

39. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WEEZE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

VORENTWURF

Teil A: Planungsbericht - Begründung

Teil B: Umweltbericht

FASSUNG VOM 09. NOVEMBER 2020

Ausarbeitung Teil A:

MVV Regioplan

Ausarbeitung Teil B

seeling | kappert
Objektplan | Landschaftsplan

39. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WEEZE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

VORENTWURF

Teil A: Planungsbericht - Begründung

FASSUNG VOM 09.11.2020

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 - ERLÄUTERUNGSBERICHT	1#
1# Anlass der 39. Teilfortschreibung und räumliche Zuordnung	1#
2# Standortfindung Betriebserweiterung	2#
3# Planungsvorgaben	3#
3.1# Rechtsgrundlagen	3#
3.2# Raumordnung	3#
3.3# Regionalplan Düsseldorf (RPD)	3#
3.4# Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve	4#
4# Gültige Planinhalte des Flächennutzungsplanes	5#
5# Inhalte der Flächennutzungsplanteilfortschreibung	5#
5.1# Erläuterung der Darstellung und nachrichtliche Übernahme	5#
5.2# Raumverträglichkeit	6#
5.3# Zusammenfassung des Umweltberichts	6#
6# Flächenbilanz	11#
ABBILDUNGEN	
Abb. 1: Änderungsbereich der 39. Teilfortschreibung	1#
Abb. 2: Bestandsbetrieb und Umgebung (Geltungsbereich B-Plan)	2#
Abb. 3: Darstellungen des Regionalplan Düsseldorf	4#
Abb. 4: Flächenbilanz der 39. Teilfortschreibung	11#

ANLAGE

1. Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 39. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weeze; Bebauungsplan Weeze Nr. 39 – Reintjensfeld – Stand August 2020.

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Anlass der 39. Teilfortschreibung und räumliche Zuordnung

Die Gemeinde Weeze verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1982, der in der aktuell geltenden Fassung der 37. Teilfortschreibung die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde gemäß Baugesetzbuch darstellt.

Am 23.06.2020 hat der Rat der Gemeinde Weeze den Beschluss zur 39. Teilfortschreibung des FNP gefasst. Anlass für die Änderung des FNP ist die Planung, das bestehende Gewerbegebiet Weeze zu erweitern und damit einem angrenzenden ortsansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Der Gewerbebetrieb des Zustellgroßhandels mit positiver Unternehmensentwicklung ist in Weeze ein relevanter Arbeitgeber und benötigt für seine mittelfristige Entwicklung eine Erweiterungsfläche.

Die 39. Änderung des FNPs liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Weeze und umfasst teilweise das Flurstück 147 Gemarkung Wissen, Flur 10. Unmittelbar südlich grenzt die Südwesttangente L5 (Willy-Brandt-Ring) an die Fläche an. Westlich liegen die Wohnbauflächen der ehemaligen Briten-Siedlung um den York Way und an der Breslauer bzw. Ilmenauer Straße. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet mit Betriebsflächen des Lebensmittelgroßhandels im Bereich Gastronomie und Gemeinschaftsverpflegung „Chefs Culinar West GmbH Co.KG“ und eines Bauunternehmens an.



Abb. 1: Änderungsbereich der 39. Teilfortschreibung

2 Standortfindung Betriebserweiterung



Abb. 2: Bestandsbetrieb und Umgebung (Geltungsbereich B-Plan)

Ein im Gewerbegebiet Weeze ansässiger Gewerbebetrieb des Lebensmittelgroßhandels mit positiver Unternehmensentwicklung 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 sowie auch als Parkplatzflächen (auch für den Flughafen Weeze) 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. Zudem verfügt diese unbebaute Fläche mit rund 1 ha gewerblich nutzbarer Fläche auch 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 im Außenbereich stattfinden müsste.

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) vom 3. Mai 2005 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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.

3.2 Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs.1 ROG). Für die Gemeinde Weeze sind die zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm, im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan formuliert.

3.3 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. Die Flächen werden dem „virtuellen Gewerbeflächenpool“ entnommen. Eine kartographische Darstellung der geplanten Gewerbeflächen erfolgt bei Bedarf erst im Nachgang und wird im Regionalplan zu einem späteren Zeitpunkt erfasst (s. Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve).

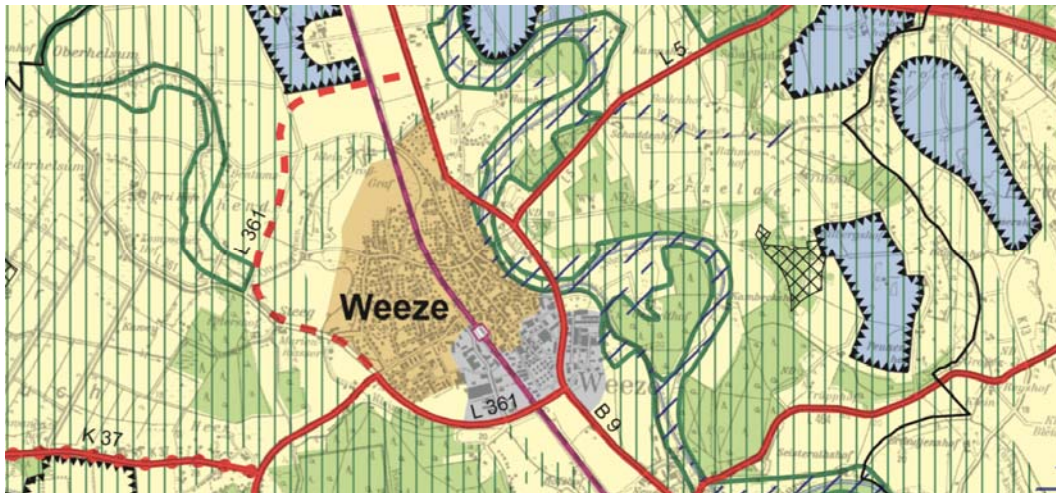


Abb. 3: Darstellungen des Regionalplan Düsseldorf

3.4 Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve

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 der Regionalplanungsbehörde entsprechend der für die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung geltenden Regelung im Landesplanungsgesetz mitzuteilen.

Ziel des Gewerbeflächenpools ist eine interkommunal abgestimmte Mengensteuerung der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Kleve. Damit verbunden ist die Erwartung, dass Gewerbeflächen künftig stärker nachfrageorientiert und weniger als bisher als Angebotsplanung realisiert werden sollen. Im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region soll innerhalb des regional verfügbaren Mengengerüsts räumlich und zeitlich flexibler auf Nachfragen nach Gewerbeflächen reagiert werden können. Über die effiziente Nutzung nachfragegerechter Standorte soll der Pool zu einer nachhaltigen Reduzierung der Inanspruchnahme neuer, freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beitragen.

Jede Inanspruchnahme des Flächenkontos ist nur zulässig, wenn die im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 in der geänderten Fassung vom 05.07.2017 geregelten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Fläche darf nicht Bestandteil des Restriktionsraums sein, ein konkretes tatsächliches Nutzungsinteresse eines oder mehrerer Investoren muss vorliegen und die Obergrenze von 10 ha darf nicht überstiegen werden.

Ausgebuchte Flächen müssen an das Siedlungsgefüge angrenzen und der Bestandssicherung, dem Ausbau oder der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen. Im vorliegenden Fall will ein bestehender Gewerbebetrieb seinen Betrieb erweitern und damit seinen Standort ausbauen. Die Erweiterungsfläche ist als integrierter Standort zu sehen: an zwei Seiten schließt die Siedlungsstruktur

Weezes (Gewerbegebiet und Wohnbebauung) an, an der dritten Seite liegt der straßenbegleitende, begrünte Lärmschutzwall der L 5. Die Änderungsfläche hat eine Flächengröße kleiner als 10 ha. Die Voraussetzungen sind damit im vorliegenden Fall gegeben.

Bei Abbuchungen aus diesem Flächenkonto bedarf es dann keiner weiteren regionalplanerischen Bedarfsprüfung, da bereits ein vorgezogener, übergemeindlicher Flächentausch zu Beginn des Pools erfolgt ist. Der Bedarf für die neue Gewerbefläche gilt damit als belegt.

4 Gültige Planinhalte des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze vom Dezember 1982 wurde zuletzt in Teilen durch die 37. Änderung vom Januar 2020 geändert. Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen geplanter Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ist ein Lärmschutz vorzusehen. Entlang des Willy-Brand-Ringes ist eine Eingrünung mit Bäumen vorzunehmen (die im Bestand bereits besteht). Östlich des Änderungsbereiches schließen gewerbliche Bauflächen sowie eine Versorgungsfläche an.

Ein westlicher Teil des Änderungsgebietes liegt im Bauschutzbereich des Flughafen Weezes. Hier ist eine Bauhöhenbegrenzung nach §12 Abs.3 Luft VG zu beachten. (s. Darstellung Bestand der Planzeichnung)

5 Inhalte der Flächennutzungsplanteilfortschreibung

5.1 Erläuterung der Darstellung und nachrichtliche Übernahme

Die 5,15 ha große Wohnbaufläche soll (entsprechend der Zielsetzung eine Erweiterungsmöglichkeit für ein ansässiges Unternehmen zu schaffen) in eine 4,53 ha große gewerbliche Baufläche sowie eine 0,62 ha große Grünfläche geändert werden.

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird die Voraussetzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen, das bestehende Gewerbegebiet Weezes zu erweitern und damit einem angrenzenden ortsansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Der Gewerbebetrieb des Zustellgroßhandels mit positiver Unternehmensentwicklung ist in Weeze ein relevanter Arbeitgeber und benötigt für seine mittelfristige Entwicklung eine Erweiterungsfläche.

Die bisher zwischen der Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche vorgesehenen „Fläche in denen Maßnahmen des Emissions- oder Immissionschutzes getroffen werden müssen“ wird entsprechend der Nutzungsänderung von der östlichen an die nördliche Grenze des Änderungsbereiches verlegt. Damit wird sichergestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für einen ausreichenden Emissionsschutz der benachbarten Wohnbauflächen gesorgt wird.

Die nachrichtliche Übernahme „Bauschutzbereich des Flughafen Weezes“ wird für die Teilfortschreibung beibehalten.

5.2 Raumverträglichkeit

Im Rahmen der 32. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden 5,15 ha geplante Wohnbaufläche in 4,53 ha gewerbliche Baufläche und 0,62 ha Grünfläche umgewandelt. Der Änderungsbereich umfasst damit ausschließlich bereits als Siedlungsfläche dargestellte Flächen und stellt lediglich eine Nutzungsänderung dar.

Durch die Nutzungsänderung rückt die gewerbliche Nutzung an die bestehende Wohnbebauung am York Way und an der Ilmenauer Straße heran. Voraussetzung für eine Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen ist die Ergreifung von Maßnahmen des Emissions- oder Immissionsschutzes auf Seiten der gewerblichen Baufläche. Die Signatur „Fläche in denen Maßnahmen des Emissions- oder Immissionsschutzes getroffen werden müssen“ wird aufgenommen (s. o.). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für einen ausreichenden Emissionsschutz der benachbarten Wohnbauflächen gesorgt wird. Dieser Konflikt bestand bereits vor der vorliegenden Nutzungsänderung. Er verschiebt sich durch die Teiländerung lediglich in seiner räumlichen Anordnung. Vor der vorliegenden Teilfortschreibung rückte eine geplante Wohnbaufläche an eine bestehende gewerbliche Baufläche heran und musste bei Entwicklung der Wohnbauflächen vor dem vorhandenen Gewerbe- lärm geschützt werden. Nun rückt die gewerbliche Nutzung an die bestehende Wohnbebauung heran. Hier ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Rücksicht auf die Wohnbebauung zu nehmen.

5.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der 39. Teilfortschreibung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze beabsichtigt die Gemeinde Weeze, die bauleitplanerischen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Holtumsweg“ in westlicher Richtung zu schaffen, die voraussichtlich von dem ortsansässigen Gastronomie- großhandel Chefs Culinar West GmbH & Co. KG zur Vergrößerung des bestehenden Betriebsgeländes genutzt wird.

Bestand

Die Änderung umfasst eine ca. 5,15 ha große Fläche in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Weeze, die im geltenden FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im aktuellen Bestand ist die dargestellte Nutzung bisher nicht realisiert worden, so dass die Fläche noch einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt. Grundlage für die Einschätzung umwelterheblicher Auswirkungen für die Nutzungsänderung bildet die Darstellung einer Wohnbaufläche lt. dem geltenden FNP.

Im Osten grenzen bestehende Gewerbeflächen an. Im Nordwesten liegen die Wohnbauflächen am York Way/ Breslauer und Ilmenauer Straße. Südlich verläuft die Südwesttangente Willy-Brandt-Ring (L5). 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“ den Änderungsbereich. Ansonsten liegt

der Vorhabenbereich außerhalb von nach nationalen oder nach europäischen Richtlinien geschützten Gebieten und steht auch in keinem funktionalen Zusammenhang zu solchen Gebieten.

Das Landschaftsbild wird durch die umgebende Siedlungs- und Gewebeflächen geprägt, so dass der Änderungsbereich in den Siedlungsbereich eingebunden wird. Der Willy-Brandt-Ring mit begleitendem bepflanztem Wall grenzt den Siedlungsbereich gegenüber der Feldflur ab. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von Süden über den Willy-Brandt-Ring.

Planung

Die von der 39. Änderung betroffene 5,15 ha große Wohnbaufläche soll zur Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen in eine ca. 4,53 ha große gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Zum Schutz der anliegenden Wohnbevölkerung in Verbindung mit der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen sieht der Flächennutzungsplan in der geänderten Fassung am nördlichen Rand der Gewerbeflächen eine ca. 0,62 ha große Grünfläche vor. Diese ist mit den Signaturen einer „Fläche in denen Maßnahmen des Emissions- oder Immissionsschutzes getroffen werden müssen“ und der Signatur einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Nichtdurchführung der Planung - Nullvariante

Bei einer Nullvariante würden im Änderungsbereich vermutlich längerfristig Wohnbauflächen realisiert werden. Da die FNP-Änderung im Hinblick auf eine Erweiterung des Betriebsgeländes des ortsansässigen Gastronomiegroßhandels Chefs Culinar West GmbH & Co. KG erfolgt, könnte die Nachfrage nach Gewerbeflächen bei einer Nullvariante nicht befriedigt werden. Der Betrieb müsste dann eine räumlich getrennte Erweiterung vornehmen oder den gesamten Betrieb verlagern, was zu einer Gefährdung des Betriebsstandortes „Weeze“ führen könnte und ggfs. auch mit einem erheblich größeren Eingriff verbunden wäre.

Mit der Planung sind unterschiedliche Auswirkungen für die Schutzgutfunktionen verbunden.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen auf die **Siedlungsentwicklung** durch die Stärkung der Wirtschaftsleistung und der Schaffung von Arbeitsplätzen als positiv zu werten. Zwar geht mit der Änderung des FNP gleichzeitig der Verlust von potentiellen Wohnbauflächen einher, allerdings werden in Weeze derzeit neue Wohnbauflächen im Bereich „Steegsches Feld“ im Nordwesten des Ortskerns entwickelt. Aus diesem Grund führt ein Verzicht auf die Erweiterung der Wohnbauflächen am York Way/ Breslauer und Ilmenauer Straße nicht generell zu einer Verringerung von Wohnraum. Entsprechend der im FNP festgesetzten wohnbaulichen Nutzung sind die Belange der **Land-** und **Forstwirtschaft** nicht betroffen.

In einer Schallprognose durch das Büro Uppenkamp & Partner wurden mögliche Konflikte durch die angestrebte Nutzung als Gewerbefläche und der westlich an-

grenzenden Wohnbebauung untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der Schallrichtwerte im benachbarten Wohngebiet generell möglich ist (s. Kap. 1.6). Für das Plangebiet werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgelegt. Dabei sind die betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes im Wesentlichen vom jeweiligen Betriebskonzept sowie von der Gebäudestellung abhängig. Besondere Risiken für die **menschliche Gesundheit** werden durch die geplanten Gewerbeflächen nicht erzeugt bzw. sind im Bestand nicht zu erkennen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Die im Bestand des FNPs dargestellte Wohnbaufläche führt für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt zur Bewertung einer geringen biologischen Vielfalt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Habitatstrukturen liegen im Änderungsbereich nicht vor. Ein kleiner Teil im südlichen Bereich des Plangebietes ist laut dem Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 10 - Weeze Teil des Landschaftsschutzgebietes „Laarbruch“. Die Darstellung einer Wohnbaufläche steht der Vegetationsentwicklung entsprechend der **potnatVeg** bereits heute entgegen. Mit der angestrebten Umwandlung von Wohnbauflächen in Flächen mit gewerblicher Nutzung ist kein erheblicher Verlust der **natürlichen Ressource** des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen zu erkennen. Der erhöhte Versiegelungsgrad im Bereich der Gewerbeflächen im Vergleich zu einer Wohnbaunutzung kann durch die Grünfläche am westlichen Rand funktional ausgeglichen werden. Für das Schutzgut ergeben sich daher keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser

Nach derzeitiger Kenntnis ergeben sich für das Schutzgut Wasser, welches im Änderungsbereich durch das Grundwasser repräsentiert wird, mittlere umweltrelevante Auswirkungen durch die Umsetzung der Planinhalte. Diese Einschätzung begründet sich auf einer zu erwartenden Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, da voraussichtlich auf Grund stofflicher Belastungen nicht das gesamte Niederschlagswasser der örtlichen Grundwasserneubildung zukünftig mehr zur Verfügung steht. Von den geplanten Gewerbeflächen gehen keine erkennbaren besonderen Risiken für die **natürliche Ressource** Wasser aus. Es sind keine Schutzgebiete und keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

Schutzgut Boden

Im Rahmen der Nutzungsänderung von Wohnbauflächen zu Gewerbeflächen kommt es zu 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. Nach dem geltenden FNP handelt es sich im Änderungsbereich um Wohnbauflächen, so dass naturnahe Bodenverhältnisse bei einer Umsetzung der Wohnnutzung nur noch in kleineren Teilflächen zu erwarten wären. Die Empfind-

lichkeiten gegenüber Veränderungen wird im Bestand als weitgehend gering bewertet. Bei dem Plangebiet handelt sich um eine fast ebene Fläche ohne topographische Besonderheiten. Für das Schutzgut Boden ist bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Bebauung mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 10% zu rechnen. Diese führt bezogen auf die im geltenden FNP dargestellte Wohnnutzung zu einer geringen Erhöhung versiegelter Flächen. Daher wird die Umwelterheblichkeit für das Schutzgut unter Berücksichtigung der Vorbelastung als gering bewertet.

Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima/ Luft lassen sich die Ergebnisse der Umweltprüfung wie folgt zusammen fassen: Im Bestand ist von weitgehend günstigen klimatischen Voraussetzungen auszugehen, die die Charakteristika des Klimatops „Vorstadtklima“ aufweisen. Klimatisch bedeutende Böden sind nur sehr kleinräumig im Plangebiet vorhanden. Lufthygienische Vorbelastungen resultieren insbesondere aus der intensiven landwirtschaftlichen Tierhaltung der ländlichen Region. Mit der Erweiterung der Gewerbeflächen und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung und Überbauung von Flächen ist mit einer Minderung des Luftaustausch sowie einer erhöhten Wärmebelastung und Aufheizung der Flächen gegenüber einer Wohnbebauung zu rechnen. Der Verlust von klimarelevanten Böden ist durch die geringe Ausdehnung der betroffenen Fläche als gering zu bewerten. Da dem Plangebiet in der genehmigten Bestandsnutzung höchstens eine geringe Funktion in Bezug auf Frischluftproduktion zukommt, ist davon auszugehen, dass sich die klimarelevanten Auswirkungen auf die Planfläche selber konzentrieren. Für die angrenzende Wohnbebauung werden sie als gering bewertet.

Schutzgut Landschaftsbild-/ Ortsbild

Im Bestand weist die Planfläche eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Landschaftsbild-/ Ortsbild auf. Durch die Änderungen des FNPs schließen die vorhanden Gewerbeflächen zukünftig an die vorhandene Wohnbebauung am York Way/ Breslauer und Ilmenauer Straße an. Im Bereich der in der Planung dargestellten Grünfläche am nordwestlichen Planungsrand kann eine Eingrünung der Gewerbeflächen zur bestehenden Wohnbebauung erfolgen. Mit einer höhengestufteten Bebauung, die im zeitgleich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan festgesetzt werden soll, kann der optische Eindruck der Gewerbebauten gemindert werden. In Abhängigkeit zu der Höhe der Gebäude ist davon auszugehen, dass optische Veränderungen durch eine großmaßstäbliche Bauweise für die Anwohner verbleiben. Diesen wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen eine mittlere Umweltrelevanz beigemessen.

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. Sonstige Sachgüter sind im Bereich der Planfläche nicht vorhanden.

Verbrauch von Freiflächen

Beim Schutzgut Fläche wird der **Verbrauch von Freiflächen** noch einmal gesondert bewertet. Beim Änderungsbereich handelt es sich um Wohnbauflächen, die einen geringen Wert für das Schutzgut aufweisen. Ein direkter Anschluss der Planfläche an die umgebende Feldflur ist ebenfalls nicht gegeben. Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung ist von einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 10% auszugehen, was einem relativ geringen Wert entspricht. Aufgrund der im FNP bereits dargestellten Vornutzung weisen die Auswirkungen durch die Planänderung nur geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut auf.

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 sowie die Verwendung fledermausfreundlicher Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung. Sofern größere Glasfronten geschaffen werden, sollte eine Vogelschlag vermeidende Fassadengestaltung erfolgen. 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. Optische Beeinträchtigungen können für die Anlieger durch eine höhengestaffelte Bauweise gemindert werden. Mit der geplanten Grünfläche soll eine Eingrünung der Gewerbeflächen zu den angrenzenden Wohnbauflächen im Nordwesten erfolgen. Mit den vorbeschriebenen Maßnahmen kann nur ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs erbracht werden, so dass die Durchführung planexterner Maßnahmen erforderlich sein wird. Dies kann z.B. durch den Erwerb von Ökopunkten erfolgen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen zu einer Erweiterung des Gewerbegebietes Holtumsweg sind in der notwendigen Flächengröße nicht vorhanden. Mit der Umsetzung der geplanten Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen geht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans keine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen einher. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Rahmen der Umwandlung von Wohnbauflächen zu Gewerbeflächen ergeben sich nach der Umweltprüfung nur für die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild möglicherweise Umweltauswirkungen mittlerer Intensität. Diese sind jedoch wesentlich von der Umsetzung des Vorhabens abhängig und können auch gering


ger ausfallen. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sind für diese Umweltfaktoren hier nicht erkennbar.

6 Flächenbilanz

	ha	%
Gewerbliche Baufläche	4,53	88
Grünfläche	0,62	12
gesamt	5,15	100

Abb. 4: Flächenbilanz der 39. Teilfortschreibung

Mannheim, den 09.11.2020


Dr. Alexander Kuhn
MVV RegioPlan GmbH