

40. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WEEZE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

VORENTWURF

Teil A: Planungsbericht - Begründung

Teil B: Umweltbericht

FASSUNG VOM 09. SEPTEMBER 2021

Ausarbeitung Teil A:

MVV Regioplan

Ausarbeitung Teil B

seeling | kappert
Objektplan | Landschaftsplan

40. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WEEZE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

VORENTWURF

Teil A: Planungsbericht - Begründung

FASSUNG VOM 09.09.2021

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
Projektzeichnung:	H. Schulzki
Projekt-Nr.:	KEP 766/19a

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 40. Teilfortschreibung und räumliche Zuordnung	1
2 Standortfindung Gewerbegebiet – Alternativenuntersuchung	2
3 Planungsvorgaben	3
3.1 Rechtsgrundlagen	3
3.2 Raumordnung	4
3.3 Regionalplan Düsseldorf	4
3.4 Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve	5
4 Gültige Planinhalte des Flächennutzungsplanes	6
5 Inhalte der Flächennutzungsplanteilfortschreibung	6
5.1 Erläuterung der Darstellung und nachrichtliche Übernahme	6
5.2 Raumverträglichkeit	7
5.3 Zusammenfassung des Umweltberichts	7
6 Flächenbilanz	8
ABBILDUNGEN	
Abb. 1: Änderungsbereich der 40. Teilfortschreibung	1
Abb. 2: Anschlussmöglichkeiten Wissensches Feld (MVV Regioplan 2017)	3
Abb. 3: Darstellungen des RPD (Lage Plangebiet schwarz umrandet)	5
Abb. 4: Flächenbilanz der 40. Teilfortschreibung	8

ANLAGE

1. Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 40. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weeze; Bebauungsplan Weeze Nr. 41 – Wissensches Feld – *in Bearbeitung*.

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Anlass der 40. 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 15.09.2020 hat der Rat der Gemeinde Weeze den Beschluss zur 40. Teilfortschreibung des FNP gefasst. Anlass für die Änderung des FNP ist, im Gemeindegebiet Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Weeze verfügt derzeit nur noch über ein geringes Potenzial an freien Baugrundstücken, um den künftigen Bedarf für die Gewerbeentwicklung zu decken. Die Flächen in dem zuletzt erschlossenen Gewerbegebiet „Herrlichkeitsfeld-Süd“ sind vollständig veräußert. Innerhalb der Ortslage und in bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch Teilflächen in geringem Umfang zur Verfügung. Die Gemeinde sieht daher die Notwendigkeit zur Erschließung neuer Gewerbebauflächen für eine wohnortnahe Gewerbeansiedlung.

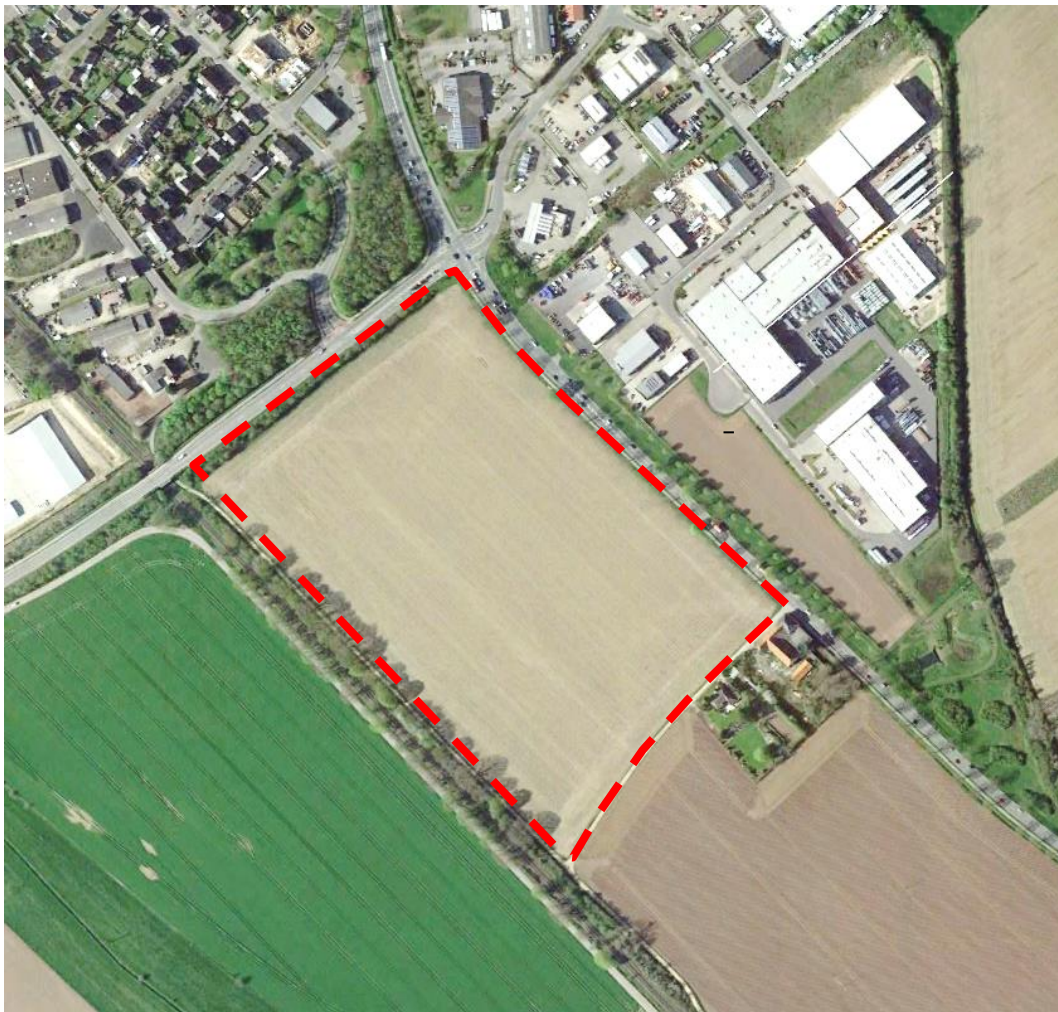


Abb. 1: Änderungsbereich der 40. Teilfortschreibung

Die 40. Änderung des FNPs liegt am südlichen Ortsrand Weezes und umfasst 10,0 ha. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft der Willy-Brand-Ring (L 5). Westlich des Plangebietes verläuft die Kevelaerer Straße (B 9) und im Westen die Bahnlinie Kleve - Krefeld. Im Süden verläuft ein Flurweg.

2 Standortfindung Gewerbegebiet – Alternativenuntersuchung

Die vorliegende FNP-Änderung und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 41 „Wissensches Feld“ setzt das Ergebnis der 2017 erfolgten Alternativenuntersuchung zur Standortfindung für ein Gewerbegebiet um (MVV Regioplan 2017). Unter Berücksichtigung eines Kriterienkataloges kam die Untersuchung zum Ergebnis, dass das „Wissensche Feld“ den geeigneten Standort für eine zukünftige Gewerbeentwicklung Weezes darstellt.

Die Ermittlung von Alternativstandorten erfolgte zwischen acht unterschiedlichen Flächen. Diese Flächen wurden anhand der Kriterien: Restriktionen der Raum- und Landschaftsplanung, Verkehrsanbindung, Erschließungsaufwand, Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (Allgemeiner Siedlungsbereich insb. Wohnen), Anbindung an den Siedlungsraum, Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes, Aspekte des Artenschutzes sowie der Flächengröße verglichen und bewertet.

In diesem Vergleich wurden die drei Flächen „Knappheide-Süd und -Nord“ sowie die Fläche „Wissensches Feld“ als vergleichsweise günstige Standorte ermittelt. Für diese drei Flächen wurden Erschließungsmöglichkeiten aufgezeigt und Einzelaspekte dargestellt.

Alle drei Flächen erwiesen sich als grundsätzlich geeignet. Alle drei Flächen liegen in restriktionsfreien Bereichen und weisen von den Verkehrsachsen B 9 und der Bahnlinie Kleve-Krefeld bereits eine gewisse landschaftliche Vorprägung auf.

Die beste Eignung wies hierbei die Fläche „Wissensches Feld“ auf, da hier ein direkter Zusammenhang mit anderen Gewerbeflächen besteht, soweit ein Anschluss an das übergeordnete Straßennetz mit vertretbarem Aufwand herstellbar ist. Der Standort weist keine negativen Merkmale auf. Insbesondere aufgrund der Lage in der Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbegebieten bei weiteren günstigen Standortbedingungen handelt es sich hier um den Standort mit der besten Eignung.

Bei der Fläche „Wissensches Feld“ wurden zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Verkehrsnetz in Betracht gezogen: zum einen an die L361, zum anderen an die B 9 (s. Abbildung 1). Die Anschlusssituation wird durch die Nähe zur vorhandenen Kreuzung Gocher Straße – Willy-Brandt-Ring/Industriestraße erschwert. Das Gutachten stellte fest, dass beide Anschlussmöglichkeiten grundsätzlich mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen als zuständiger Verkehrsbehörde abzustimmen sind. Diese Abstimmung fand am 12.03.2020 statt.

Das Gutachten spricht die Empfehlung aus, mögliche Einschränkungen von Gewerbebetrieben durch die Nähe zu Wohngebäuden in Einzellage im weiteren

Verfahren zu ermitteln. (Dies wird in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan abgearbeitet).

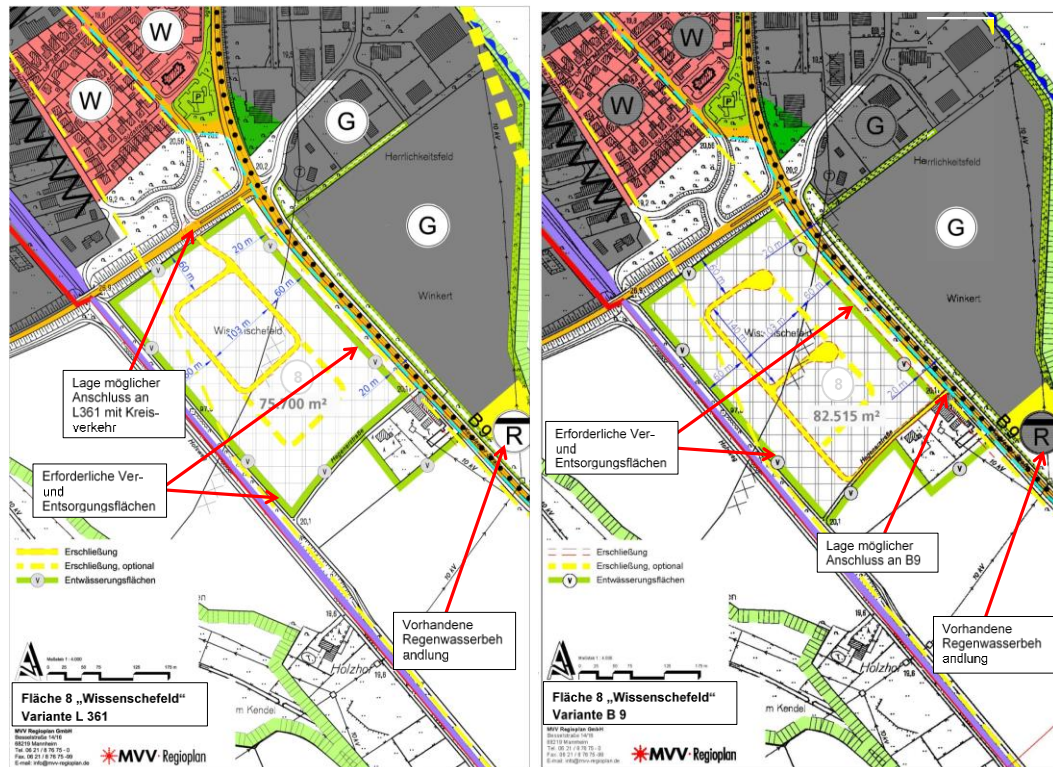


Abb. 2: Anschlussmöglichkeiten Wissensches Feld (MVV Regioplan 2017)

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

Im RPD wird das Plangebiet als Allgemeiner Agrar- und Freibereich dargestellt. Sonstige ableitbare Ziele oder Festlegungen liegen nicht vor (s. **Abb. 3**). Im GEP 99 war ein Großteil der 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 Gewerbegebietes Herrlichkeitsfeld nach Westen vor.

Für die Planung von Angebotsflächen zur Deckung des lokalen Bedarfs wurde im Rahmen des Gewerbeflächenpools die dreifache durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme angesetzt, um mehr Spielraum für Erschließungskonzepte zu erhalten und den Aufwand für Planungen und Erschließungen zu reduzieren. Im gut begründeten Einzelfall ist es möglich, die Höchstgrenze zu überschreiten, wenn ein städtebaulich sinnvoller Flächenzuschnitt es erfordert.

Im Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld-Süd als damals einzigem Gewerbebestandort mit Flächenangebot der Gemeinde Weeze wurden im Durchschnitt der letzten sieben Jahre (10/2009 bis 08/2016) ca. 1,28 ha Nettobaufläche pro Jahr veräußert (s. MVV Regioplan 2017). Die Flächen waren mit Stand Januar 2017 nahezu vollständig veräußert.

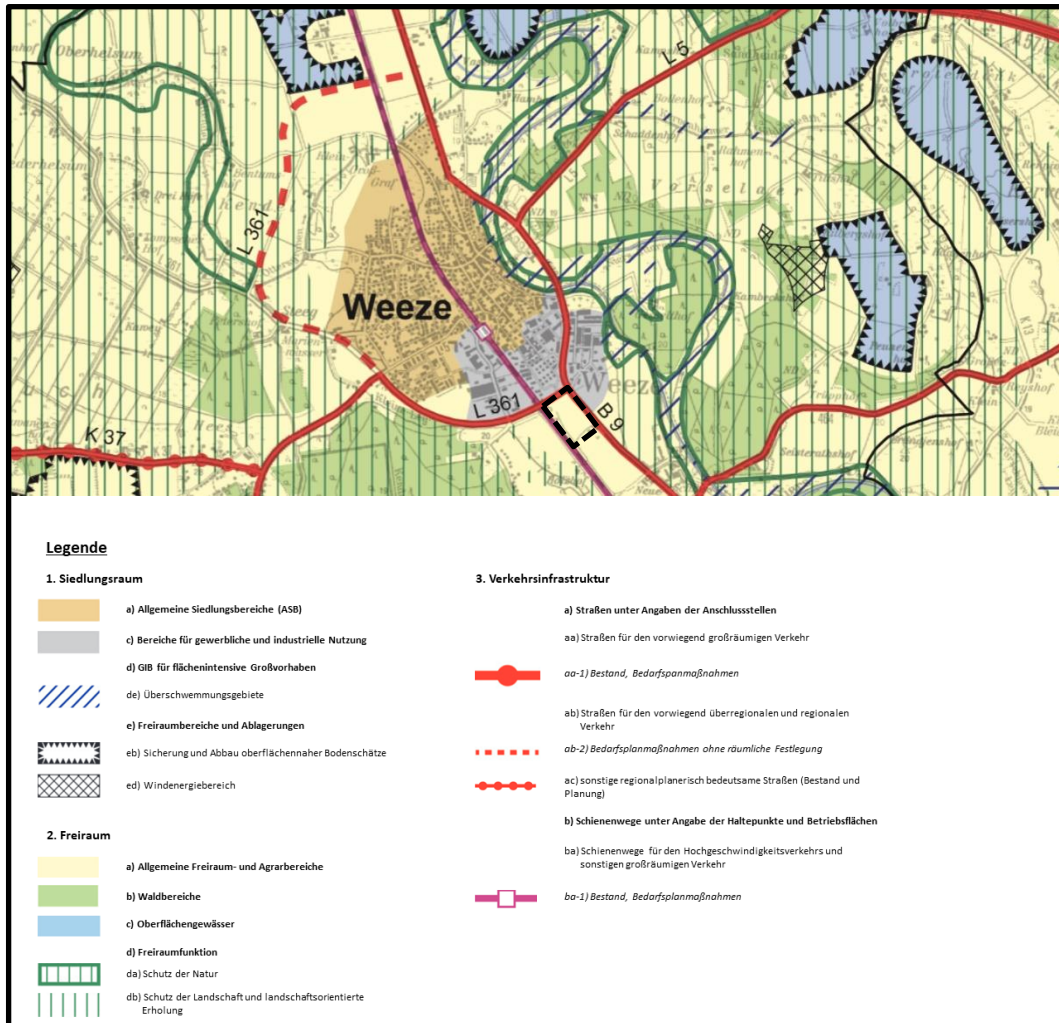


Abb. 3: Darstellungen des RPD (Lage Plangebiet schwarz umrandet)

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 Inan-

spruchnahme 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 ergab die Prüfung (Alternativenuntersuchung siehe Kapitel 2), dass die Fläche nicht Bestandteil eines Restriktionsraumes ist, sie überplante an das Siedlungsgefüge an zwei Seiten angrenzt, die Obergrenze von 10 ha nicht überschritten wird (die geplante Gewerbefläche hat rund 7,8 ha). Zudem liegen der Gemeinde Weeze konkrete Nutzeranfragen für die geplanten Gewerbeflächen als Ausbau aber auch zur Neuansiedlung gewerblicher Betriebe vor. Die Voraussetzungen sind damit im vorliegenden Fall gegeben.

4 Gültige Planinhalte des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze vom Dezember 1982 wurde zuletzt in Teilen durch die 37. Änderung vom 24.01.2020 geändert. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzenden überörtlichen Straßen sind als Straßenverkehrsflächen sowie die Bahnlinie als Bahnflächen übernommen. Parallel zur Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung quert ein Postkabel (Kommunikation) das Plangebiet. Zudem ist die Einwirkungsgrenze einer möglichen Abbautätigkeit dargestellt (weiße Linie mit schwarzem Rand).

5 Inhalte der Flächennutzungsplanteilfortschreibung

5.1 Erläuterung der Darstellung und nachrichtliche Übernahme

Die rund 10 ha große landwirtschaftliche Fläche soll entsprechend der Zielsetzung Gewerbeflächen zu schaffen in eine 7,8 ha große gewerbliche Baufläche sowie eine 2,2 ha große Grünfläche geändert werden.

Entsprechend des Ergebnisses der 2017 durchgeführten Standortfindung (MVV Regioplan 2017) wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanteilfortschreibung eine Gewerbeentwicklung am vorgeschlagenen Standort vorbereitet. Das geplante Gewerbegebiet „Wissensches Feld“ stellt eine direkte Siedlungsanbindung in Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Herrlichkeitsfeld Süd“ dar.

Die annähernd viereckige Gewerbefläche wird an allen vier Seiten entlang der umgebenden Straßen und der Bahnlinie wie auch im Süden als Gebietsabschluss mit einer Grünfläche umgeben. Diese Grünfläche nimmt bestehende Leitungen auf (s. nachrichtliche Übernahme) und kann der Einbindung des Gewer-

begebietes durch Eingrünung und der Aufnahme von Niederschlagswasser dienen. Eine entsprechende „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einer Größe von 0,3 ha ist berücksichtigt.

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird die Voraussetzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen, ein Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand Weezes wohnortnah im Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge zu entwickeln.

Die nachrichtliche Übernahme der Bestandsleitungen „Postkabel“, „Hauptwasserleitung“ und „Ferngasleitung“ wie auch der „Einwirkungsgrenze einer möglichen Abbautätigkeit“ wird für die Teilfortschreibung beibehalten.

5.2 Raumverträglichkeit

Im Rahmen der 40. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden 10,0 ha landwirtschaftliche Fläche in 7,8 ha gewerbliche Baufläche und 2,2 ha Grünfläche umgewandelt. Der Änderungsbereich umfasst damit ausschließlich bisher nicht für ein Baufläche überplante Fläche. Diese Fläche ist im Rahmen der Alternativenuntersuchung ausgewählt worden, da die mit keinen Restriktionen belegt ist und den sonstigen Ansprüchen des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ des Kreis Kleves entspricht.

Die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbe- und Grünfläche setzt die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen Weezes am südlichen Ortsrand fort, die bereits mit dem Gewerbegebiet „Herrlichkeitsfeld-Süd“ begonnen wurde. Die benachbarten Baufläche sind überwiegend gewerbliche Bauflächen. Die nördlich gelegenen Wohnbauflächen liegen rund 120 m entfernt. Ggf. sind hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Verträglichkeit zu prüfen.

Da bereits im Rahmen des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ ein vorgezogener, übergemeindlicher Flächentausch zu Beginn des „Pools“ erfolgt, gilt der Bedarf für die neuen Gewerbeflächen bei Abbuchung aus diesem Flächenkonto als belegt. Eine regionalplanerische Bedarfsprüfung ist nicht notwendig.

5.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Wir ergänzt.

6 Flächenbilanz

	Bestand ha	Planung ha
Flächen für die Landwirtschaft	10,0	0
Gewerbliche Bauflächen	0	7,8
öffentliche Grünfläche	0	2,2
<i>davon Maßnahmenfläche</i>	0	0,3
Fläche Änderungsbereich	10,0	10,0

Abb. 4: Flächenbilanz der 40. Teilfortschreibung

Mannheim, den 09.09.2021

Dr. Alexander Kuhn

MVV Regioplan GmbH