

GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 39 -Reintjensfeld-

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Satzungsfassung vom 21.09.2021 nach Abwägung berücksichtigt wurden.



Plangebiet Weeze Nr. 39 -Reintjensfeld-

Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt, am südlichen Siedlungsrand von Weeze den Bebauungsplan Weeze Nr. 39 - Reintjensfeld - (Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzbarkeit zu schaffen und damit ein bestehendes Gewerbegebiet in Weeze zu erweitern.

Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit der Durchführung der vorgesehene Beteiligungsschritte - der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der Offenlage - sowie der Erarbeitung eines Umweltberichts aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Weeze am 23.06.2020 gefasst und am 09.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat stattgefunden.

Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit geboten vom 20.11.2020 bis zum 23.12.2020 zum Inhalt der Planung Stellung zu nehmen.

Parallel wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.11.2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 23.12.2020 aufgefordert.

Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.03.2021 beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 23.03.2021 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes und beschloss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 13.04.2021 gebeten, innerhalb eines Monats ihre Stellungnahmen abzugeben. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.04.2021 bis zum 25.04.2021 erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich zum 04.06.2021.

In der Sitzung des Gemeinderats am 21.09.2021 wurden die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und behandelt (Abwägung) und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.12.2022 bis zum 18.12.2022 ist der Bebauungsplan Weeze Nr. 39 -Reintjensfeld- somit in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Weeze Nr. 39 -Reintjensfeld- beabsichtigt die Gemeinde Weeze, die bauleitplanerischen Grundlagen für die Erweiterung eines 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 wird.

Die für das Planungsziel unvermeidliche Flächeninanspruchnahme von 6,6 ha erfolgt auf überwiegend landwirtschaftlich genutzter 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.

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 Stieleichen 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.

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich und in der Planzeichnung räumlich festgesetzt.

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 verloren gehen. 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.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt ergeben sich umwelterhebliche 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. Im Plangebiet ist in gewissem Maße mit einer Strukturanreicherung durch landschaftsgerechte Pflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes zu rechnen. Der Planung stehen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG entgegen.

Es 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.

Im Rahmen der Neubebauung kommt es zu umfangreichen Neuversiegelungen, die zu einem Verlust von Böden mit einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit führen. Durch den vollständigen Verlust der natürlichen Funktionen im Rahmen der Neuversiegelung muss für das Schutzgut Boden von einer hohen Umwelterheblichkeit ausgegangen werden.

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. 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.

Für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine umwelterheblichen Auswirkungen zu befürchten.

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.

Der Eingriff in Natur und Landschaft nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ermittelt (Büro Seeling + Kappert GbR: landschaftspflegerischer Begleitplan 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.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Alle eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden (Sitzung des Rates am 23.03.2021 und 21.09.2021).

Von der Öffentlichkeit wurden nur in der Offenlage (§ 3 Abs.2 BauGB) Anregungen eingebracht. In der ersten Beteiligungsstufe (frühzeitige Anhörung § 3 Abs.1 BauGB) gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen im Verfahren ein.

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit werden nachfolgend zusammengefasst:

- *Standorteignung hinsichtlich Lärmemissionen:* Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung formuliert Maßnahmen, die bei einer Bebauung des Gebietes einzuhalten sind. Als Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Lärmpegelbereiche für das Plangebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass im geplanten Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden dürfen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- *Standorteignung hinsichtlich Verschattung:* Es wurde keine Beschattungsanalyse durchgeführt. Der Abstand der geplanten Bebauung zu den Grundstücksflächen der Anwohner beträgt jedoch, zum jetzigen Stand der Planung, ca. 26 Meter. Die nach § 6 Bauordnung NRW notwendigen Abstandsflächen werden auf dem Gewerbegrundstück eingehalten und sogar der vorgeschriebene Mindestabstand um das ca. 5-fache überschritten. 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 Lagelogistik. Die vorgesehenen Gebäudehöhen dienen damit der Sicherstellung der konstruktiven Anforderungen 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, und den Belangen der bestehenden benachbarten Wohnbebauung kann hieraus entstehen.

Ob durch die spätere Bebauung eine Verschattung zulasten der angrenzenden Grundstücke erzeugt wird und damit ggf. Ertragseinbußen solarer entstehen, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehen und baurechtlich klären.

- *Wirtschaftlicher Wertverlust:* Ein direkter Zusammenhang zwischen einem wirtschaftlichen Wertverlust und der neuen Flächennutzung kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gezogen werden. Die Immobilienbewertung erfolgt nicht mit der Bauleitplanung. In einer Immobilienbewertung sind auch zahlreiche wertbeeinflussende Faktoren einzubeziehen, z.B. steigender Wohnbedarf durch mehr Arbeitsplätze, allgemeine Wertentwicklung von Grundstücken, Zeitpunkt und tatsächliche Gestaltung einer Bebauung, usw. Eine objektive Quantifizierung ist somit sehr schwierig. Grundsätzlich liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange miteinander in Einklang bringen, gewährleisten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange der vorhandenen Wohnbebauung und die des bestehenden Gewerbebetriebes mit Expansionsbedarf sind gegeneinander abzuwägen. Um eine Verträglichkeit der beiden Nutzungen herzustellen sind verschiedene Maßnahmen ergriffen worden (Anlage der Zufahrt von Süden über Willy-Brand-Weg, Einschränkung Gewerbegebiet auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Höhenabstufung des Gebäudes, Berücksichtigung einer Eingrünung als Abstandhalter).
- *Abstand zwischen Gewerbefläche und Wohnen:* Der geforderte Abstand von 300 m kann nicht nachvollzogen werden. Die gesetzlichen Mindestabstände aus dem Bauordnungsrecht sind mehr als eingehalten worden. Der Festlegungskanon des Bebauungsplanes stellt die Verträglichkeit der Nutzung unabhängig vom Abstand sicher.

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden nachfolgend zusammengefasst:

Stadtwerke Kleve GmbH:

- *Hinweis auf Wassertransportleitung mit hoher Bedeutung für die Wasserversorgung:* Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kleve inkl. beidseitigem Schutzstreifen.

Westnetz GmbH Regionalzentrum Niederrhein Netzplanung:

- *Hinweis auf Kabeltrasse, Umspannanlage, Zuwegung Umspannanlage:* Hinweis auf Umspannanlage wird übernommen.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Abt. 4 Planung Dritter:

- *Zustimmung zur Neuansbindung an L 5, wenn Vorgaben von SBV eingehalten werden:* Verwaltungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Straßenbaulastträger.
- *Anforderung an die Bauausführung, an das Verkehrsgutachten:* Ergänzung der Begründung.
- *Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs:* Anforderungen wurden zur Offenlage des Bebauungsplanes integriert (Aufnahme „Bereich ohne Zugänge und Zufahrten“, Werbeverbotszone, Einfriedung, Sichtdreiecke entlang der L 5).

Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Bauen und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde:

- *Hinweis auf Schutz von Alleebäumen:* Prüfung im Rahmen der Ausführungsplanung, ggf. Befreiung.
- *Hinweis zum Umgang mit einem Ökokonto:* Nennung des beanspruchten Ökokontos (Bezeichnung, Lage) und der erforderlichen Ökopunkte unter Ökopunkte.
- *Anregung zum Artenschutz (Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, Baufeldfreimachung):* Die Anregungen werden berücksichtigt und sind Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Festsetzung.

Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Bauen und Umwelt, Untere Wasserbehörde:

- *Anforderung an die Versickerung allgemein (Mindestabstand 1,5 m Abstand zur Grundwasseroberfläche) und an die Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserbeseitigung:* Nachweis über die fachgerechte Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Ausreichende Flächen vorhanden und technisch möglich.

Kreis Kleve, Fachbereich 5, Gesundheitsangelegenheiten:

- *Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebietes, Umweltlärm als Belastung:* Maßnahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Schutz der sensiblen Nutzung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und umzusetzen.

Handwerkskammer Düsseldorf, Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik, Planung, Standortberatung und Verkehr:

- *Frage nach der Leistungsfähigkeit Kreuzung Willy-Brandt-Ring/ Holtumsweg sowie Erschließung Gewerbegebietes Holtumsweg:* Verweis auf das Verkehrsgutachten.
- *Geltungsbereich überlagert Flächen, die bereits anderweitiges Firmengelände sind und*

nicht verkauft werden sollen: Herausnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich.

Geologischer Dienst NRW, Landebetrieb

- *Lage im Erdbebengebiet:* Hinweis auf Lage im Erdbebengebiet. Für Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkung nötig.

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

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.