

BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

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 Änderungsbereiches an die L 210.

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 Änderungsbereiches

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 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. Landschaftspflegerischer Begleitplan / Umweltbericht

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie der Umweltbericht gem. § 2a BauGB (CALLES / DE BRABANT, Februar 2012/2018) erstellt.

Der mit dem Bebauungsplan verbundene voraussichtliche landschaftsökologische Eingriff wurde gemäß der aktuellen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW (LANUV 2008) durchgeführt.

Als externe Kompensationsmaßnahme soll eine vorwiegend ackerbaulich genutzte Fläche im Norden der Gemeinde Mechernich, Gemarkung Firmenich, Flur 17, Flurstück 30, extensiviert werden. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Mechernicher Voreifel bei Kommeren“ und unmittelbar nördlich des Naturschutzgebiets 2.1-7 „Amphibienteich“ (Kreis Euskirchen, Landschaftsplan 28 „Mechernich“). Die geplante externe Kompensationsfläche könnte somit eine Pufferfunktion für das Naturschutzgebiet übernehmen.

Das Kompensationskonzept besteht aus einer Umwandlung der Ackerfläche zu Grünland und aus einer Extensivierung eines Teils der bestehenden Grünlandfläche.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2.4 Artenschutz

Bestand/derzeitige artenschutzrechtliche Einschätzung:

Die artenschutzrechtliche Einschätzung beschränkt sich auf die vom LANUV veröffentlichte Liste der für NRW planungsrelevanten Arten. Bei geschützten Arten, die nicht in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgelistet sind, ist die lokale Population in einem so guten Erhaltungszustand, dass i.d.R. eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich des Arteninventars im Plangebiet ist eine detaillierte Einschätzung im landschaftspflegerischen Begleitplan zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 128 „Gewerbegebiet Ottenheim“ (CALLES/DE BRABANT, 2012/2018) enthalten.

Prognose für die Planung:

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. Als Regelbrutzeit ist analog § 64 LG NW der Zeitraum vom 01.03 bis 30.09 eines jeden Jahres anzunehmen. Da durch das Vorhaben voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert werden, sind nach allgemeiner Einschätzung keine der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bzw. jene eines unzulässigen Eingriffs nach § 15 (5) BNatSchG erfüllt.

Bewertung: Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass der voraussichtliche Artenbestand im Planungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt und der Eingriff aus Sicht des § 19, Abs. 3 BNatSchG zulässig ist. Die externen Kompensationsmaßnahmen haben auch positive Auswirkungen auf die Tierwelt und den Artenschutz. Besonders die Vö-

gel der offenen Feldflur und Amphibien profitieren von der Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland.

11. Immissionsschutz

Um einen ausreichenden Immissionsschutz zu den schutzbedürftigen Wohngebäuden westlich des Planbereiches zu gewährleisten, erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung eine Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. In der Ursprungsfassung ist als Grundlage für die Gliederung der Abstandserlass von 1998 herangezogen worden.

Da seit 1998 die 4. BImSchV mehrfach geändert und auch der Abstandserlass im Jahr 2007 neu gefasst wurde, erfolgte für den Bereich der 3. Änderung die Gliederung gemäß der Abstandsliste 2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 8804.25.1 vom 06.06.2007).

Darüber hinaus wurde in einem Schallgutachten (GRANER 2004) nachgewiesen, dass sowohl die Nutzung der Dauner Straße als öffentliche Erschließungsstraße, als auch die Geräusentwicklung durch das neue Gewerbegebiet im Einklang mit den Immissionsschutz-Vorschriften steht.

12. Hinweise

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. 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.

3. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

4. Die Gasversorgung Euskirchen weist daraufhin, dass im Nahbereich zum Plangebiet die Gashochdrucktransportleitung Weilerswist DN 150 verläuft.

5. Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - unverzüglich zu informieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollten, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

6. Die Abteilung Bergbau und Energie bei der Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Grundwasserabsenkungen bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braun-

kohlentagebaue, 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 Sumpfungsmaßnahmen 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
15. Oktober 2018

La Città Stadtplanung