

## 53. Änderung des Flächennutzungsplans

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass
2. Ziel der Planung
3. Bebauungsplanverfahren
4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. geprüfte Alternativen

## **1. Planungsanlass**

Die Stadt Rees hat die 53. Änderung ihres Flächennutzungsplans für den Bereich des ehemaligen NIAG- bzw. Postgeländes in der Innenstadt beschlossen. Der Geltungsbereich ist rund 1,1 ha groß.

Auslöser für die Bauleitplanung sind die Vorhaben zweier Investoren, auf dieser Fläche zwei Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten

## **2. Ziel der Planung**

Ziel der 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Vorhaben.

Die ehemalige Postfläche soll als Kerngebiet und die ehemalige NIAG-Fläche als Sondergebiet (Nahversorgung) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Wohnen / Dienstleistungen dargestellt werden. Für den Einzelhandel wird festgelegt, dass eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.850 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente gemäß Reeser Sortimentsliste nicht überschritten werden darf.

## **3. Verfahren**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 53. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat stattgefunden. Den interessierten Bürgern wurde durch Offenlage vom 14.09.2015 bis zum 15.10.2015 Gelegenheit geboten, zum Inhalt der Planung Stellung zu nehmen.

Ferner wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.09.2015 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Rees in seiner Sitzung am 14.09.2017 beraten und beschlossen. Über das Ergebnis wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung unterrichtet.

In der Sitzung am 14.09.2017 beschloss der Rat der Stadt Rees, den nunmehr vorliegenden Planentwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit dem Entwurf der Begründung mit integriertem Umweltbericht, auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 04.10.2017 bis 03.11.2017 einschließlich.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zur Beurteilung und Prüfung der mit den Planungsabsichten verbundenen Umweltauswirkungen wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Realisierung der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Klima, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaft zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird.

Von den beteiligten Behörden wurde im Laufe des Verfahrens schriftlich eine Vielzahl von Anregungen vorgetragen. Die Anregungen betrafen vor allem die Immissionssituation, die Bodendenkmalpflege, die Altlastensituation, die Hochwasserthematik und artenschutzrechtliche Sachverhalte.

Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals KLE 160. Betroffen ist der Bereich der mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtbefestigung von Rees. Im weiteren Verlauf ist im Vorfeld der Realisierung der geplanten Bauvorhaben eine archäologische Sachverhaltsermittlung erforderlich. Diese erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Abbruch- und Erdarbeiten. Der Anregung, dieses Bodendenkmal auf der Planzeichnung nachrichtlich darzustellen, wurde gefolgt.

Der Anregung, die Lage des Plangebiets innerhalb des Risikogebiets gem. § 5 Abs. 4a BauGB auf der Planzeichnung zu vermerken, wurde gefolgt.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft mehrerer Wohngebäude wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Schallgutachten erarbeitet. Untersucht wurde, ob an 16 Immissionsorten an der benachbarten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Wohngebiete durch die Emissionen des Marktbetriebs und der Stellplätze eingehalten werden. Unter Berücksichtigung von verschiedenen Lärmschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben. Die Maßnahmen können im Rahmen des für die Fläche der 53. FNP-Änderung zu erarbeitenden Bebauungsplans R 8 A über Festsetzungen sichergestellt werden.

Im Zuge eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie einer ergänzenden Betrachtung des Gebäudebestands zur Erfassung von möglichen Fledermausvorkommen wurde ermittelt, dass die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände (Verbot der Tötung, Verbot der Störung, Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in Bezug auf planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung

sichtigung von durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Postgelände (inkl. Garagen, Werkstatt und Tankstelle) sowie als Betriebshof der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe AG (inkl. Werkstatt, Waschhalle und Tankstelle) befinden sich bekannte Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebiets. Die aufgeführten Flächen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB im Plan gekennzeichnet. Aufgrund der geplanten Neuordnung und Nutzungsänderung wurden Bodenuntersuchungen für die beiden Teilflächen durchgeführt, um eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Angesichts der Untersuchungsergebnisse und der (vorläufigen) gutachterlichen Einschätzungen ist davon auszugehen, dass die geplante Nachfolgenutzung auf beiden Grundstücken grundsätzlich möglich sein wird. Es sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutz- und Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve erforderlich. Die Belange des Schutzguts Boden wurden insofern ausreichend berücksichtigt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um einen vorbelasteten innerstädtischen Raum handelt.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im gebotenen Umfang berücksichtigt.

Wesentliche Anregungen zu weiteren Umweltbelangen wurden ansonsten nicht vorgebracht.

## **5. geprüfte Alternativen**

Die vorliegende Planung entspricht dem Leitbild einer verstärkten Inanspruchnahme und Reaktivierung von bestehenden Siedlungsbrachen und setzt mit dem vorliegenden Standort somit auch die zentralen Grundsätze der Bauleitplanung aus § 1 Abs. 5 BauGB sowie die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB um. Sie befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und ist durch die umliegende Bebauung geprägt. Aufgrund dieser zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist das Plangebiet optimal in den städtischen Zusammenhang eingebunden.

Der Standort des Vorhabens befindet sich in einer integrierten Lage. Eine Prüfung möglicher Alternativstandorte hat nicht stattgefunden, da adäquate Standorte im Zentrum nicht zur Verfügung stehen.

Rees, den 03.04.2018

Stadt Rees

– Der Bürgermeister –

Im Auftrag

---