GEMEINDE WEILERSWIST **40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Erneute öffentliche Auslegung

BEGRÜNDUNG

1. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Ottenheim. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Dauner Straße / Schleidener Straße und im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Ottenheim an.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem vom Regierungspräsidenten Köln am 06.04.1990 unter dem Zeichen 35.2.11-4101-13/90 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist ist der Änderungsbereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

3. Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan (GEP) für den Teilabschnitt – Region Aachen 2003.

Der Regionalplan stellt den Änderungsbereich als GIB – ‚Bereiche für industrielle und gewerbliche Nutzungen' dar.

4. Anpassung der Bauleitplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz

Die Landesplanerische Zustimmung wurde seitens der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 27.09.2011 erteilt.

5. Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 40 'Weilerswist' des Kreises Euskirchen. Nach der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs gemäß 1.4 als Fläche zur temporären Erhaltung dargestellt. Lediglich die Erweiterungsflächen in östlicher Richtung (ca. 40 m) liegen innerhalb der mit Ziffer 1.1-3 gekennzeichneten ‚Ackerfläche der Börde'. Nach den Textlichen Darstellungen des Landschaftsplanes dient das Entwicklungsziel 1.1-3 der Erhaltung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Bereiche in ihren bestehenden Strukturen unter Beachtung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft gem. § 17 BbodenSchG.

6. Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung von bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbegebiet“ sollen für die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung und zur Entwicklung eines bestehenden Betriebes (Betriebserweiterung) geschaffen werden.

Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Unternehmensgruppe aus dem Bereich CAR – Fashion, Reifen - und Felgenhandel. Auf der Grundlage der 32. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 128 „Gewerbegebiet Ottenheim“ hat die Firma im Norden des Betriebsgrundstücks bereits ein Verwaltungsgebäude sowie mehrere Lagerhallen errichtet.
Im Rahmen der Fortschreibung der Projektentwicklung wurde das betriebliche Erfordernis für eine bauliche Entwicklung in südlicher und östlicher Richtung festgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Erweiterungen sollen im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist berücksichtigt bei geplanten Gewerbegebieten die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen (Wohnen) und stellt für diese Bereiche GE(E) eingeschränkte Gewerbegebiete dar. Für den Änderungsbereich wurde die Art der Nutzung GE(E) aufgrund der westlich angrenzenden Wohnbebauung ebenso aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan übertragen.

7. Erschließung

7.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die überörtliche Anbindung erfolgt wie bisher über die Dauner Straße nördlich des Änderungsbereichs an die L 210. Durch die nun anstehende Erweiterungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme der Verkehrszahlen auszugehen, sodass dies auf den vorliegenden Kreuzungsbereich keine bedeutsamen Änderungen haben wird. Sollte es wider Erwarten hier zu einem Problem kommen, wird die Gemeinde Weilerswist erforderliche Maßnahmen wie z. B. die Einrichtung einer Lichtsignalanlage, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dem zuständigen Straßenverkehrsamt des Kreises Euskirchen vornehmen. Ein Verkehrsproblem mit der L 194 kann ausgeschlossen werden, da diese nicht mehr direkt berührt ist. Die ehemalige Zufahrt des Gewerbegebiets von der Schleidener Straße auf die L 194 (Euskirchener Straße) wurde durch den Neubau der Dauner Straße und den Umbau des Bahnübergangs Schleidener Straße unterbunden.

Die Dauner Straße sowie das Teilstück der Schleidener Straße bis zum Betriebsgrundstück war bereits Bestandteil des Ursprungsplanes Nr. 128 „Gewerbegebiet Ottenheim“. Auf der Grundlage dieser Planung ist seinerzeit die Dauner Straße, hier insbesondere der Einmündungsbereich in die Straßfelder Straße, verkehrsgerecht ausgebaut worden. Die An- und Abfahrten zum Betriebsgrundstück Brock erfolgen von der Straßfelder Straße (L 210) über die Dauner Straße/Schleidener Straße.

7.2 Erschließung des Änderungsbereichs

Das Betriebsgrundstück ist derzeit unmittelbar von der Schleidener Straße aus erschlossen. Das Verwaltungsgebäude sowie die zugehörigen Einstellplätze befinden sich auf dem nördlichen Teil des Grundstücks. Die Erschließung des Betriebes ist damit einschließlich der Erweiterungsflächen gesichert.

Die Andienung der jeweiligen Hallentrakte erfolgt entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Betriebsgrundstück.

8. Schmutz- und Niederschlagswasser

8.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Bereich des Gewerbegrundstücks wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Schleidener Straße eingeleitet. Der Kanalanschluss wurde bereits mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes hergestellt.

8.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den befestigten Flächen des Betriebsgeländes wird gemäß § 51 a LWG am östlichen Rand des Plangebietes in einer offenen Versickerungsanlage mit belebter Bodenzone (Flurstück 126) zur Versickerung gebracht.

9. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

10. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Realisierung der Planung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch großflächige Bebauung und Versiegelung verbunden. Für die Landwirtschaft geeignete Böden gehen verloren.

Um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden, wurde die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß für die betriebliche Erweiterung begrenzt.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, sind Alternativstandorte nur in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsgeländes logistisch und wirtschaftlich sinnvoll. Geeignete alternative Standorte im Gewerbegebiet Ottenheim bzw. im Ortsteil Ottenheim im Sinne einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans spricht auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, da sich die Fläche bereits im Eigentum des Investors befindet, der die Betriebserweiterung kurzfristig realisieren will.

11. Artenschutz

Eine überschlägige artenschutzrechtliche Einschätzung ergab, dass die planungsrelevante Feldfauna (Feldlerche, Rebhuhn, Grauammer, Kiebitz, Mornellregenpfeifer) sich laut LANUV in einem ungünstigen bzw. schlechten Erhaltenszustand befinden. Auch könnte die Knoblauchkröte im Änderungsbereich potentiell vorkommen.

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es insbesondere verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Trotz der Kleinflächigkeit des Änderungsbereichs und seiner unmittelbaren Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet sind artenschutzrechtliche Konflikte potentiell zu erwarten.
Auf der nachgelagerten Bauleitplanungsebene ist daher die Erstellung einer Artenschutzprüfung zwingend erforderlich. Sollten sich die artenschutzrechtlichen Konflikte bestätigen, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass durch festzulegende und durchzuführende CEF-Maßnahmen eine artenschutzkonforme Konfliktlösung erfolgen kann.

12. Immissionsschutz

Nach Maßgabe einer Gliederung des Gewerbegebiets nach § 1 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Betriebsart und den damit verbundenen Bedürfnissen und Eigenschaften ist in der Ursprungsplanung ein Abstandserlass berücksichtigt worden, um den Belangen des Immissionsschutzes schutzbedürftiger Wohngebäude gerecht zu werden.

Im Plangebiet sind in Anbetracht der aktuellen Nutzungen Schalleinwirkungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten und den angrenzenden Gewerbelärm (z.B. Kfz– Schrottplatz) relevant.
Dazu kommt Verkehrslärm durch die westlich gelegene Bahntrasse außerhalb des Gewerbegebietes sowie die sonstige Lärmentwicklung von Bau- und Zugfahrzeugen durch An- und Abtransporte im Rahmen des Lieferverkehrs innerhalb des Gewerbegebietes. Nördlich des Gewerbegebietes befindet sich eine Sport- bzw. Freizeitanlage mit Geräuschemissionen.
Nach Informationen des Ingenieurbüros Schleiffer 2003 wird sich das Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben leicht erhöhen.
Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten (GRANER 2004) erarbeitet. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass die verkehrliche Nutzung der Erschließungsstraße (Dauner Straße) und die damit verbundene zusätzliche Lärmentwicklung des neuen Gewerbegebietes im Rahmen der betreffenden Immissionsschutzvorschriften zulässig ist.
Im Rahmen der Baumaßnahme wird die Betriebshoffläche erweitert. Der zukünftige Betrieb auf dieser Fläche wird die bestehende Geräuschentwicklung voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen.
Da aus der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes keine erhebliche Veränderung der Lärmentwicklung und damit der immissionsschutzrechtlichen Belange zu erwarten sind, werden die geltenden Vorschriften der Abstandsliste zum Immissionsschutz eingehalten.

13. Hinweise

1. Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen liegt und hierdurch ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich eine nicht näher lokalisierte Störzone verläuft.

2. Die Abteilung Bergbau und Energie bei der Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Grundwasserabsenkungen bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwassersenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei nachfolgenden Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Weilerswist
14. August 2020

La Città Stadtplanung