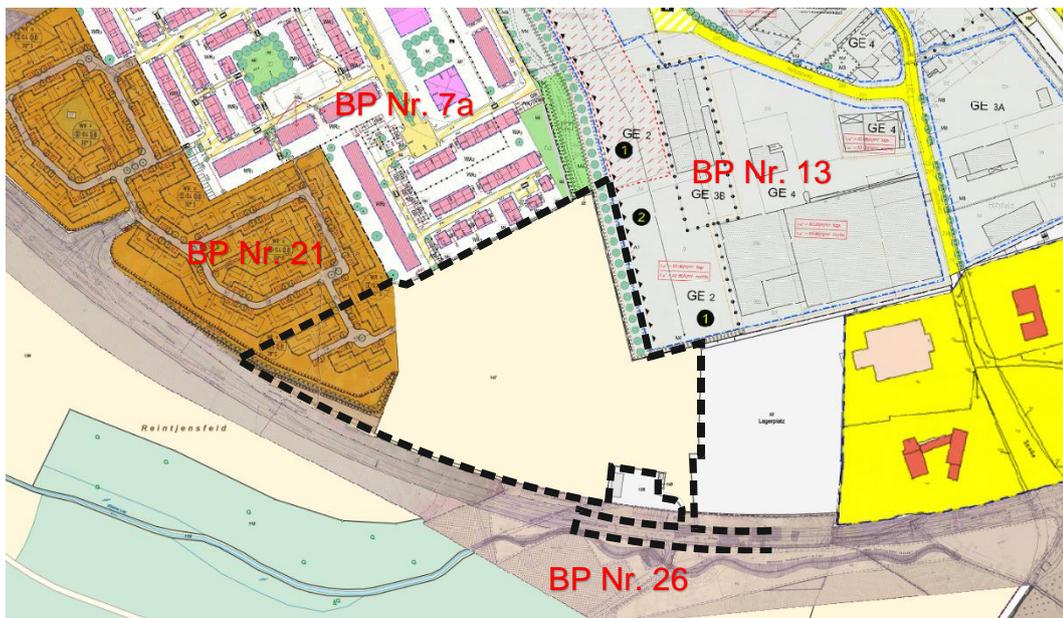


Abb. 5: Bebauungspläne im Bestand (Auszug Geoportal Niederrhein)

5 Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet mit rund 6,6 ha liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Weeze und stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Weezes dar. Es liegt südlich der bestehenden Wohnbebauung am York Way und an der Illmenauer Straße und westlich der Gewerbeflächen sowie nördlich des Willy-Brandt-Rings (L 5). Zurzeit wird die Fläche zum größten Teil landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Lediglich im Nordosten wird ein Streifen des Plangebietes bereits von dem Bestandsbetrieb zur Umfahrung ihres Gebäudes genutzt (liegt im Geltungsbereich des nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 13, 8. Ä.). (s. Abbildung 6). Ferner wird ein Teil des Plangebietes vom Bebauungsplan Weeze Nr. 26 umfasst.



Abb. 6: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Willy-Brand-Ring, der das Plangebiet an die örtlichen und überörtlichen Straßen (über die Bundesstraße 9 an die Autobahn 57) anschließt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Anschlüsse an die Medien zur Versorgung liegen im nördlich gelegenen Wohngebiet im York Way und in der Breslauer Straße wie auch im Holtumsweg. Die Versorgung kann damit gesichert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser muss nach geltender Rechtslage auf dem Grundstück zurückgehalten und, da kein Gewässer/Vorfluter vorhanden ist, auch

auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Hinsichtlich der Niederschlagswasser-Beseitigung sollen vorrangig die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, das Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu verwerten.

Das Niederschlagswasser soll im Geltungsbereich zur Versickerung gebracht werden. Die Vorgaben des Landeswassergesetz NRW sind zu beachten.

5.3 Immissionsschutz

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung (Gewerbe) auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Abwägung einzustellen, wurde das Büro Uppenkamp und Partner beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Der Abschlussbericht liegt als Anlage bei.

Die Planung sieht vor, mit einer gewerblichen Nutzung an die bestehende Wohnbebauung (WR und WA) heranzurücken. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit dieser Nutzung besteht das Erfordernis, die Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich zu regeln. Hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die geplante Nutzung die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005-1 bzw. der TA Lärm in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Nutzung eingehalten werden.

5.4 Baugrund/ Boden

Durch das Geotechnische Büro Müller und Partner wurden Übersichtsuntersuchungen für die Gründung und Bodenchemie im Plangebiet durchgeführt.

Bodenverhältnisse

Die Schichtfolge beginnt im Plangebiet mit einem 0,30 bis 0,60 mächtigen Mutterboden, in kleinen Teilbereichen aufgefüllt mit Schotter / Ziegel. Unterhalb des Oberbodens wurden bindige Deckschichten (0,15 bis 0,80 m) angetroffen, die von schwach schluffigen Fein- bis Mittelsanden unterlagert werden. Im südöstlichen Plangebiet konnten Auffüllungen (Ziegel und Mörtel) in großer Mächtigkeit festgestellt werden.

Grundwasserverhältnisse

Nach der Grundwasservergleichskarte (April 1988) wurde im Gebiet ein Grundwasserspiegel von ca. 18,00 müNN erreicht. Bei einer Geländehöhe um ca. 19,00 müNN entspricht dies einem Flurabstand von um 1,00 m. Der Grundwasserspiegel wurde bis zu einer Bohrtiefe von maximal 2,0 m unter Gelände nicht erreicht, auch Staunässe wurde nicht festgestellt.

Gebäudegründung, Straßen und Parkplätze

Die unterhalb des humosen Oberbodens anstehenden bindigen Deckschichten sind für die Gründungsplanung sehr unwägbar und weisen eine nur geringe bis sehr geringe Tragfähigkeit auf. Ab Tiefen von ca. 0,90 m bis 1,40 m, vereinzelt auch 1,60 m unter Gelände stehen teils schluffig ausgebildete feinkörnige Sande und kiesige Sande mit deutlich höherer Tragfähigkeit an. Teilweise wurden Auffüllungen mit mineralischen Fremd Beimengungen angetroffen. Soll eine Unterkellerung der Gebäude stattfinden, ist aufgrund der Grundwasserstände von einer wasserundurchlässigen Wannenkonstruktion auszugehen. Für die genaue Gründungskonzeption sind engere Erkundungen erforderlich.

Unterhalb des frostsicheren Straßenaufbaus ist mit zusätzlichen Bodenaustauschmaßnahmen zu planen (Details s. Gutachten).

Regenwasserversickerung

Die oberflächennahen bindigen Deckschichten aus sandigen Schluff und schluffigem bis stark schluffigem Sand liegen hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit in einem Bereich deutlich unterhalb von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s und haben damit einen zu geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert zur Versickerung des Regenwassers. Die schluffigen Sande ($k_f = 5 \times 10^{-5}$ bis 1×10^{-4} m/s), die ab ca. 0,90 m bis 1,40 m, teils auch 1,60 m unter Gelände anstehen, sind prinzipiell für eine Versickerung geeignet. In der weiteren Planung wird geprüft, in welchem Anlagendesign der geforderte Sicherheitsabstand einer Versickerungsanlage zum mittleren Grundwasserhöchststand mit der geplanten Höhenlage der baulichen Anlagen realisiert werden kann. Die Vorgaben des Landeswassergesetzes NRW sind zu beachten und je nach vorgesehener Versickerungsmethode ein entsprechender Mindestflurabstand vorzusehen.

5.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird in der heutigen Ausprägung zum Großteil von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen. Im Nordwesten hat sich eine drei bis sechs Meter breite Strauchhecke mit lockerem Gehölzbestand zwischen Acker und Wohnbebauung entwickelt. Die südliche Grenze bildet ein mit landschaftsgerechten Gehölzen bepflanzter Erdwall entlang der L 5 (Willy-Brandt-Ring), der jedoch lediglich im Bereich der geplanten verkehrlichen Erschließung in die Planung mit einbezogen wird. Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich eine Baumreihe aus Stiel-Eichen. Südwestlich des Umspannwerks haben sich mangels Bewirtschaftung sukzessiv Ruderalfluren entwickelt.

5.6 Artenschutz

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Die Gemeinde Weeze hat das Büro Seeling + Kappert GbR im Rahmen

des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Weeze Nr. 39 – Reintjensfeld mit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages (ASF) beauftragt.

Säugetiere (Fledermäuse)

Bei den Säugetieren sind im vorliegenden Fall nur die Fledermäuse zu betrachten. Für die einzige vom LANUV als planungsrelevant aufgelistete Säugetierart, den europäischen Biber (*Castor fiber*), hat das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen zu bieten. Sein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Im Vorhabenbereich selbst kommen nur vereinzelt Fledermäuse vor. Daher geht durch die gewerbliche Nutzung dieser Flächen keine direkte Gefahr für Fledermäuse aus. Die nachgewiesenen Individuen hielten sich in erster Linie im nordwestlichen Wohnbereich und südlich der Straßenbegleitvegetation am Willy-Brandt-Ring auf. In die bestehenden Gehölzstrukturen am Willy-Brandt-Ring soll im Zuge der Baumaßnahmen nur im Bereich der geplanten Zufahrt eingegriffen werden, weshalb hier keine unmittelbare betriebsbedingte Störwirkung entsteht. Auch die registrierte Jagdaktivität beschränkte sich überwiegend auf diese Bereiche und die südlich gelegene Waldfläche. Eine Ausnahme bildet der westlichste Teilbereich der Fläche, der durch eine Flugstraße der Zwergfledermaus gequert wird. Das geringe Vorkommen von Fledermäusen auf der Fläche selbst ist auf die Strukturarmut in Verbindung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche zurück zu führen. Laut den Ergebnissen der Quartierpotenzialkartierung des Büros GRAEVENDAL bieten die auf der Vorhabenfläche vorhandenen Gehölzstrukturen auf Grund der geringen Gehölzstärke keine geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse.

Da Fledermäuse insbesondere in den Randbereichen und in dem benachbarten Wohngebiet vorkommen, sind durch die Baumaßnahmen keine anlagebedingten Störungen für Fledermäuse zu erwarten. Durch die möglichen nächtlichen Arbeitsabläufe bei einer gewerblichen Nutzung ist allerdings mit erhöhten Lichtemissionen im Plangebiet zu rechnen. Hierdurch können insbesondere die Populationen lichtempfindlicher Fledermausarten (*Myotis*- und *Plecotus*arten) negativ beeinflusst werden, da Insekten aus den umliegenden Habitaten weggelockt werden. Im Gegensatz dazu können opportunistische Arten wie Zwergfledermaus und Großer Abendsegler von dem erhöhten Nahrungsangebot profitieren. Dieser Opportunismus bezieht sich allerdings lediglich auf die Nahrungssuche, bei ihrer Wahl der Tagquartiere sind die genannten Arten trotz allem lichtscheu. Um einer Verarmung der Fledermausfauna entgegen zu wirken, ist die Außenbeleuchtung der Gewerbefläche entsprechend den Erläuterungen im Kapitel 7 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags „fledermausfreundlich“ und zielgerichtet herzustellen. Das Ausleuchten randlicher bzw. benachbarter Gehölzstrukturen ist unbedingt zu vermeiden.

Vögel

Für planungsrelevante Vogelarten bietet die Vorhabenfläche durch die intensive ackerbauliche Nutzung kaum geeignete Habitatstrukturen. Entsprechend wurden im Zuge der Brutvogelkartierung keine Brutnachweise für planungsrelevante Arten im Vorhabengebiet erbracht.

Im Zuge der Baumhöhlenerfassung konnten im Plangebiet selbst sowie in den Gehölzstrukturen am Willy-Brand Ring und zur nördlich gelegenen Wohnbebauung keine entsprechenden Quartiere nachgewiesen werden. Lediglich im Waldgebiet südlich der L 361 wurden entsprechende Baumhöhlen in alten Eichen vorgefunden.

Auf der Ackerfläche wurden während der Ortsbegehungen lediglich Bachstelze, Rabenkrähe und Ringeltaube bei der Nahrungssuche beobachtet.

Nur im Randbereich des Vorhabengebietes konnten eine Brut des Bluthänflings (*Carduelis cannabina*) sowie für den Mäusebussard (*Buteo buteo*) nachgewiesen werden. Der Bluthänfling brütete östlich des Plangebietes auf der Fläche des Bauunternehmens. Individuen dieser Art konnten auf der Ackerfläche nicht beobachtet werden. Die Art bevorzugt ruderal geprägte Flächen, wie sie das Gelände des Bauunternehmens bietet. Der Mäusebussardhorst lag im Waldgebiet südlich des Willy-Brandt-Rings. Durch die räumliche Trennung sind negative Auswirkungen auf die Art auszuschließen. Von den zusätzlich im Kreis Kleve als planungsrelevant zu behandelnden Arten wurde nur der Haussperling (*Passer domesticus*) mit einem Brutplatz unter dem Dach des Umspannwerks nachgewiesen. Da das Umspannwerk jedoch nicht vom Planvorhaben betroffen ist, sind keine direkten Auswirkungen auf die Art zu erwarten. Somit sind keine planungsrelevanten Brutvogelarten unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffen.

Die typischen Feldvogelarten wie Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die geringe Größe der Fläche in Verbindung mit den Vertikalstrukturen im Randbereich führen im Plangebiet offensichtlich bereits heute zu einem Meideverhalten.

Als Nahrungshabitat ist die Planfläche für keine planungsrelevante Vogelart essenziell. In Bezug auf die nicht planungsrelevanten Brutvogelarten innerhalb der angrenzenden Gehölzstrukturen können Störungen durch die Bautätigkeiten während der Brutzeit nicht ausgeschlossen werden. Damit auch hier keine Tiere oder Gelege zu Schaden kommen, sind die entsprechenden Maßnahmen (s. Kapitel 7 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) zu berücksichtigen. Als Brutstandort spielen hier nur mit Gehölzen bestandene Flächen, Saumstrukturen und die Eichen-Allee eine Rolle. Der Acker selber stellt auch für die häufig im Siedlungsbereich vorkommenden und wenig anspruchsvollen Arten keinen essenziellen Teil ihres Lebensraumes dar.

Amphibien / Reptilien

Die Liste der für das betreffende Gebiet aufgeführten planungsrelevanten Arten weist keine Amphibien auf. Im Plangebiet sind keine Gewässer oder andere Feuchtbiotope wie feuchte Senken oder feuchtes Grünland vorhanden. Auch auf den angrenzenden Flächen wurden keine entsprechenden Habitate vorgefunden, die für Amphibien als Laichgewässer geeignet sein könnten. Der gesamte Planungsraum ist durch Bebauung, die umgebenden Straßen und Siedlungsflächen von anderen Amphibienlebensräumen isoliert. Folglich sind Amphibienvorkommen nicht zu erwarten. Eine weitere Betrachtung erübrigt sich.

Die als einzige planungsrelevante Reptilienart aufgeführte Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ist aufgrund unzureichender Lebensraumstrukturen und der bereits geschilderten Isolation der Vorhabenfläche im Untersuchungsgebiet auszuschließen.

Insekten

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und der nur wenig naturnahen Ausprägung der Randstrukturen, ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Gruppen Schmetterlinge, Käfer und Libellen höchst unwahrscheinlich. Für die Tiergruppe geeignete Biotop sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Aus diesem Grund ist eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Insektenarten durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Artengruppen der Weichtiere.

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Ferner ist im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die umweltrelevanten Sachverhalte werden im Umweltbericht (Teil B) erörtert. Im dem als Anlage beigefügtem Landespflegerischen Begleitplan (LPB) erfolgt eine Eingriffsbeschreibung und Bewertung, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation entwickelt und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Eine Zusammenfassung ist unter Kapitel 6.6 zu finden.

6.1 Städtebauliches Konzept und Grünordnung

Das geplante Gewerbegebiet mit 6,6 ha stellt eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes der Gemeinde Weeze dar. Die Entwicklung des Gebietes dient vorrangig zur Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten eines Lebensmittelgroßhandelsbetriebes im Bereich Gastronomie und Gemeinschaftsverpflegung. Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Gebietes aus Süden vom Willi-Brandt-Ring mithilfe einer Stichstraße mit Wendanlage (ausgelegt für LKW) vor. Die getrennte Erschließung soll die verkehrstechnische Anbindung der gewerblichen Bauflächen sicherstellen. Die Leistungsfähigkeit des neuen Erschließungsansatzes wurde daher bereits gutachterlich geprüft.

Für die bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes wird ein zusammenhängendes Baufenster vorgesehen, welches eine ausreichende Flächenausdehnung für verschiedene gewerbliche Nutzungen aufweist und an einem Standard-Gebäuderaster ausgerichtet wurde. Innerhalb des Baufensters wird ein in der Höhenentwicklung zum bestehenden Wohngebiet abgestufter Gebäudekörper ermöglicht (Gebäudehöhen zwischen 8,40 m und 26,40 m). Die Höhenstaffelung der Bebauung stuft sich nach Westen und andererseits zum bestehenden Wohngebiet

ab. Die Höhenstufung dient der Minderung der optischen Beeinträchtigung für die Anwohner an der Ilmenauer Straße und dem York Way. Der bestehende Gewerbebau des erweiterungswilligen Gewerbebetriebes hat eine Gebäudehöhe von rund 13 m. Durch die gestiegenen energetischen und technischen Anforderungen an das Gebäude ist es notwendig, die Gebäudehöhe auf 16,20 m zu erhöhen. Diese Höhe wird auch benötigt, um alle erforderlichen technischen Anlagen so abzuschirmen, dass die Ziele des Eingeschränkten Gewerbegebiets erreicht werden können. Der weiter in der Mitte des Baufensters geplante höhere Gebäudeteil soll ggf. als automatisiertes, gekühltes Hochregallager dienen und orientiert sich in seiner Höhenentwicklung an den Anforderungen einer modernen Lagerlogistik. Die vorgesehenen Gebäudehöhen dienen damit der Sicherstellung der konstruktiven Anforderung durch die geplante Nutzung. Die Betrachtung der geplanten Höhen des Baukörpers zeigt, dass trotz der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, je nach Sonnenstand und Tageszeit, Teile der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung beschattet werden. Dies betrifft insbesondere die Fassaden von drei östlichen Wohngebäuden in der Ilmenauer Straße hauptsächlich im Winterhalbjahr mit niedrigeren Sonnenständen. Ein Konflikt zwischen dem Ziel mit der vorliegenden Planung neue Arbeitsplätze und dem Bestandsbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie den Belangen der bestehenden benachbarten Wohnbebauung kann hieraus entstehen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind die Belange gegenüberzustellen und zu berücksichtigen.

Als Puffer zwischen gewerblicher und schutzbedürftiger Wohnnutzung ist eine private Grünfläche mit einem begrünten Pflanzwall geplant. Diese Flächenausweisung folgt der Zielsetzung, eine Grünfläche zur optischen Trennung der nördlich bestehenden Wohnnutzungen zu der neu geplanten Gewerbefläche herzustellen. Ein direkter Blick auf die Gewerbeflächen wird durch diese Maßnahme verhindert. Aufgrund der geplanten Höhe der Gebäude lässt sich allerdings eine vollständige Vermeidung der optischen Störwirkung auf die Wohnbauflächen nicht realisieren.

Eine Abschirmung der eigentlichen Emissionen erfolgt bautechnisch sowie durch die Gebäudeausrichtung unter der Maßgabe der festgesetzten Lärmpegel (vgl. Abschnitt Immissionsschutz). Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind Flächen im westlichen Grundstücksbereich berücksichtigt, die in der Flächengröße nach einer Erstabschätzung der potenziell angeschlossenen versiegelten Flächen vordimensioniert sind.

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens, des Grundwassers (Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück) und dem Artenschutz. Zur Kompensation des Eingriffes wird eine Grünfläche mit Feldgehölzpflanzungen auf einem Erdwall vorgesehen.

6.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms in Bezug auf die im Umfeld des Plangebietes befindliche schutzbedürftige Wohnbebauung besteht das Erfordernis, die Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu regeln. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) bestimmt. Das Plangebiet wird hierzu in Teilflächen gegliedert. Die Gliederung der Teilflächen erfolgt entsprechend der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Nutzung.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen der Nachbarschaft die jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 108005-1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Teilflächen GE_{E1} , GE_{E2} und GE_{E3} (nördlichen Teilflächen zur Wohnbebauung) sind nur sehr eingeschränkt und bei Einhaltung der definierten Kontingente für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet. Eine bauliche Lösung dieser Kontingentierung ist jedoch möglich, wie die zuletzt durchgeführte bauliche Erweiterung an dem angrenzenden Gewerbebetrieb zeigt.

6.3 Erschließung

Die Ingenieurgruppe IVV GmbH Co. KG hat mit Stellungnahme vom 6.12.2019 eine verkehrliche Einschätzung abgegeben, mit welchen zusätzlichen Verkehrsmengen bei Entwicklung des Gebietes zu rechnen ist und welche Auswirkungen diese auf das bestehende Verkehrsnetz haben. Zudem fand am 12.03.2020 ein Abstimmungsgespräch mit der zuständigen Fachbehörde Straßen NRW über die Erschließung des Plangebietes statt.

Grundsätzlich ist es nicht möglich, die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes von Norden und damit nicht vom Willy-Brand-Ring/ L5 zu erschließen, da der gesamte Verkehr an einem Wohngebiet vorbeigeführt werden müsste und dies zu unzumutbaren Schallimmissionen führen würde.

Laut Abstimmungsergebnis mit der zuständigen Behörde sind folgende Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu erfüllen: für die Zufahrt in das Gebiet ist eine Linksabbiegespur nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) von der L 5 zu erstellen. Die Ausfahrt aus dem Gebiet darf nur als Rechtsabbieger gestattet werden (der nach Osten fahrende Verkehr muss im Kreisverkehr wenden). Das Linksabbiegen in die L 5 ist baulich zu verhindern. Die Verkehrsfläche im Plangebiet muss dem erforderlichen Raumbedarf von zwei Sattelzügen (50 m) entsprechen. Innerhalb der dargestellten Verkehrsfläche können diese Anforderungen erfüllt werden und diese werden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Anschlüsse an die Medien zur Versorgung liegen im nördlich gelegenen Wohngebiet im York Way und in der Breslauer Straße wie auch im Holtumsweg. Die Versorgung des Plangebietes kann damit gesichert werden.

Im Westen des Plangebietes ist eine Fläche zur Versickerung des Dachflächenwassers vorgesehen. Ergänzend kann eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück entlang der zukünftig (teil-)versiegelten Erschließungsflächen erfolgen.

6.4 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Seeling + Kappert erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergab unter Berücksichtigung der folgend geschilderten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind insbesondere bei der Baufeldräumung zu beachten. Vegetationsrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Davon abweichende Termine sind mit der UNB Kleve abzustimmen und über eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.

Die Fläche sollte bis zur Inanspruchnahme möglichst weiter intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, um keine für eine Reihe von Tierarten wertvollen Brachflächen (Schwarzbrachen) zu schaffen.

Grundsätzlich ist es empfehlenswert, vor Beginn der Bauarbeiten eine gründliche Sichtung des Gehölzbestandes und der Saumstrukturen vorzunehmen, um ruhenden, verirrt oder überwinterten Individuen eine schadlose Flucht oder Umsiedlung zu ermöglichen.

Um die Störwirkung der künstlichen Beleuchtungsquellen auf die angrenzenden Gehölzsäume entlang des Willy-Brandt-Rings und die südlich davon gelegenen Waldflächen zu minimieren, ist auf der Gewerbefläche eine „fledermausfreundliches“ Aussenbeleuchtungskonzept zu erstellen. Durch eine entsprechende Beleuchtung ist eine Anlockwirkung auf Insekten aus den angrenzenden Habitaten zu vermeiden, was zu einer Entwertung der Habitate führen würde. Davon wären insbesondere die lichtempfindlichen Fledermausarten der Gattungen *Myotis* und *Plecotus* betroffen. Opportunistische Arten wie Zwergfledermaus und Großer Abendsegler würden vom erhöhten Nahrungsangebot an den Lampen profitieren.

Grundsätzlich ist daher auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. Notwendige Beleuchtung muss zielgerichtet und ohne große Streuung eingesetzt werden. Zu

den Seiten und nach oben ist sie abzuschirmen. Weiterhin ist durch die Standortwahl (z.B. niedrige Anbringung) die Leuchtstreuung zu minimieren. Als Leuchtmittel sind Lampen mit einem möglichst geringen UV-Anteil (Wellenlängenbereich: 590 nm – 630 nm) zu verwenden. Optimal sind monochrome Lampen im Bereich von 590 nm. Unter Umständen kann der Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren zur Minderung von Lichtemissionen beitragen. Diese Maßnahmen verhindern in erster Linie das Anlocken von Beuteinsekten. Lichtempfindliche Arten werden dennoch vergrämt. Daher ist darauf zu achten, dass das südlich gelegene Waldstück vor Lichtemissionen geschützt wird. Das vorhandene Straßenbegleitgrün kann unter Umständen eine Lichtstreuung auf den Wald minimieren, sollte aber selber ebenfalls nicht gezielt ausgeleuchtet werden.

Die genannten Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahme in den LBP aufgenommen und in den Bebauungsplan integriert.

6.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und gemäß den Anforderungen aus der schutzbedürftigen Nachbarschaft (WR und WA) als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit werden schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten eingeschränkt.

Um die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes nicht dadurch zu verhindern, dass sich Nutzungen ansiedeln (können), werden Lagerplätze und Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dem ortsansässigen Bestandsbetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer Störungsintensität beeinträchtigende Wirkung haben können.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevantem Hauptsortiment aus der Weezer Sortimentsliste gemäß Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Acocella zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximale Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäudehöhe) bestimmt.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet 0,8. Die zulässige Grundfläche darf nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzten Grundflächen ermöglichen gemäß Zielsetzung die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes des Lebensmittelgroßhandels mit entsprechender Produktions- und Lagerhalle als Hauptgebäude und interne Erschließungs- und Stellplatzflächen, die sich aus den betrieblichen Abläufen ergeben. Daraus resultiert ein hoher Anteil an Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. So sind Be- und Entladeflächen, Lkw-gerechte Zu- und Abfahrtswege und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Lkw und Pkw unterzubringen.

Der Bebauungsplan setzt bezogen auf m. ü. NN absolute Höhen fest. Die maximalen Gebäudehöhen sind gestaffelt vorgesehen und stehen in Abhängigkeit mit der geplanten Nutzung sowie dem städtebaulichen Kontext. Denkbare Gebäudekörper wie Produktionshallen, mit Kühlanlagen und (Kühl-)Lageranlagen als Hauptgebäude (GE_{E2A}) dürfen bis zu einer Höhe von 45,40 m. ü. NN (dies entspricht im Mittel 26,20 m) realisiert werden. Zum bestehenden Wohngebiet und zum Willy-Brandt-Ring wird die maximale Gebäudehöhe auf 35,40 m für Gebäudeteile wie z.B. Ladezonen (GE_{E1A} und GE_{E2B}, entspricht im Mittel 16,20 m) begrenzt. Für den Bereich GE_{E1B} liegt die maximale Gebäudehöhe bei 26,20 m. ü. NN (entspricht 7,00 m). Die Oberkante darf jedoch für untergeordnete Bauteile, wie Kühlaggregate bis zu 1,5 m überschritten werden.

Höhenbezugspunkte sind im Rechtsplan für das Ausgangsgelände an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich dargestellt.

Bauweise

Im Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit möglicher einseitiger Grenzbebauung. Diese Festlegung entspricht der möglichen Grundstücks- und Baustruktur und stellt eine flächensparende Ausnutzung des Grundstücks sicher und ermöglicht eine bauliche Anbindung an die östlich angrenzenden Baukörper. Mit einer zusammenhängenden baulichen Anlage könnte der bauliche Emissionsschutz besser gewährleistet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausformung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in der Verlängerung des baulichen Bestandes nach Westen. Überschreitungen für die Tor- und Zaunanlagen, die Überdachung der Betriebstankstelle, Pumpenhaus und Sprinkleranlagen sowie Werbeanlagen werden zugelassen, da sie eine untergeordnete Bedeutung haben.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind (Gebäude-)Zufahrten und Umfahrungen der Gebäude zulässig. So kann sichergestellt werden, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen Zufahrten und Umfahrungen ermöglicht werden, die die Erschließung des Gebäudes im Sinne des Betriebsablaufes sichern und auch notwendige Feuerwehzufahrten angelegt werden können.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren und den Lärmschutz zu optimieren, sind im Gewerbegebiet Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche des GE_{E2} und GE_{E3} und der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Abschnitt des Willy-Brandt-Rings in den Bebauungsplan aufgenommen, der die geplante Gebietszufahrt mit Linksabbiegespur integriert. Zudem ist die interne Erschließung mit einem Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Versorgungsfläche

Eine bestehende Trafostation und ihr Grundstück werden in den Bebauungsplan als Versorgungsfläche übernommen.

Private Grünfläche

Zur Trennung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes und dem bestehenden Wohngebiet nördlich des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche vorgesehen, die den vorgesehenen Pflanzwall zur optischen Abschirmung der gewerblichen Flächennutzung aufnimmt und im Sinne des gebietsinternen Ausgleichs (s. grünordnerische Festsetzungen) begrünt wird.

Grünordnerische Festsetzungen/ Pflanzgebot

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Seeling + Kappert GbR vom 15.03.2021, der Bestandteil des Planverfahrens ist.

Zur Vermeidung von Eingriffen werden Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Diese Maßnahmen dienen vor allem den Artenschutz, wie die Terminierung der Baufeldräumung, die Fassadengestaltung zum Schutz vor Vogelschlag und die Erstellung eines fledermausfreundlichen Außenbeleuchtungskonzeptes sowie dem Schutz des Bodens und Grundwassers (Versickerung des Niederschlagswassers und Bodenschutz). Darüber hinaus ist es Ziel, die nicht unmittelbar im Baufeld befindlichen Eichen im Straßenbegleitgrün zu erhalten und zu schützen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen zur Kompensation sehen auf privater Grünfläche zur Unterbringung des anfallenden Erdaushubes die Anlage eines 3,0 m bis 4,0 m hohen Pflanzwalles vor, der mit standortheimischen Gehölzen auf privater Grünfläche und Gewerbefläche zu begrünen ist. Hierzu sind geschlossene Strauchpflanzungen und ergänzend eine einreihige Baumpflanzung vorgesehen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen, wie die Versickerungsanlagen technisch herzustellen sind.

Vorgesehen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie privaten Erschließungsflächen im GEE-Gebiet, nur schwach beaufschlagte Abwässer auf den

Gewerbeflächen zur Versickerung zu bringen. Dies kann entweder in der im Rechtsplan verorteten Fläche oder dezentral in anderweitigen Versickerungsflächen auf dem Grundstück geschehen. Für das Dachflächenwasser ist hier die zentrale Versickerungsfläche geeignet, für die Hof- und Wegeflächen eine dezentrale Versickerung entlang der (teil-)versiegelten Flächen. Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Detailplanung.

Von einer Versickerung grundsätzlich ausgenommen sind die stark belasteten Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen im Bereich von Ladezonen. Sie müssen grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlung gemäß Anlage 2 des „Trennerlasses“ (Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004) bzw. der zentralen Kläranlage zugeführt werden.

Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verläuft im Bestand eine Wassertransportleitung (PVC 280 x 13,4) der Stadtwerke Kleve. Diese Leitung hat eine hohe Bedeutung für die Wasserversorgung der Gemeinde Weeze und soll im Zuge der Planung aus dem geplanten Gewerbegebiet an den Willy-Brandt-Ring verlegt werden.

Parallel zum Willy-Brandt-Ring, zwischen Fahrbahn und Radweg, im Bankett der Straße wird zugunsten der Stadtwerke ein Leitungsrecht (L 1) vorgesehen. Die Fläche umfasst die Leitungstrasse mit beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 2,50 m, der weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf.

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingentierung werden insbesondere die Planwerte (gebietsspezifische Orientierungswerte der DIN 108005-1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm) im benachbarten schutzbedürftigen Wohngebiet mit einer Ausweisung als reines Wohngebiet eingehalten. Das Plangebiet wird hierzu in Teilflächen gegliedert. Die Gliederung der Teilflächen (Lärmpegelbereiche) erfolgt entsprechend der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Nutzung. Die Teilflächen GE_{E1} , GE_{E2} und GE_{E3} (Lärmpegelbereiche) sind nur sehr eingeschränkt und bei Einhaltung der festgesetzten Kontingente für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet. In die textlichen Festsetzungen wird eine Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten der jeweiligen Teilflächen aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Aufgrund der teilweise hohen Unterschreitungen der Planwerte zur Tages- und Nachtzeit werden zur besseren Ausnutzung der Flächen in Anlehnung an die DIN 45691 richtungsbezogene Zusatzkontingente vergeben. Dabei wird ein Bezugspunkt innerhalb des Geltungsbereiches gewählt, um die Sektoren festzusetzen, die in Bezug auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches ein Zusatzkontingent ermöglichen. Die Lage der Richtungssektoren wird in die Planzeichnung übernommen und Zusatzkontingente in die textlichen Festsetzungen integriert.

6.6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Folgende nachrichtliche Übernahme und Hinweise erfolgen im Bebauungsplan:

L5 - Landstraße 5 (Willi-Brandt-Ring)

Nach § 25 StrWG NRW (Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen) bedürfen Baugenehmigungen außerhalb der Ortsdurchfahrten der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Straßen NRW), wenn bauliche Anlagen längs der Landstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Innerhalb der Werbeverbotszone nach § 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW sind Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die Werbeverbotszone gilt längs der Landstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Entlang der L 5 im Bereich der freien Strecke sind grundsätzlich lückenlose dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedungen erforderlich.

Archäologische Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Gemeinde Weeze oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Weeze unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Boden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes zu beachten. Dabei geht es vor allem darum, dass unter Schutz stehende Tiere grundsätzlich nicht getötet oder gestört werden dürfen. In diesem Zusammenhang können auch Gehölzbeseitigungen eventuell zeitlichen Beschränkungen unterliegen. Es ist deswegen anzuraten, rechtzeitig vor Beginn einer solchen Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob die einschlägigen Vorschriften eine individuelle Betroffenheit zur Folge haben. Sie könnte Restriktionen beim Bauablauf mit sich bringen, die ein vorausschauendes

Vorgehen im Hinblick auf die Umsetzung der Planung erfordern. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist erstellt worden.

Erdbebenzone

Die Gemarkung Weeze der Gemeinde Weeze ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Ökokonto „Trüpp'sche Bruch“

Das im Plangebiet verbleibende Defizit beziffert sich auf - 69.477 Ökopunkte, das durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Trüpp'sche Bruch“ im Bereich der Gemarkung Wissen, Flur 3, Flurstücke 26 und 29 ausgeglichen werden soll.

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Weeze Nr. 39 -Reintjensfeld- beabsichtigt die Gemeinde Weeze, die bauleitplanerischen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in südwestlicher Richtung zu schaffen, die voraussichtlich von dem ortsansässigen Zuliefererbetrieb Chefs Culinar West GmbH Co. KG zur Vergrößerung des bestehenden Betriebsgeländes genutzt werden.

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 6,6 ha große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Weeze. 0,7 ha des Plangebietes sind Bestandteil des Bebauungsplanes Weeze Nr. 21 -Süd-West-, der in diesem Bereich die Ausweisung von Wohnbauflächen vorsieht, die bisher nicht realisiert wurden.

Im Osten grenzen bestehende Gewerbeflächen an. Im Nordwesten liegen die Wohnbauflächen am York Way. Südlich verläuft die Südwesttangente Willy-Brandt-Ring. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine fast ebene Fläche in der naturräumlichen Einheit „Niersniederung“. Im südlichen Bereich, an der Umgehungsstraße überlagert eine kleine Fläche des Landschaftsschutzgebietes „Laarbruch“ das Plangebiet. Ansonsten liegt der Vorhabenbereich außerhalb von nach nationalen oder nach europäischen Richtlinien geschützten Gebieten und steht auch in keinem funktionalen Zusammenhang zu solchen Gebieten. Nach derzeitiger Kenntnis ist lediglich ein Baum einer Baumreihe im Straßenbegleitgrün des Willy-Brandt-Rings von der vorgesehenen Erweiterung der Zufahrt betroffen.

Das Landschaftsbild wird von der landwirtschaftlichen Nutzung und den umgebenden Siedlungsflächen und Gewebeflächen geprägt und gliedert sich dadurch bereits jetzt in das Bild der Ortsrandlage ein. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von Süden über den Willy-Brandt-Ring.

Beschreibung der Festsetzungen

Als Flächenausweisung ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ (GE_E) vorgesehen. Zu den nordwestlich angrenzenden Wohnbauflächen sieht der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzwall“ mit der überlagernden Signatur einer Pflanzbindung vor, die mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist. Für die Anbindung des Gewerbegebietes an den Willy-Brandt-Ring werden die erforderlichen Verkehrsflächen zur Neugestaltung eines Knotenpunktes in das Plangebiet mit aufgenommen und als „Verkehrsflächen“ festgesetzt. Die Ver- und Entsorgung kann über einen Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Versickerung des nicht oder nur gering beaufschlagten Niederschlagswassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umzusetzen. Hierfür sieht der Bebauungsplan eine Fläche im südwestlichen Teil der Gewerbeflächen vor.

Nichtdurchführung der Planung - Nullvariante

Bei einer Nullvariante würde die Fläche weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Alternative Flächen für eine Gewerbeerweiterung der Chefs Culinar West GmbH & Co. KG sind angrenzend an das bestehende Betriebsgelände nicht gegeben, sodass bei der Nullvariante der Betrieb eine räumlich getrennte Erweiterung von der bestehenden Gewerbefläche vornehmen müsste.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Planung nach derzeitiger Kenntnis umweltrelevante Veränderungen mittlerer Intensität für den **Aspekt der Landwirtschaft** zu erwarten, da ca. 5,5 ha landwirtschaftliche Produktionsfläche verlorengehen. Auswirkungen auf die **Siedlungsentwicklung** sind positiv durch die Stärkung der Wirtschaftsleistung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu werten. Für die **menschliche Gesundheit** sind keine besonderen Risiken zu erkennen. Für die **Erholung** besitzt die Planfläche keine Bedeutung.

In einer Schallprognose durch das Büro Uppenkamp & Partner wurden mögliche Konflikte durch die angestrebte Nutzung als Gewerbefläche und der westlich angrenzenden Wohnbebauung untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der Schallrichtwerte im benachbarten Wohngebiet generell möglich ist (s. Kap. 1.7). Für das Plangebiet wurden Emissionskontingente festgelegt. Dabei sind die betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes im Wesentlichen von der Gebäudestellung abhängig. Besondere Risiken für die **menschliche Gesundheit** werden durch die geplanten Wohnbauflächen nicht erzeugt bzw. sind im Bestand nicht zu erkennen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt ergeben sich umwelt-erhebliche Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Der Verlust der **natürlichen Ressource** des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist mit einer hohen Intensität zu bewerten. Flächen zur

Entsiegelung und Wiederherstellung der Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Im Plangebiet ist in gewissem Maße mit einer Strukturanreicherung durch landschaftsgerechte Pflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes zu rechnen. Ein Vorkommen seltener und besonders geschützter Tierarten ist jedoch auch weiterhin nicht zu erwarten. Der Planung stehen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG entgegen. Zwei kleine Teilflächen des Plangebietes werden entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 10 „Weeze“ als Landschaftsschutzgebiet „Laarbruch“ festgesetzt. Im Bereich der Neugestaltung des neuen Knotenpunktes ist mit dem Verlust einer Stiel-Eiche einer Baumreihe zu rechnen, welche in diesem Bereich jedoch nicht als „Allee“ und damit nicht als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ zu betrachten ist. Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Vegetation der Planfläche zeigt keine Übereinstimmung mit der potnatVeg.

Schutzgut Wasser

Nach derzeitiger Kenntnis ergeben sich für das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser mittlere umweltrelevante Auswirkungen durch die Umsetzung der Planinhalte. Diese Einschätzung begründet sich auf einer zu erwartenden Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, da voraussichtlich von einem Drittel der neu befestigten Flächen das Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt wird und somit der örtlichen Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung steht. Von den geplanten Gewerbeflächen gehen keine besonderen Risiken für die **natürliche Ressource** Wasser aus. Es sind keine **Schutzgebiete** und keine **Oberflächengewässer** von der Planung betroffen.

Schutzgut Boden

Im Rahmen der Neubebauung kommt es zu umfangreichen Neuversiegelungen, die zu einem Verlust von Böden mit einer mittleren **natürlichen Bodenfruchtbarkeit** (Bodenwertzahlen 50-60) führen. Die Schutzwürdigkeit der Böden als **Archiv der Natur-/ Kulturgeschichte** ist im Geltungsbereich nicht bewertet. In Hinblick auf die **Bodenfruchtbarkeit** und das **Biotopotenzial** handelt es sich um keine besonders schutzwürdigen Böden. Der **Natürlichkeitsgrad** der Böden ist als Ackerstandort als „bedingt naturnah“ einzuschätzen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine fast ebene Fläche ohne topografische Besonderheiten. Das Relief muss daher zur Realisierung der Planvorhaben nicht wesentlich verändert werden. Trotz allem muss durch den vollständigen Verlust der natürlichen Funktionen im Rahmen der Neuversiegelung für das Schutzgut Boden von einer hohen Umwelterheblichkeit ausgegangen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Im Rahmen der Neubebauung kommt es zu umfangreichen Neuversiegelungen, die zu einem Verlust von Böden mit einer mittleren **natürlichen Bodenfruchtbarkeit** (Bodenwertzahlen 50-60) führen. Die Schutzwürdigkeit der Böden als **Archiv der Natur-/ Kulturgeschichte** ist im Geltungsbereich nicht bewertet. In Hinblick auf die **Bodenfruchtbarkeit** und das **Biotopotenzial** handelt es sich um keine besonders schutzwürdigen Böden. Der **Natürlichkeitsgrad** der

Böden ist als Ackerstandort als „bedingt naturnah“ einzuschätzen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine fast ebene Fläche ohne topografische Besonderheiten. Das Relief muss daher zur Realisierung der Planvorhaben nicht wesentlich verändert werden. Trotz allem muss durch den vollständigen Verlust der natürlichen Funktionen im Rahmen der Neuversiegelung für das Schutzgut Boden von einer hohen Umwelterheblichkeit ausgegangen werden.

Schutzgut Landschaftsbild-/ Ortsbild

Die Gewerbegebietserweiterung schließt in Bezug auf das Landschafts-/ Ortsbild großräumig betrachtet eine bestehende Lücke zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen. Durch die geplante Begrünung im Bereich der Maßnahmenfläche am nordwestlichen Planungsrand können die geplanten Gewerbeflächen zur bestehenden Bebauung hin eingegrünt werden. Mit einer höhengestufteten Bebauung soll der optische Eindruck der Gewerbebauten darüber hinaus gemindert werden. Eine vollständige Vermeidung optischer Störwirkungen auf die Wohnbauflächen lässt sich allerdings nicht realisieren. Aus diesem Grund muss den optischen Veränderungen für die nordwestlich unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen trotz der Eingrünung eine mittlere Umweltrelevanz beigemessen werden. Aus allen anderen Blickwinkeln ist mit einer eher geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine umwelterheblichen Auswirkungen zu befürchten. Die Planfläche befindet sich außerhalb **von historischen Kulturlandschaften**. Im Plangebiet sind keine **Baudenkmäler** vorhanden. Über **Bodendenkmäler** liegen keine Kenntnisse vor. Die bestehende Wassertransportleitung der Stadtwerke Kleve wird im Zuge des Vorhabens aus dem geplanten Gewerbegebiet lediglich an den Willy-Brandt-Ring verlegt werden. Das kleinere Trafo-Gebäude bleibt unverändert erhalten, Veränderungen an den bestehenden Verkehrsflächen des Willy-Brandt-Ringes sind als unerheblich einzustufen. Für die bestehende Trinkwasserleitung im Gebiet wird eine Neuverlegung in die öffentliche Verkehrsfläche zwischen Fahrbahn und Fuß-/Radweg am Willy-Brandt-Ring angestrebt, für die im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Aspekt der Fläche

In Bezug auf den Verlust von landwirtschaftlicher Freifläche in der Größe von ca. 4,8 ha sind mittlere umwelterhebliche Auswirkungen für den **Aspekt der Fläche** zu erwarten. Weitere 0,7 ha, die planungsrechtlich als Wohn- und Gewerbeflächen zu betrachten sind, unterliegen ebenfalls noch einer ackerbaulichen Nutzung. Die Neuversiegelung wird hierbei mit ca. 4,5 ha veranschlagt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne negativer kumulativer Effekte zwischen den Schutzgutfunktionen sind nicht zu erkennen. Weiterhin sind durch die Planung weder räumlich noch funktional Wechselwirkungen zu nationalen und/ oder europäischen Schutzgebieten gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beinhalten die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange durch eine Terminierung der Baufeldräumung, die Verwendung fledermausfreundlicher Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung der gesamten Gewerbefläche sowie eine Vogelschlag vermeidende Fassadengestaltung. Weiterhin sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. Zur Vermeidung der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist das vor Ort anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich dem natürlichen Wasserkreislauf durch eine Versickerung im Plangebiet wieder zuzuführen. Im weiteren Verfahren ist die technische Umsetzung der Versickerung zu prüfen. Die zu erhaltenden Stiel-Eichen im Straßenbegleitgrün am Willy-Brandt-Ring sind im Bereich der geplanten Zufahrt während der Tiefbauarbeiten nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Zur Minderung optischer Beeinträchtigungen sieht der Bebauungsplan eine höhengestufte Gebäudeentwicklung vor, die im Zentrum des Plangebietes die höchsten Bauhöhen ermöglicht. Mit der geplanten Grünfläche in Verbindung mit einem bepflanzten Erdwall soll eine Eingrünung der Gewerbeflächen zu den angrenzenden Wohnbauflächen im Nordwesten mit standortheimischen Gehölzen erfolgen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde der Eingriff in Natur- und Landschaft nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ermittelt. Hierzu wurde vom Büro Seeling + Kappert GbR ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt (Weeze, 21.09.2021). Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft die Anlage einer Feldgehölzpflanzung mit integrierter Pflanzung von 48 Bäumen vorgesehen. Die Pflanzungen sollen aus heimischen Bäumen und Sträuchern zur Schaffung einer landschaftsgerechten Eingrünung der Gewerbeflächen erstellt werden. Um die Sichtschutzfunktion schneller zu erfüllen, soll die Feldgehölzpflanzung auf einem Erdwall erfolgen.

Im südwestlichen Randbereich der Vorhabenfläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde vorgesehen. Saumstrukturen auf dem Pflanzwall und im Bereich der Versickerungsmulde sind mit artenreichem Regio-Saatgut herzustellen. Mit den vorbeschriebenen Maßnahmen kann im Plangebiet nur ein Teil des Ausgleichs erbracht werden. Das im Plangebiet verbleibende Defizit beziffert sich auf - 69.477 Ökopunkte, das durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Trüpp'sche Bruch“ im Bereich der Gemarkung Wissen, Flur 3, Flurstücke 26 und 29 ausgeglichen werden soll.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planerische Alternativen, die weniger negative Auswirkungen auf die Umwelt haben, sind nicht erkennbar. Mit der Umsetzung der geplanten Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen geht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen einher.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Weitere Daten

Daten zur Versickerung werden im weiteren Verfahren vorgelegt und bewertet.

Maßnahmen zum Monitoring

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Freiflächen führt bei verschiedenen Schutzgutfunktionen zu umwelterheblichen Auswirkungen mittlerer und hoher Intensität. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sind für diese Umweltfaktoren hier nicht gegeben.

7 Flächenbilanz

	m ²	%
Gewerbegebiet	54.759	83
Verkehrsfläche	4.976	8
Versorgungsfläche	76	0
Private Grünfläche	6.491	10
gesamt	66.303	100

Abb. 7: Flächenbilanz

Mannheim, den 21.09.2021



Dr. Alexander Kuhn

MVV Regioplan GmbH