

STADT VREDEN

Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 3 „kleine Umgehung“ Teil 1 einschließlich der Änderung des Durchführungsplans Nr. 3

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Stadtlohner Straße / Up de Hacke“

Zusammenfassende Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Planung

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung wird parallel der Bebauungsplan Nr. 113 „Stadtlohner Straße / Up de Hacke“ aufgestellt. Das jüngere Recht des Bebauungsplans Nr. 113 ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft das ältere Recht des Durchführungsplanes Nr. 3 bzw. seiner 1. Änderung. Zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 und somit zugleich seiner 1. Änderung, die auf den Ursprungsplan aufbaut, wird dieses separate Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Ziel der Planung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 verfolgt wird, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Außerdem soll in dem geplanten Gewerbegebiet zum Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Vreden Innenstadt“ (Hauptzentrum) sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Vredener Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vreden (Fortschreibung 2020) erfolgen.

Bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Borken wurde am 31.01.2017 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Verkaufsfläche ca. 3.000 qm) mit Shop-Zone (170 qm) und 212 Stellplätzen auf dem Grundstück Stadtlohner Straße 37 eingereicht. Dafür soll das ehemalige Baumarktgebäude abgerissen werden. Die Bauvoranfrage für den Verbrauchermarkt wurde vom Kreis Borken im März 2018 abgelehnt. Im August 2020 wurde erneut eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes eingereicht.

Für das Plangebiet gilt bislang der Durchführungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung. Der Durchführungsplan enthält für das Baugrundstück die Festsetzung „E“. Ausweislich der Erläuterung der Planzeichnungen handelt es sich um ein Industriegebiet (vgl. auch Ziffer IV.5.01 der Richtlinie zum Aufbaugesetz, MBI NRW 1952, S. 1308, 1320).

1989 wurde der Plan auf die Regelungen der BauNVO 1977-1986 umgestellt, so dass der Durchführungsplan nun eine Regelung zum Einzelhandelsausschluss enthält. So wird durch die 1. Änderung festgesetzt, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass

negative stadtstrukturelle Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im zentralörtlichen Versorgungsbereich der Innenstadt nicht entstehen. Der Durchführungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung steht dem geplanten Bauvorhaben entgegen.

Die 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 3 entspricht – unabhängig von der Frage, ob er wirksam ist – heutigen Maßstäben nicht. Das bestehende Planungsrecht soll an die aktuellen rechtlichen und technischen Entwicklungen sowie die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Vreden angepasst werden. In diesem Zusammenhang sei beispielsweise die aktuelle Baunutzungsverordnung genannt. Bereits daraus ergibt sich die Planungsbefugnis des Rates.

Aber auch unabhängig von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 soll der Durchführungsplan aufgrund seiner veralteten Festsetzungen und einer abweichenden tatsächlichen Entwicklung des Plangebietes keine Anwendung finden und deshalb in einem eigenständigen Aufhebungsverfahren aufgehoben werden. Die Festsetzungen des Durchführungsplans entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Vreden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 113 an Mängeln leiden sollte, die zu seiner Unwirksamkeit führen. In diesem Fall soll sich das Planungsrecht nach § 34 BauGB beurteilen. Ausgehend hiervon dürfte es sich im Bestand um ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO handeln.

Schließlich haben sich die tatsächlichen Verhältnisse anders als im Durchführungsplan in der Fassung der 1. Änderung festgesetzt entwickelt. Dies betrifft beispielsweise den Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Plangebiet umfasst nur das Gewerbegrundstück Stadtlohner Straße 37. Hierbei handelt es sich um das einzige Grundstück im gewerblichen Umkreis, das nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB liegt. Die angrenzenden Bebauungspläne (Nr. 30.1, Nr. 55.2 und Nr. 68.3) setzen Gewerbe- und teilweise Industriegebiete fest. Einzelhandel ist entweder generell ausgeschlossen oder Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist ausgeschlossen worden. In diesen Bereichen ist der Durchführungsplan Nr. 3 bereits in der Vergangenheit zum Teil aufgehoben worden. Diese Entwicklung soll durch das vorliegende Aufhebungsverfahren fortgesetzt werden.

Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Es bestehen keine Schutzgebietsverordnungen. Das Landschafts- und Naturschutzschutzgebiet (FFH – Gebiet und NSG Berkelaue, BK 4007 – 0034) entlang der Berkel südwestlich vom Plangebiet endet am Damm der B70. Ein funktioneller Zusammenhang des FFH-Gebietes mit dem Biotopkomplex Berkelsee ist ohne Zweifel vorhanden. Ein solcher Zusammenhang besteht für beide Biotope untereinander jedoch nicht mit dem Bebauungsplanbereich.

An der nordöstlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze besteht ein Grünstreifen mit einem flachen Graben und einem Gehölzstreifen. Daran grenzt tieferliegend die als Dauergrünland genutzte Fläche der Berkelaue.

Für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde für den Bebauungsplan Nr. 113 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Zusammenfassend lautet das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgrund der Lage, des geringen Flächenumfanges, der sehr geringen natürlichen Ausstattung und nicht zuletzt der im weiteren Umfeld durch Gewerbebetriebe und Straßen geprägten Strukturen ohne nennenswerte größere Vegetationskomplexe auf die lokalen Populationen der planungsrelevanten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sowie diejenigen der anderen geschützten Tierarten mit Sicherheit keine Auswirkungen haben wird. Es ist allerdings sicherzustellen, dass die Beleuchtung nicht in den Bereich der Berkelaue hineinstrahlt und somit keinen oder nur einen möglichst geringen Einfluss auf die flussnahen Lebensräume mit ihren spezifischen Bewohnern (Insekten, Fledermäuse) ausüben kann. Außerdem sollte auf dem eigentlichen Baugrundstück, d.h. im festgesetzten Gewerbegebiet, für die Außenbeleuchtung der zur privaten Grünfläche zugewandten Grundstücksflächen zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) vor Lichtimmissionen nur eine mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete verträgliche Lichttechnik zugelassen werden. Die Außenbeleuchtung der Rückseiten der Gewerbebetriebe sollte zum Erhalt lichtarmer Dunklräume nicht durchgängig ganznünftig erfolgen. Zudem sollten keine Strahler mit Bewegungsmeldern zu einer de Facto häufig andauernden Beleuchtung der rückwärtigen Flächen mit weißem Licht führen. Der Gutachter empfiehlt außerdem für den Fall, dass die aktuell im Plangebiet aufstehenden Gebäude abgerissen oder umgebaut werden sollen, zuvor durch eine fachkundige Person eine Überprüfung der Besiedlung durch planungsrelevante Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vorzunehmen. Diese Aspekte sind bei der Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dies ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

Das Plangebiet umfasst die Altlastenverdachtsfläche „ehem. Schreinerei Büger“, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen: 665101/17-022 geführt wird. Im Jahre 1946 wurden hier ein Holzlager und ein Werkstattgebäude errichtet. Von 1957 bis 1961 sind hier Erweiterungsbauten und der Anbau einer Ausstellungshalle sowie 1971 eine Eigenverbrauchstankanlage mit einem 600 l oberirdischen Lagertank gebaut worden. Später folgten Umnutzungen der Gebäude zu einer Metallbaufirma und einer Autoverwertung. Die Gebäudesubstanz wurde 1996 ohne Untersuchungen abgerissen. Im Jahre 2000 sind die ehemaligen Gebäude komplett durch einen Baumarkt und Baustoffhandel überbaut worden. Bislang ist der Altlastenstandort nicht ausreichend untersucht worden. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachzuholen und das Untersuchungskonzept ist dazu vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen. Diese Vorgehensweise ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

Im vorliegenden Fall wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Aufhebung ruft gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht keine ausgleichserheblichen Folgen hervor. Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt und durch die Aufhebung wird auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein. Dies gilt sowohl

hinsichtlich § 34 BauGB als auch nach § 30 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 113.

Bei Vorliegen des § 34 BauGB liegt ein ungegliedertes Gewerbegebiet vor. Wie bisher muss der Immissionsschutz auf Vorhabenzulassungsebene abgearbeitet werden. Schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebieten grenzen nicht direkt an das Plangebiet an. Bislang musste auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts der Immissionsschutz ebenfalls ohne Gliederung nach Abstandserlass abschließend geprüft werden, was nicht zu städtebaulichen Missständen führte. Eine sinnvolle städtebauliche Ordnung ist auch in diesem Fall gegeben.

Zusammenfassend ist als Ergebnis der Umweltprüfung festzuhalten, dass durch die Aufhebung des Durchführungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen entstehen. Bei der sodann gebotenen Beurteilung nach § 34 BauGB sind aufgrund der bestehenden Bebauung, die den Zulässigkeitsmaßstab bestimmt, keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu befürchten.

Aufstellungsverfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.08.2020 dem Rat der Stadt Vreden die Aufstellung der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Stadtlohner Straße / Up de Hacke“ empfohlen.

Für den Bebauungsplan Nr. 113 wurden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Da ein räumlicher und inhaltlicher Zusammenhang zwischen diesen beiden Verfahren besteht, konnten die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen auch diesem Aufhebungsverfahren zugerechnet werden.

Für die Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 3 wurden die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind im Wesentlichen Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, des Kreises Borken und der Bezirksregierung Münster sowie der Firma Kaufland zum Bebauungsplan Nr. 113 eingegangen.

Der Rat der Stadt Vreden hat in seiner Sitzung am 18.12.2020 die Teilaufhebung Durchführungsplans Nr. 3 „kleine Umgehung“ Teil 1 einschließlich der Änderung des Durchführungsplans Nr. 3 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Stadtlohner Straße / Up de Hacke“ unter Berücksichtigung der im Abwägungsprozess getroffenen Entscheidungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.12.2020 bekanntgemacht.

Wesentliche Abwägungsentscheidungen

Die Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 hängt eng mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 zusammen. Die wesentlichen Abwägungsentscheidungen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 113 beziehen sich auf Belange des Immissionsschutzes sowie auf die Steuerung des Einzelhandels

Abwägungsrelevante Stellungnahmen für dieses Aufhebungsverfahren selbst sind nicht eingegangen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 hängt eng mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 zusammen. Eine Planungsalternative wäre es, andere Inhalte für den Bebauungsplan Nr. 113 zu bestimmen. An diesem stadträumlich sehr sensiblen Übergang zum Naturraum Berkelsee wären zwar grundsätzlich alternative Nutzungsmöglichkeiten wie Erholungs-, Freizeit- und Freiraumnutzungen denkbar. Solche Nutzungsoptionen sind jedoch aufgrund der vorliegenden rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen nicht planbar.

Aufgrund der Vorgaben des Regionalplans ist im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Grundsätzlich können komplett anderweitige Nutzungsarten nicht geplant werden. Mit Blick auf das bestehende Baurecht und das Einzelhandelskonzept verbietet sich beispielsweise ein kompletter Einzelhandelsausschluss.

Das seit Jahrzehnten vorhandene gewerbliche Baurecht und die tatsächliche Bebauung in der Örtlichkeit schließt eine weitere Verringerung der baulichen Dichte durch Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung oder zusätzliche ökologische Festsetzungen (z. B. zwingende Fassaden- und Dachbegrünungen) aus, da ansonsten ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentümerrechte der Grundstückseigentümerin vorläge.

Vreden, den 30.12.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.

Niestegge