

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
- Abteilung 2.1 - Stadtplanung -

Vorentwurfsbegründung
zur
63. Änderung
des Flächennutzungsplans
„Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung“

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



19. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Landesplanerische Vorgaben	4
3.2	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts	5
4	Ziele der Bauleitplanung.....	5
5	Erschließung	5
6	Ver- und Entsorgung.....	6
7	Immissionsschutz	6
8	Hochwassergefährdung	6
9	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	6
10	Altlasten.....	6
11	Kampfmittel	7
12	Umweltbericht	7

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt, ein Verfahren zur 63. Änderung ihres Flächennutzungsplans durchzuführen.

Hintergrund der Bauleitplanung ist, dass der vorhandene Gewerbebetrieb an der Industriestraße weitere Produktions- und Lagerkapazitäten am Standort benötigt, die auf dem vorhandenen Betriebsgelände nicht realisiert werden können. Somit besteht für den ortsansässigen Betrieb, die MERA Tiernahrung GmbH, ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf, im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen zusätzliche Bauflächen zur Erweiterung und Standortsicherung entwickeln zu können.

Eine Baugenehmigung für das gewerbliche Vorhaben ist am vorgesehenen Standort im planungsrechtlichen Außenbereich nicht möglich.

Diese Voraussetzung soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfüllt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplans setzt die Wallfahrtsstadt Kevelaer Rahmenbedingungen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbebestandes Kevelaer-Ost und trägt den Belangen der Wirtschaft sowie den Belangen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB besonders Rechnung.

Die wirtschaftliche Entwicklung und die Möglichkeiten zur Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens liegen im Interesse der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Sie unterstützt das Vorhaben in Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 63. FNP-Änderung befindet sich am östlichen Rand des Kevelaerer Siedlungskörpers. Im Süden bzw. Südosten grenzt das Plangebiet an die bestehenden gewerblichen Betriebsflächen der MERA Tiernahrung GmbH. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an einen bestehenden Feldweg, während im Norden und Westen Ackerflächen angrenzen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Die genaue Abgrenzung ist im Plan durch eine entsprechende Begleitlinie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Kartengrundlage: Allgemeine Basiskarte)

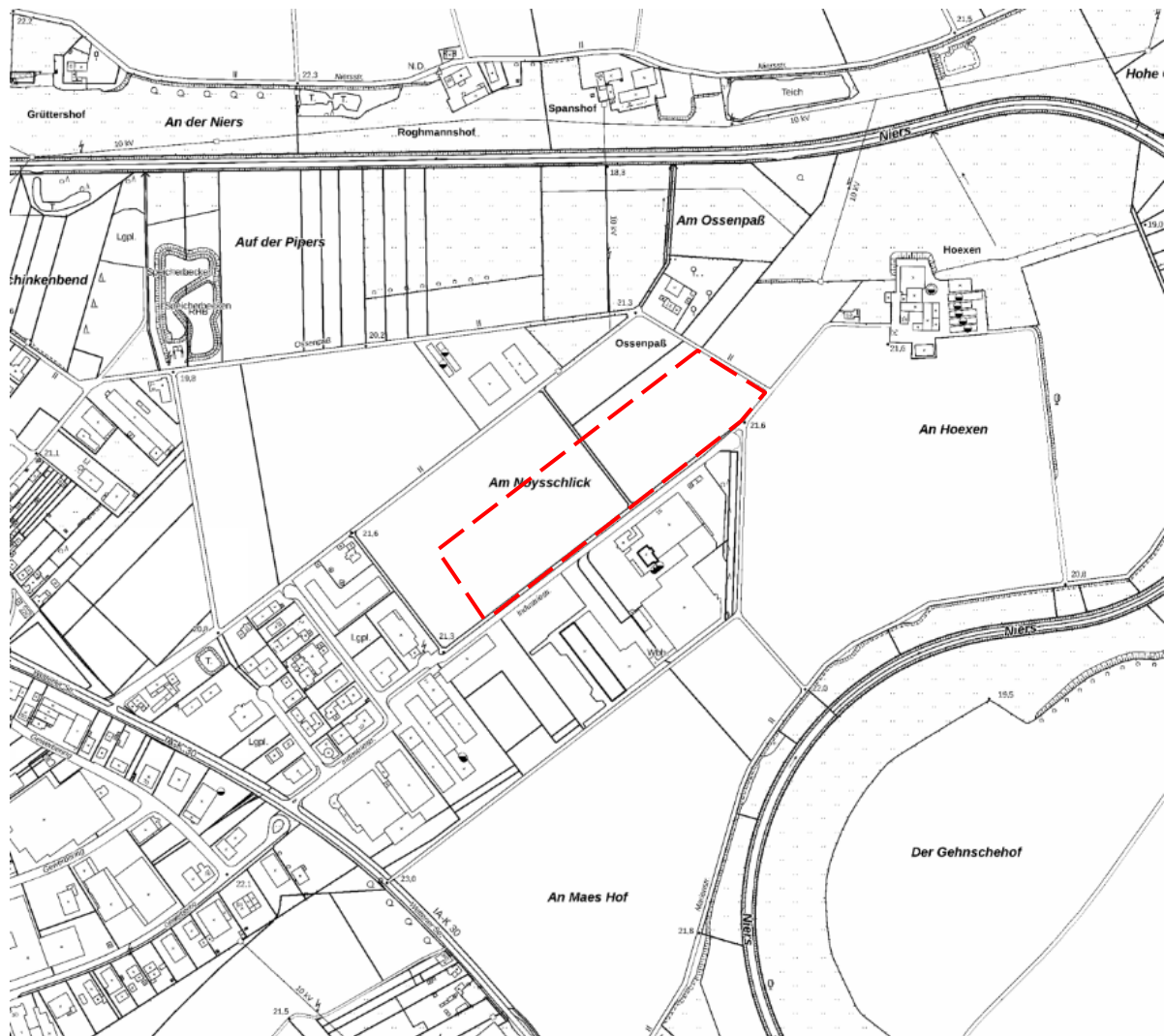
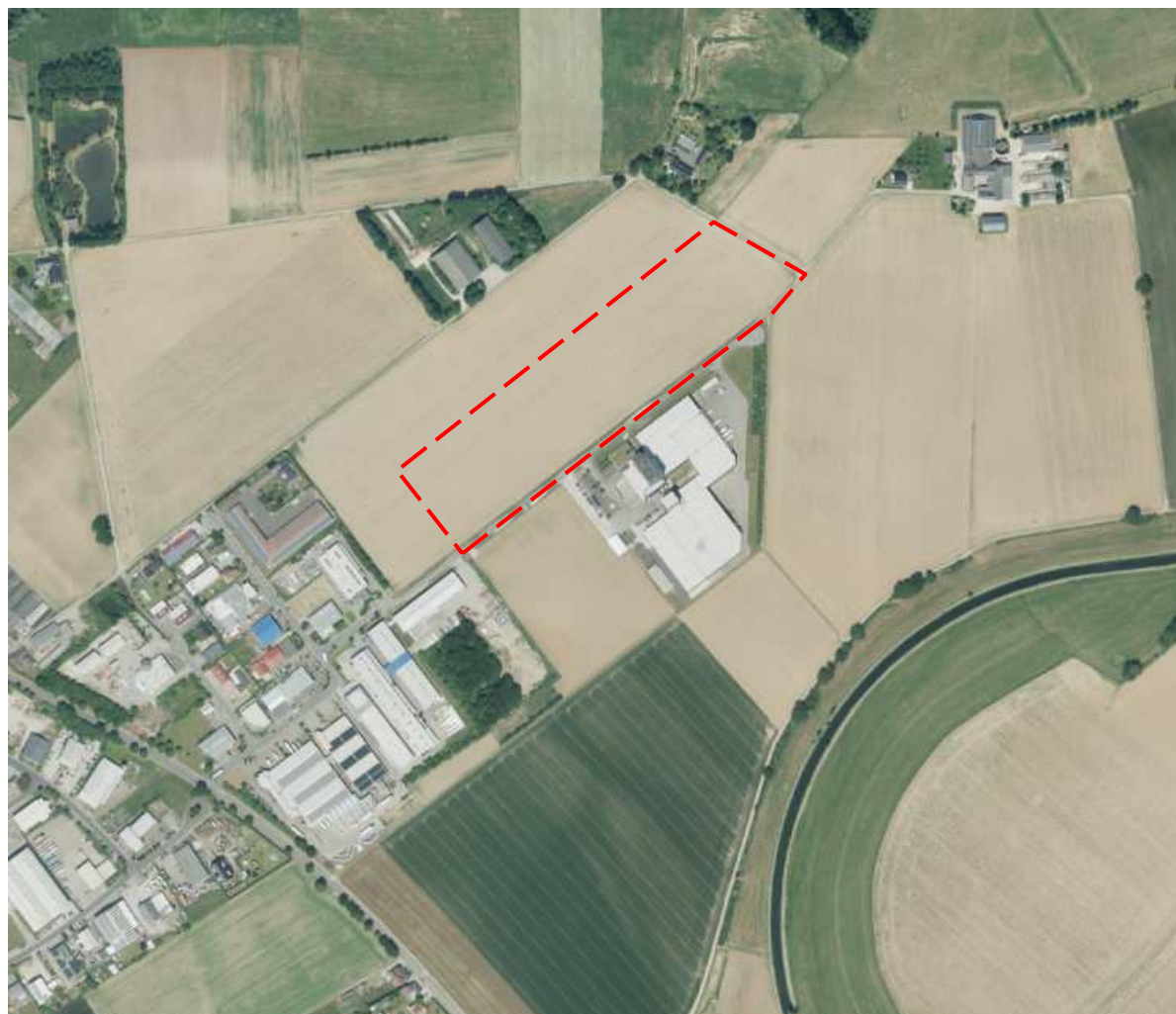


Abbildung: Luftbild (Kartengrundlage: TIM online, ohne Maßstab)



3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

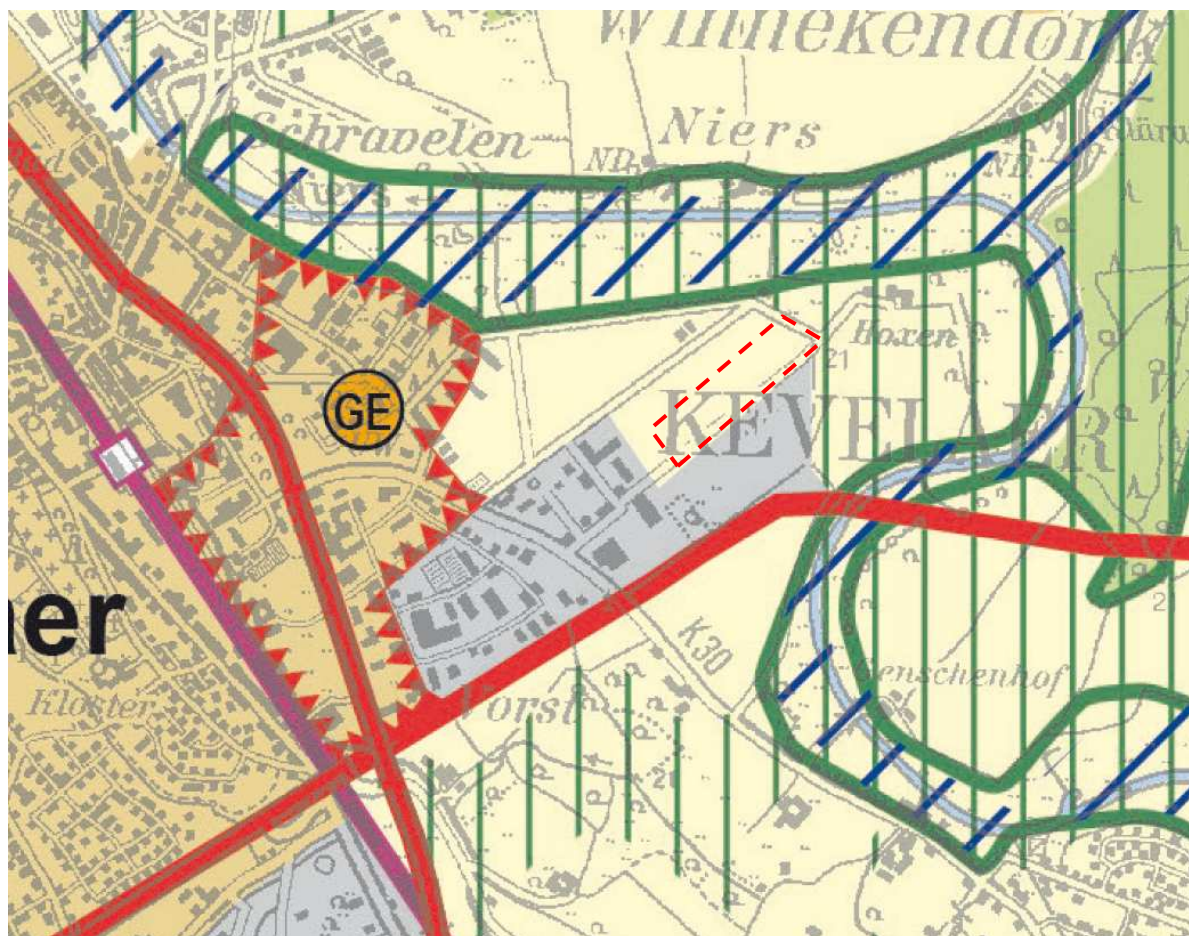
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet.

Die Gewerbeflächenausweisung erfolgt im Rahmen des sogenannten virtuellen Gewerbeflächenpools für den Kreis Kleve, der ein Flächenkonto darstellt, welches sich aus den nicht genutzten Gewerbeflächenreserven auf den Ebenen der kommunalen und regionalen Planung speist.

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 Angebotsplanung realisiert werden sollen.

Die Voraussetzungen zur Entnahme der vorliegenden Fläche aus dem Gewerbeflächenpool sind gegeben, da die Fläche weniger als 10 ha groß ist, an das bestehende Siedlungsgefüge anschließt und nicht innerhalb von Restriktionsräumen liegt und für sie ein konkretes Nutzungsinteresse eines Investors vorliegt.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



3.2 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 11 Kevelaer. Dort ist es mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen mit gliedernden und belebenden Elementen“ belegt.

Konkret liegt das Plangebiet gemäß Festsetzungskarte A im Bereich des Entwicklungsraumes 2.2 „Niersschleife Kevelaer“. Dieser „intensiv ackerbaulich genutzte und im Zuge der Flurbereinigung ausgeräumte Teilbereich der Donkenlandschaft ist durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen und durch die Anreicherung mit weiteren Landschaftselementen besonders entlang der Geländekante der Niersniederung kleinräumig zu strukturieren.“

Gemäß Festsetzungskarte A ist dem Bereich um das Plangebiet die Entwicklungsmaßnahme M 37 zugeordnet. Hiermit sind die Anlage von Biotopstrukturen durch Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken und Gehölzstreifen, die Anpflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Kopfbäumen sowie die Anlage von Feldrainen und Krautsäumen gemeint.

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Landschaftsschutzgebietes, grenzt aber direkt südwestlich an das Landschaftsschutzgebiet 4303 0010 „Kevelaerer Donkenland“ an.

Naturschutzgebiete oder sonstige geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4 Ziele der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung, die Fläche als gewerbliche Baufläche darzustellen, um das Erweiterungsvorhaben des Unternehmens planungsrechtlich vorzubereiten.

Die 63. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt vorlaufend zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich.

5 Erschließung

Es wird beabsichtigt die äußere Erschließung des Plangebiets von Süden über die bestehende Industriestraße herzustellen. Im Zuge der konkretisierenden Vorhabenplanung soll die Verkehrsfläche der Industriestraße im Bereich der neuen Gewerbeflächen abgebunden und Teil der gewerblichen Baufläche werden. Die Verkehrsfläche soll in diesem Zusammenhang von der Wallfahrtsstadt Kevelaer an

den Investor veräußert werden, um zum Teil als innerbetriebliche Erschließung weiter genutzt zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 63. FNP-Änderung befinden sich keine Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge.

6 Ver- und Entsorgung

Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanung getroffen. Bzgl. der Entwässerung sind dabei auch insbesondere die Ergebnisse des Bodengutachtens abzuwarten.

7 Immissionsschutz

Bei dem vorliegenden Erweiterungsvorhaben handelt es sich um einen Betrieb der Tiernahrungsproduktion. Auf dem Gelände erfolgen somit Herstellung, Lagerung, Transport und Logistik.

Im Zuge der Bauleitplanung sind immissionsschutzfachliche Belange betroffen, die im weiteren Verlauf untersucht und gewichtet werden müssen. Dabei handelt es sich um die Geruchsentwicklung und die zu erwartende Lärmkulisse, primär durch den mit der Erweiterungsplanung zusammenhängenden LKW-Verkehr.

In diesem Zusammenhang sind im Rahmen eines Schallgutachtens die entstehenden Gewerbelärmimmissionen auf das vorhandene Umfeld zu betrachten.

Falls erforderlich, wird das schalltechnische Gutachten Hinweise bzw. Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen bzgl. Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes enthalten.

8 Hochwassergefährdung

Die Fläche der 63. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengewässern.

9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Genauere Aussagen können erst nach der Vorlage des Bodengutachtens getroffen werden. Sollten dennoch kontaminierte Bodenbereiche aufgedeckt werden, sind diese in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu sanieren. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht von der Existenz von Altlasten ausgegangen.

11 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem noch aufzustellenden Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßnahmen bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

12 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Verkehrslärm- und Geruchsimmissionen, aber auch zu sonstigen Immissionen und zur Erholungsfunktion des Gebiets getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern und Bodendenkmälern und dem Verhalten bei Funden sowie zu den kulturlandschaftlichen Belangen getroffen.

Erarbeitet:



19. Dezember 2018