



**STADT**

**VREDEN**

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 113  
„Stadtlohner Straße / Up de  
Hacke“**

**Stand:  
Satzungsbeschluss**

## **Inhalt**

### **TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN**

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung**
- 5. Inhalte des Bebauungsplans**
- 6. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**
- 7. Umweltauswirkungen**
- 8. Sonstige Auswirkungen und Hinweise**
- 9. Umsetzung der Planung**
- 10. Flächengliederung**

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

### **1.0 Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

### **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Schutzgut Mensch
  - 2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 2.3 Schutzgut Fläche
  - 2.4 Schutzgut Boden
  - 2.5 Schutzgut Wasser
  - 2.6 Schutzgüter Luft und Klima
  - 2.7 Schutzgut Landschaft
  - 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 2.9 Wechselwirkungen hinsichtlich der Schutzgüter
  - 2.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
  - 2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
  - 2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen
  - 2.13 Eingesetzte Stoffe und Techniken
  - 2.14 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
  - 2.15 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2.16 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen
  - 2.17 Alternative Planungsmöglichkeiten
- ### **3.0 Zusätzliche Angaben**
- 3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
  - 3.4 Quellen

## **Anlagen zur Begründung**

- Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2020), CIMA
- Artenschutzrechtliche Prüfung -Stufe I, Pfeifer



## 2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung 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. Dieser Durchführungsplan setzt auf der Grundlage des damaligen Rechts ein Industriegebiet / Großgewerbegebiet fest. 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 sie entsprechend des Vortrags des Antragstellers im Bauvorbescheidsverfahren 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 seien beispielsweise die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung genannt. Bereits daraus ergibt sich die Planungsbefugnis des Rates.

Es kann wie oben ausgeführt nicht mit der erforderlichen Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das geltende Planungsrecht dem Einzelhandelsvorhaben entgegensteht, so dass auch aus diesem Grund ein Planungsbedürfnis besteht, um den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu schützen und zu stärken. Daher soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans der seit Jahrzehnten städtebaulich gewünschte Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben an dem Standort mit einer größtmöglichen Rechtssicherheit gewährleistet werden.

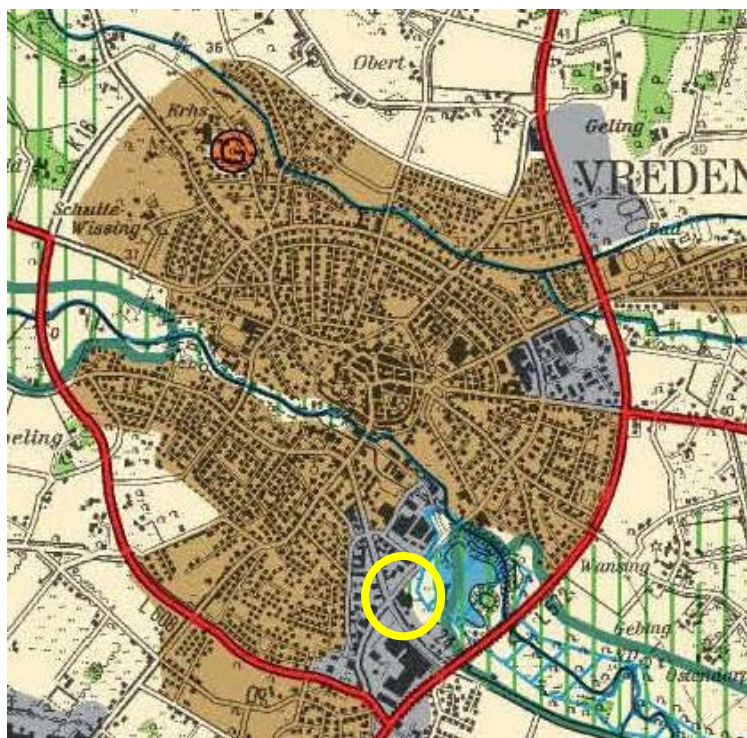
Das Plangebiet umfasst nur das Gewerbegrundstück Stadtlohner Straße 37. Hierbei handelt es sich um das einzige Grundstück im gewerblichen Umkreis, das nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB liegt. Die angrenzenden Bebauungspläne (Nr. 30.1, Nr. 55.2 und Nr. 68.3) setzen Gewerbe- und teilweise

Industriegebiete fest. Einzelhandel ist entweder generell ausgeschlossen oder Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist ausgeschlossen worden. Für diese Bereiche besteht kein weiteres Planungserfordernis im o. g. Sinne. Dies gilt auch für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen am Berkelsee, die weiterhin dem Durchführungsplan Nr. 3 zugehörig bleiben. Diese Grünlandflächen sind im städtischen Eigentum und eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung ist bereits eigentumsrechtlich somit ausgeschlossen.

Darüber hinaus ergibt sich eine Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem die kommunale Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist (siehe unten Kap. 3). Das Grundstück Stadtlohner Straße 37 ist im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Ziel 6.5-1 des LEP NRW, der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, steht der Ansiedlung des geplanten großflächigen Verbrauchermarktes in dem ausgewiesenen GIB entgegen. Gleichermäßen steht Ziel 6.5-2 mit der Notwendigkeit, derartige Betriebe in bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, dem Vorhaben entgegen. Somit wird durch die vorliegende Bauleitplanung mit dem Einzelhandelsausschluss und der Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO sichergestellt, dass die Ziele der Raumordnung für den betr. Bereich dauerhaft eingehalten werden.

### 3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar, im Flächennutzungsplan ist es als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



(Auszug Regionalplan, ohne Maßstab)

Östlich des heutigen Betriebsgrundstücks grenzt an den natürlichen Gegebenheiten erkennbar (Topographie, Böschung) ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an, der mit dem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert ist.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Bereich der gewerblichen Bauflächen ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung**

Das Plangebiet gehört zum großflächigen Gewerbegebiet Up de Hacke, welches aus mehreren Bebauungsplänen besteht. Dort sind Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet ist mit einer Gewerbeimmobilie bebaut. 1997 wurde dort der Neubau eines Baugroß- und Einzelhandels mit folgenden Flächen genehmigt:

- Baufachmarkt 768,18 qm
- Ausstellung 766,15 qm
- Baustofflagerhalle 1.076,96 qm
- Büro 515,46 qm

Im Jahr 2012 wurde der Betrieb aufgegeben. Eine Baumarktnutzung oder eine andere Handelsnutzung erfolgten seitdem nicht mehr. Es nicht ersichtlich, dass die genehmigte Baumarktnutzung wieder aufgenommen werden soll.

Zwischenzeitlich wurden Büroflächen als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Seit 2017 erfolgte im Plangebiet eine Nutzungsänderung des ehemaligen Baustoffhandels zu einem Abstell- und Testbereich für Kühlfahrzeuge durch die Fa. Schmitz Cargobull AG. Die Nutzung wurde vom Kreis Borken am 22.01.2018 für das Baugrundstück unbefristet genehmigt. Die bisherige Baumarktnutzung wurde durch die genehmigte und ausgeübte Nachnutzung endgültig aufgegeben. Eine nach außen für die Verkehrsauffassung objektiv sichtbare Nachnutzung des bestehenden Baumarktes hat stattgefunden. Die Voraussetzungen für Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB bestehen nicht, da die 7-Jahres-Frist abgelaufen ist. Ein Anspruch nach § 42 Abs. 3 BauGB besteht ebenfalls nicht, da die ursprünglich vorhandene Nutzung aufgegeben wurde. Eine ausgeübte Nutzung im Sinne der Vorschrift liegt nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich außerdem in dem separaten Gebäude eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss) mit einer Betriebswohnung. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.





(Luftbild 2018, ohne Maßstab)



## 5. Inhalte des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplanbereich ausgewiesene gewerbliche Baugebiet wird aufgrund der Lage am Rande des bestehenden weitläufigen Gewerbeareals, den städtebaulichen Zielvorstellungen (vgl. Kap. 2) und den landesplanerischen Vorgaben (vgl. Kap. 3) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Mit Blick auf das bisher geltende Planungsrecht und der tatsächlichen Situation (Lage und Größe des Grundstücks, bestehende Nutzung) wird das Plangebiet als ein ungegliedertes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Steuerung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt insoweit nur, als die Regelungen des § 8 BauNVO für ein Gewerbegebiet Anwendung finden und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Regelungen werden nicht getroffen. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind als Gewerbebetriebe aller Art als gewerbegebietskonform zu bezeichnen. Wie bisher muss der Immissionsschutz auf Vorhabenzulassungsebene abgearbeitet werden. Schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebieten grenzen nicht direkt und unmittelbar an das Plangebiet an. Auf eine Gliederung des Plangebiets nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW wird aus Gründen planerischer Zurückhaltung verzichtet. Ein zwingendes Bedürfnis hierfür besteht nicht.

Diese Vorgehensweise verstößt in der vorliegenden besonderen Einzelfallsituation nicht gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und das Gebot der Konfliktbewältigung. Bei der Überplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage gilt der Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe nicht ausnahmslos (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.1.1992 – 4 B 71.90). Der Trennungsgrundsatz gilt in erster Linie für die Bauleitplanung bisher unbebauter Flächen, nicht dagegen für die Überplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage. Ein striktes Verbot der Festschreibung vorhandener Strukturen kann dem Trennungsgrundsatz nicht entnommen werden. Stellt sich z.B. heraus, dass keine offensichtlichen Unzuträglichkeiten zwischen den Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung aufgetreten oder zu erwarten sind, kann die Gemeinde das bei der Abwägung auch dahingehend berücksichtigen, dass das Nebeneinander – so wie bisher vorhanden – in den Bebauungsplan übernommen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.1.1992 – 4 B 71.90). Der Trennungsgrundsatz lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon längere Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat (BVerwG, Beschluss vom 13.5.2004 – 4 BN 15.04; BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 2011 – 4 B 14.11). In der Rechtsprechung des BVerwG ist außerdem geklärt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen darf, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (vgl. Beschluss v. 15.10.2008 – 4 BN 53/09 – BRS 74 Nr. 17 m. w. N.).

Es handelt sich vorliegend nicht um eine Planung auf der „grünen“ Wiese. Das Plangebiet selbst wie auch die Nachbarschaft sind Bestandteil eines großräumigen seit Jahrzehnten gewachsenen Gewerbegebiets, für das verschiedene Bebauungspläne gelten.

Es kann hinreichend darauf vertraut werden, dass in nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren sachgerechte immissionsschutzrechtliche Lösungen gefunden werden können. Bislang musste auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts der Immissionsschutz ebenfalls beispielsweise ohne Gliederung nach Abstandserlass NRW oder ohne eine Lärmkontingentierung abschließend geprüft werden, was in der Vergangenheit nicht zu städtebaulichen Missständen führte. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt vom Plangebiet selbst rund 200m entfernt, dazwischen befindet sich ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist für viele Betriebe, die beispielsweise in der Abstandliste NRW aufgeführt sind, allein schon aufgrund seiner Größe (15.000m<sup>2</sup>) ungeeignet. Bereits deshalb ist eine Gliederung nach der Abstandliste zum Abstandserlass nicht zwingend erforderlich. Wegen der geringen Größe dürften außerdem im Plangebiet keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Konkurrenzsituation durch unterschiedliche Betriebe auftreten. Einen Grundsatz, wonach ein Gewerbegebiet unabhängig von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls immer nach der Abstandliste zum Abstandserlass gegliedert werden muss, gibt es nicht.

Die textlichen Festsetzungen schränken das Gewerbegebiet aus verschiedenen städtebaulichen Gründen bezüglich der hier zulässigen Art der Nutzung ein.

#### Störfallschutz

Zurzeit gibt es im Stadtgebiet von Vreden lediglich einen Betrieb, der unter das Störfallrecht fällt. Dieser liegt in der Kernstadt von Vreden. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Gebieten (Freizeitflächen am Berkelsee sowie Schule, Kindergarten und Jugendcampus an der Berkel) sowie der relativ geringen Größe des Plangebiets werden Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) ausgeschlossen. Solche Nutzungen wären städtebaulich geeigneter im Industriegebiet Gaxel vorstellbar.

#### Einzelhandel

Das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) ist aus den Darstellungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans entwickelt. Laut Ziel 6.5-1 des LEP NRW wären großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sondergebiet zulässig, das jedoch nicht – wie hier – aus einem GIB außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entwickelt werden kann.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten erfolgt:

- zum Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Vreden und
- zum Schutz der bestehenden Struktur der verbrauchernahen Grundversorgung in Vreden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vreden und damit dem Schutz und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt in Vreden. Anlass für die Planung ist die (erneute) Bauvoranfrage für den großflächigen

Verbrauchermarkt, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden soll. Im Einzelhandelskonzept (EHK) aus dem Jahr 2010 ist an dem Standort an der Stadtlohner Straße keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Ausgehend davon wird die geplante Einzelhandelsbeschränkung in dem Gewerbegebiet von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO getragen. Er setzt im Einklang mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB das Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2010 um. Bei dem Einzelhandelskonzept handelt es sich um ein vom Rat der Stadt Vreden beschlossenes Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Einzelhandelskonzept wurde 2020 fortgeschrieben (siehe Anlage). Die nachfolgende Abbildung aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeigt, dass in Gewerbegebieten allenfalls kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglicht werden sollen.

**Abb. 49: Steuerungsschema zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen**

	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>			
<b>Hauptzentrum</b>	klein- / großflächig möglich*	klein- / großflächig möglich*	klein- / großflächig möglich* <small>(aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen)</small>
<b>Sonstige Standortlagen</b>			
<b>solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage</b>	klein- / großflächig ausnahmsweise möglich** <small>(Nahversorgungsfunktion / Bestandschutz)</small>	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung
<b>Nahversorgungsagglomerationen in integrierter Lage</b>	klein- / großflächig ausnahmsweise möglich** <small>(Nahversorgungsfunktion / Bestandschutz)</small>	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung
<b>sonst. integrierte Standortlagen</b> <small>(mit Wohngebietsanschluss)</small>	kleinflächig möglich	kleinflächig möglich	kleinflächig möglich
<b>Industriegebiete</b> <small>(GI nach § 9 BauNVO bzw. § 34 BauGB)</small>	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung
<b>Gewerbegebiete</b> <small>(GE nach § 8 BauNVO bzw. § 34 BauGB)</small>	keine Ansiedlung <small>(Ausnahme: „Handwerkerprivileg“)</small>	keine Ansiedlung <small>(Ausnahme: „Handwerkerprivileg“)</small>	kleinflächig möglich
<b>Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels</b>	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	klein- / großflächig möglich*

\* ggf. Nachweis der fehlenden Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erforderlich (Einzelfallprüfung)

\*\* neben dem Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit sind großflächige Betriebe nur im Rahmen der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung zulässig (entsprechend LEP NRW, Ziel 6.5-2).

Quelle: cima (2020)

Im Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2020) werden hinsichtlich der Nahversorgung folgende Grundsätze formuliert:

**Ziele und Grundsätze der Nahversorgung**

Um das übergeordnete Ziel der Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung der Vredener Bevölkerung zu erreichen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

*Grundsatz 1: Neuansiedlungen oder Erweiterungen sind ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt oder der im Zentrenkonzept definierten ergänzenden Nahversorgungsstandorte in integrierten Lagen zulässig. Die wohnortnahe Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird somit über die im Zentrenkonzept der Stadt Vreden (vgl. Abb. 35) definierten Standorte sichergestellt.*

*Grundsatz 2: Zur Sicherstellung der Regionalverträglichkeit sollte die NuG-Zentralität für die Stadt Vreden insgesamt einen Index von 105 – 110 nicht überschreiten (Mittelwert: 107,5).*

*Der im Grundsatz 2 gewählte Ansatz ist unter anderem durch die Nähe zu den Niederlanden und somit bestehende Einkaufsverflechtungen zu begründen. Die begrenzte Überschreitung eines NuG-Zentralitätswertes von 100 ist regionalplanerisch zu vertreten, da zum einen mit dem vorgeschlagenen Ansatz einem übermäßigen Kaufkraftzufluss aus den Nachbarorten entgegengewirkt wird und zum anderen die erforderliche Flexibilität geschaffen wird, um auf lokale Versorgungsdefizite bzw. betriebswirtschaftlich gebotene Erweiterungen planerisch befürworteter Anbieter reagieren zu können.*

Im Einzelhandelskonzept ist darauf aufbauend zum Plangebiet selbst folgende Bewertung zu finden:

*Standort ehem. Baywa-Gelände (KAUFLAND-Ansiedlung)*

*Die Firma Kaufland plante in der Vergangenheit, auf dem ehemaligen Baywa-Gelände einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Der Kreis Borken hatte 2018 eine Bauvoranfrage abgelehnt.*

*Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Vreden (2010) war das Plangrundstück bereits als Entwicklungsfläche für einen Lebensmittelmarkt abgelehnt worden. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Planstandort im Süden der Kernstadt erneut gutachterlich geprüft und auch in den projektbegleitenden Sitzungen mit den Trägern öffentlicher Belange sowie im Arbeitskreis Innenstadt diskutiert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Einzelhandelsnutzung planerisch nicht zu befürworten ist und der vorliegenden Entwicklungskonzeption widerspricht. Im Einzelnen ist auf der Grundlage einer Erstprüfung des Vorhabens auf folgende Aspekte zu verweisen:*

*Bei dem ehemaligen Baywa-Gelände handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der im Regionalplan als GIB dargestellt wird.*

- *Das Vorhaben widerspricht Zielen des Landesentwicklungsplans NRW (Ziel 6.5-1 (Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich) und Ziel 6.5-2 (Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich)) bzw. es ist ohne eine vertiefende Auswirkungsanalyse nicht von einer Genehmigungsfähigkeit auszugehen (Ziel 6.5-3 (Beeinträchtungsverbot)).*
- *Das Vorhaben steht nicht im Einklang mit zentralen Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes:*
  - *Das ehemalige Baywa-Gelände liegt nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und zählt nicht zu den im Zentrenkonzept definierten Nahversorgungsstandorten in integrierter Lage; das Vorhaben widerspricht somit Grundsatz 1 des Nahversorgungskonzeptes.*
  - *Auch der Grundsatz 2 wird nicht erfüllt, da die Verkaufsfläche oberhalb der für die Gesamtstadt Vreden planerisch befürworteten zusätzlichen Verkaufsfläche von max. 900 – 1.600 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel liegt.*

*Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem Baywa-Gelände widerspricht daher den Zielen und Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.*

Zur Umsetzung dieser Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes dient die Bauleitplanung mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Ein konkreter Zentrenschädlichkeitsnachweis der ausgeschlossenen Sortimente auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. In dem Zentrenkonzept sind die für die Funktionsfähigkeit der Stadt Vreden entscheidenden und zentrenbildenden Sortimente festgelegt. Diese Sortimente werden in dem vorliegenden Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb des Zentrums ausgeschlossen.

Das Ziel der Planung liegt unmittelbar auf der Linie, welche die Stadt Vreden erkennbar bereits mit der 1. Änderung des Durchführungsplanes städtebaulich verfolgte. Im Jahr 1989 wurde der Durchführungsplan auf die Regelungen der BauNVO 1977-1986 umgestellt, so dass der Durchführungsplan seitdem eine Regelung zum Einzelhandelsausschluss zum Schutz des zentralörtlichen Versorgungsbereichs Innenstadt enthält.

Ausgehend von dem städtebaulichen Ziel des Schutzes und der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentümerrechte der Grundstückseigentümerin durch die beabsichtigte Planung nicht erkennbar. Die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist von hinreichendem städtebaulichen Gewicht, um etwaige dem zuwiderlaufende private Interessen zurückzustellen. Die Grundstücke im Plangebiet sollen nach wie vor grundsätzlich für Gewerbebetriebe aller Art offen sein. Der teilweise Einzelhandelsausschluss wirkt damit für die Grundstückseigentümer nicht wie eine (Teil-) Enteignung. Die Grundstücke bleiben wirtschaftlich weitestgehend gewerblich ausnutzbar, beispielsweise durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder sonstigen Gewerbebetrieben wie die bestehende Nutzung der Fa. Schmitz Cargobull. Grundsätzlich dürfte auch die Bestandsimmobilie für solche Nutzungen geeignet sein.

Die Interessen des betroffenen Grundeigentümers an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung seines im Plangebiet gelegenen Grundstückes sind im Ergebnis vorliegend durch den Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nicht unangemessen beeinträchtigt. Trotz des Ausschlusses von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verbleibt dem Grundeigentümer eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen. Auch wenn die Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet für die zulässigen Nutzungen im Einzelfall Schwierigkeiten verursachen könnte, wofür es bisher keine Anhaltspunkte gibt, ergibt sich hieraus allein kein Abwägungsfehler. Dem Interesse eines Grundeigentümers an der einfachsten und lukrativsten Vermarktung seines Grundstücks kommt regelmäßig nicht so viel Gewicht zu, dass der Plangeber dieses Interesse bei der Abwägung nicht mit Blick auf ebenso gewichtige öffentliche Interessen der vorstehend beschriebenen Art zurückstellen könnte.

Das Gleiche gilt im Übrigen auch hinsichtlich der Festsetzung des Gewerbegebiets auf der Grundlage von § 8 BauNVO. Auch wenn unter Umständen die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 3 oder eine Beurteilung nach § 34 BauGB bisher weitergehende Nutzungsmöglichkeiten zugelassen hätten, rechtfertigen die Anpassung an die aktuelle geltende BauNVO und die weiteren Planungsziele etwaige Nutzungseinschränkungen. Eine hinreichende Bandbreite zulässiger Nutzungen bleibt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bestehen.

Sofern sich Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des in dem Durchführungsplan Nr. 3 festgesetzten Industriegebiet/Großgewerbegebiet beschränken, sind diese vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzung des Plangebiets und der Ungeeignetheit des Standortes für ein Industriegebiet hinzunehmen.



Sollten auf der Grundlage des ursprünglichen Durchführungsplans Nr. 3 im Falle der Unwirksamkeit der 1. Änderung des Durchführungsplans entsprechend dem Vortrag des Antragstellers im Bauvorbescheidsverfahren tatsächlich großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig gewesen sein, würde diese Zulässigkeit und Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke im Plangebiet durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO aufgehoben. Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unzulässig. Eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks wäre somit gegeben.

Der Rat der Stadt Vreden ist sich hierüber bewusst. Eine weiterhin geltende Zulässigkeit von Betrieben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO widerspricht allerdings nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen des Rates der Stadt Vreden, sondern auch den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet ist im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Ziel 6.5-1 des LEP NRW, der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, steht der Ansiedlung von Betrieben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO in dem ausgewiesenen GIB entgegen. In Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO steht ferner Ziel 6.5-2 LEP NRW und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Vreden der Ansiedlung entgegen, so dass bereits die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) die Ausweisung eines Gewerbegebietes rechtfertigen, sofern entsprechend dem Vortrag des Antragstellers Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage des Durchführungsplans Nr. 3 zulässig gewesen wären.

Die etwaig durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO bewirkte künftige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO ist für den Grundstückseigentümer zumutbar. Die Interessen des betroffenen Grundeigentümers an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung seiner im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind bei einer künftigen Unzulässigkeit von Betrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht unangemessen beeinträchtigt. Dem Grundeigentümer verbleibt eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen. Dem Interesse eines Grundeigentümers an der einfachsten und lukrativsten Vermarktung seines Grundstücks kommt regelmäßig nicht so viel Gewicht zu, dass der Plangeber dieses Interesse bei der Abwägung nicht mit Blick auf ebenso gewichtige öffentliche Interessen der vorstehend beschriebenen Art zurückstellen könnte. Ausgehend hiervon ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO auch dann sachgerecht, wenn auf seiner Grundlage Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO nunmehr unzulässig würden.

Ausgehend hiervon verbleibt dem Grundstückseigentümer eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen. Die Stadt Vreden entscheidet sich auch unter Berücksichtigung des konkreten Ansiedlungswünschen von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel an dem Standort unter Abwägung der für den Ausschluss streitenden Gründen mit den Eigentümer- und Betreiberinteressen für den Einzelhandelsausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und der Ausweisung eines Gewerbegebietes.

#### Zentrenrelevante Randsortimente

Erfahrungsgemäß verfügen die zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment oftmals über einen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die im Einzelfall

je nach Größenordnung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. Vorliegend ist in rechtlicher Hinsicht jedoch einzubeziehen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind und nicht in dem vorliegend festgesetzten Gewerbegebiet. Das Plangebiet wird jedoch nicht als Sonder- sondern als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass dem Umfang von Rand- und Nebensortimenten von weiterhin zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auch insoweit deutliche Grenzen gesetzt sind. Daher wird kein Steuerungserfordernis zur Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten gesehen.

#### Kioske und Tankstellenshops sowie Getränkemärkte

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO können abweichend von dem allgemeinen Ausschluss von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen dieses konkreten Bebauungsplans Kioske und Tankstellenshops zugelassen werden. Diese stellen insoweit festsetzungsfähige Betriebstypen dar, die in der sozialen und ökonomischen Realität vorhanden sind.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich im Plangebiet nicht zulässig. Nur nach der allgemeinen Lebenserfahrung kleine Einzelhandelsbetriebe mit einem beschränkten Sortiment an nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Kioske oder Tankstellenshops können zugelassen werden, denn diese Betriebe dürften in der Regel weder den zentralen Versorgungsbereich noch die Funktion des Gewerbegebiets schädigen.

#### Annexhandel / Handwerkerprivileg / Lagerverkauf

Da das Plangebiet grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geöffnet ist, ist auch beim sog. Annexhandel nur eine Steuerung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich.

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit nur zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht großflächig sind (Verkaufsfläche < 800qm). Außerdem muss der zentrenrelevante Annexhandel (Lagerverkauf / Handwerkerprivileg) im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder Handwerksbetrieb stehen. Solche Verkaufsstätten, müssen äußerlich erkennbar dem Betrieb angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Des Weiteren muss die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerks untergeordnet sein.

#### Sonstige Nutzungsregelungen

Im Hinblick auf die Knappheit von attraktiven gewerblichen Bauflächen in Vreden werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeklammert.

Die im Plangebiet bestehende gastronomische Nutzung ist in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB können Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Ein weiteres Regelungserfordernis besteht nicht. Im Plangebiet befinden sich in einem separaten Gebäude eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss) mit einer Betriebswohnung. Diese Wohnung wird derzeit ohne Baugenehmigung tatsächlich zu allgemeinen Wohnzwecken ohne Betriebszuordnung genutzt. Eine selbstständige Wohnnutzung ist in dem Gewerbegebiet nach dem bislang geltenden Planungsrecht materiell unzulässig. Das Gleiche galt bisher aufgrund einer Beurteilung nach § 34 BauGB. Bei der Annahme eines faktischen Gewerbegebiets nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO ist eine allgemeine Wohnnutzung unzulässig. Das Gleiche gilt bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB, da sich in der Vergangenheit keine Wohnnutzung als Vorbild in der näheren Umgebung befand. Die Nutzung ist formell illegal und war niemals materiell legal. Die allgemeine Wohnnutzung genießt keinen Bestandsschutz. Vor diesem Hintergrund ist es statthaft, bei der Überplanung des bestehenden Gewerbegebiets die im Plangebiet zwar vorhandene – aber formell und materiell illegale – selbstständige Wohnnutzung nur mit dem Gewicht einer genehmigten und weiterhin zulässigen Betriebs(inhaber)wohnung in die Abwägung einzustellen und ihr kein höheres Gewicht beizumessen. Da die allgemeine Wohnnutzung keinen Bestandsschutz genießt, wird hierin auch nicht eingegriffen.

Seit der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 werden die Vergnügungsstätten als besondere Nutzungsart erfasst. Ihre Zulässigkeit ist daher in der BauNVO 1990 abschließend geregelt. In einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO können kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan werden diese jedoch zum Schutz vor Trading-down-Effekten und aufgrund der o.g. gewerblichen Flächenknappheit und damit zur Vorhaltung der Flächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie der Nähe zu den Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche am Berkelsee komplett ausgeschlossen. Dies gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die baulich-räumliche Grundkonzeption hält bezogen auf die in Gewerbegebieten festgesetzte Grundflächenzahl die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen ein.

Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Baumassenzahl (BMZ)	10,0
Zahl der Vollgeschoss	II

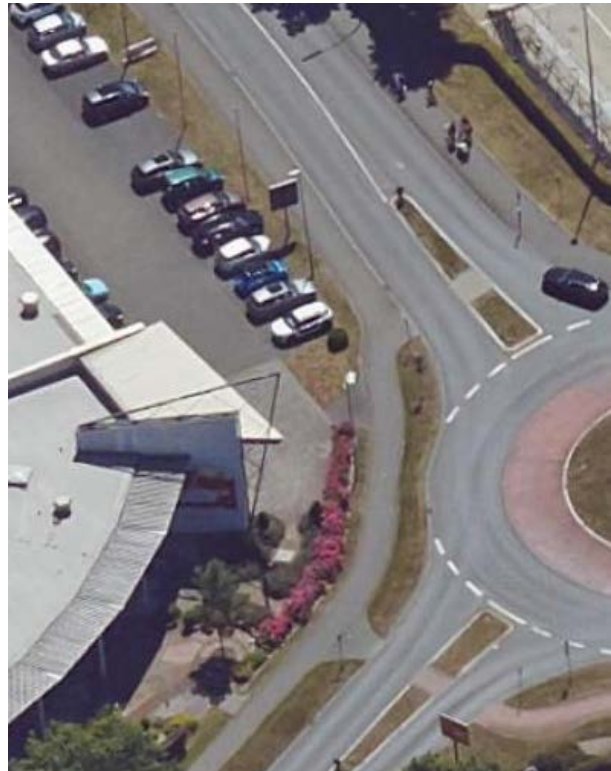
Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen. Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als absoluter Wert über

Normalhöhennull (NHN) angegeben. Aufgrund dieser Eindeutigkeit kann auf die Festsetzung unterer Bezugspunkte für die Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet werden.

Mit Blick auf das bisherige Planungsrecht, welches aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keine Obergrenze der Verdichtung festlegte, und insbesondere den tatsächlich vorhandenen Versiegelungsgrad wird bestimmt, dass durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf (weitergehende Erläuterungen siehe Kap. 5.6).

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes auf dem Grundstück ist eine maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 51,00 m über NHN geplant. Das Höhengniveau der Stadtlöhner Straße liegt bei ca. 40,50 m über NHN. Um im Baugenehmigungsverfahren unnötige Härten zu vermeiden, können untergeordnete Bauteile bzw. technische Einrichtungen wie notwendige Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen, Fahrstuhlköpfe u. ä. diese Höhe ausnahmsweise um 5 m überschreiten.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet unterschreiten die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen und sind weiterhin zulässig. Die Stangenkonstruktion am Bestandsgebäude fällt beispielsweise als untergeordnetes Bauteil unter die o. g. Ausnahmeregelung.



### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können. Der bestehende Baukörper hat eine Länge von über 50 m Länge.

Die überbaubaren Flächen halten umlaufend einen Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Hierdurch werden sowohl ein einheitliches Straßenbild als auch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für eine optimale Nutzung der Gewerbegrundstücke gewährleistet.

### 5.4 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Über die textlichen Festsetzungen werden in den GE-Gebieten die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

ausgeschlossen. Die Freiflächen auf den Betriebsgrundstücken entlang der Straßen und dem angrenzenden Freiraum am Berkelsee sollen aus verkehrlichen, gestalterischen bzw. ökologischen Gründen einheitlich von Grenzbauten freigehalten werden.

Abweichend davon können nicht überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze entlang der Stadtlohner Straße und der Straße Up de Hacke zugelassen werden. Das für Teilabschnitte geltende Zu- und Abfahrtsverbot (siehe unten) bewirkt im Sinne der Verkehrssicherheit, dass die o.g. zulässigen Stellplätze nicht jeweils einzeln von der Stadtlohner Straße bzw. der Straße Up de Hacke an- und abgefahren werden können.

### **5.5 Zu- und Abfahrtsverbot**

Das Grundstück verfügt an der Stadtlohner Straße und an der Straße Up de Hacke jeweils über eine Zu-/Abfahrt (vgl. nachfolgendes Luftbild). Mit Blick auf den nahen Kreisverkehr und der Tatsache, dass auf dem Grundstück auch verkehrssensitive Nutzungen vorstellbar sind, sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine weiteren Zu – und Abfahrten ermöglicht werden. Daher wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt, ausgenommen sind die beiden bestehenden Zuwegungen.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die vorhandene Zu- und Abfahrtsituation für die verkehrliche Abwicklung im Plangebiet ausreicht.





(Luftbild 2018 mit bestehenden Zu- und Abfahrten, ohne Maßstab)

## 5.6 Private Grünfläche

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. Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) wird dieser bestehende Grünstreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsrandeingrünung und Versickerung“ ausgewiesen.

Die private Grünfläche ist als Hecke (Pflanzraster 1,5 x 1,5m) und mit mindestens 10 Bäumen zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte und bodenständige Laubgehölzarten aus regionalen Herkünften zu verwenden. Für die Heckenpflanzung können als Sträucher beispielsweise Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Holunder (*Sambucus nigra*) gepflanzt werden. Als Baumarten können Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Stieleiche (*Quercus robur*) gepflanzt werden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sowie bei Ausfall zu ersetzen.

Derzeit wird unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen des baulichen Bestandes in der Grünfläche versickert. Daher wird festgesetzt, dass untergeordnete Versickerungsanlagen in der privaten Grünfläche zugelassen werden können. Bei zukünftigen Vorhaben im Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob eine solche Versickerungsoption weiterhin in dem festgesetzten GE zugelassen werden kann. Gegebenenfalls kann dann zur Realisierung von Versickerungsanlagen von den Pflanzvorschriften abgewichen werden.

Die private Grünfläche ist bei den Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung als maßgebliche Grundstücksfläche nicht zu berücksichtigen, das eigentliche Baugrundstück wird dadurch flächenmäßig verkleinert. Gleichwohl wird die Ausweisung als private Grünfläche an diesem stadträumlich sehr sensiblen Übergang zum Naturraum Berkelsee als gerechtfertigt angesehen. Die Grünfläche soll aufgrund der Bepflanzung eine Abgrenzung zum Außenbereich und eine Siedlungsrandeingrünung bewirken. Zur offenen Landschaft sollen weder Hochbauten noch andere bauliche Anlagen entstehen. Mit Blick auf das bisherige Planungsrecht, welches aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keine Obergrenze der Verdichtung festlegte, und dem tatsächlichen Versiegelungsgrad der bestehenden baulichen Anlagen wird bestimmt, dass durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die GRZ bis zu 0,9 überschritten werden darf. Der Bestand wird hierdurch abgebildet. Die gewählte GRZ von 0,90 bildet bezogen auf die neue maßgebliche Fläche (= Plangebiet minus private Grünfläche) den vorhandenen Versiegelungsgrad ab. Ziel dieser Festsetzungskombination ist es, die Verortung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück räumlich zu steuern, jedoch die vorhandene Bebauungsdichte hierbei zu berücksichtigen. Mit Blick auf die relativ geringe Größe der Grünfläche von nur 865 qm in Bezug auf das Plangebiet mit 15.508 qm ist diese Festsetzung vor dem Hintergrund der mit ihr verfolgten städtebaulichen Ziele als ein verhältnismäßiger Eingriff in die Eigentümerrechte der Grundstückseigentümerin zu bewerten.

Ferner ist die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO für die GRZ von 0,8 gerechtfertigt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und die freie Landschaft an. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Einbindung des Gebiets in die Natur gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch eine am Bestand der versiegelten Flächen orientierte Festsetzung ausgeschlossen.

## **6.0 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Stadtlohner Straße und die Straße Up de Hacke verkehrlich erschlossen.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist keine Änderung hinsichtlich des Bestandes erforderlich. Das Gebiet wird über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem entwässert und ist als abwassertechnisch erschlossen zu bewerten. Derzeit wird unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen des baulichen Bestandes in der Grünfläche versickert. Bei zukünftigen Vorhaben im Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob eine solche Versickerungsoption weiterhin in dem festgesetzten GE zugelassen werden kann.

Auf dem privaten Baugrundstück befinden sich Leitungen und Kanäle des öffentlichen Mischwassersystems, die teilweise überbaut sind. Eine Erforderlichkeit für eine öffentliche Kanalisation auf dem Privatgrundstück ist hier nicht gegeben, da das Grundstück ab Grundstücksgrenze eigentlich erschlossen ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Sicherung der Leitungen durch entsprechende Rechte im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Bezogen auf alle anderen Infrastruktureinrichtungen wie Frischwasser, Elektrizität, Gas, Fernmeldeeinrichtung sowie Müllentsorgung kann von einer problemlosen Anbindung an die bestehenden Systeme ausgegangen werden.

### **6.4 Löschwasserversorgung**

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Neben der Nutzung der öffentlichen Wasserversorgung der SVS besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die ausreichende Löschwasserversorgung bei Bedarf durch zusätzliche

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen z.B. durch Anlegung von Löschwasserbrunnen sicherzustellen.

## **7. Umweltauswirkungen**

### **7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Eine separate Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung gemäß UVPG ist nicht erforderlich. Es ist hingegen eine Umweltprüfung laut § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Bauleitplanung aufgrund der Vorbelastung nur sehr geringe bzw. keine Auswirkungen auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandelnden Schutzgüter hat. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind im Plangebiet keine naturnahen Lebensräume vorhanden. Bereits durch die gültige planungsrechtliche Ausgangssituation ist nahezu das gesamte Plangebiet überbaubar.

### **7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Im vorliegenden Fall wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Planung ruft gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine ausgleichserheblichen Folgen hervor (§ 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt und durch die Planung wird auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein.

### **7.3 Artenschutz**

Für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist.

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.

Laut der ASP – Stufe I 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 Dunkelräume nicht durchgängig ganznächtlich erfolgen. Zudem sollten keine Strahler mit Bewegungsmeldern zu einer de Facto häufig andauernden Beleuchtung der rückwärtigen Flächen mit weißem Licht führen. Diese Aspekte sind bei der Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Gutachter empfiehlt außerdem für den Fall, dass die aktuell auf dem Bebauungsplangebiet stehenden Gebäude abgerissen oder umgebaut werden sollen, zuvor durch eine fachkundige Person eine Überprüfung der Besiedlung durch planungsrelevante Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vorzunehmen. Diesem Aspekt wird über die im Bebauungsplan verankerten Hinweise zur geltenden Rechtslage hinsichtlich des „Allgemeinen Artenschutzes“ gemäß § 39 und des „Besonderen Artenschutzes“ gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Bei Einhaltung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Regelungen wird kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Weitergehende Maßnahmen etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III sind somit nicht erforderlich.

#### **7.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden. Vorliegend handelt es sich bereits um eine gewerblich genutzte Fläche. Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

#### **7.5 Klimaschutz**

Das Plangebiet ist dem gemäßigt maritimen Klima des Euatlantikums zuzurechnen. Es gehört damit zum nordwestdeutschen humiden Klimabereich mit meist feuchten, kühlen Sommern (Julimittel 17°C und weniger) und milden, regenreichen Wintern (Januarmittel über 0 C). Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 750 – 800 mm. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt im August mit Nebenmaxima im Oktober und Dezember. Regenärmste Monate sind Februar, März, April und Mai. Es herrschen westliche, besonders südwestliche Winde vor.

Die Klimafunktion des Plangebiets ist aufgrund der Lage an der Stadtlohner Straße und als Bestandteil des großflächig bebauten Gewerbegebiets nicht relevant. Die Planung führt nicht zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem Bestand.

Durch ein möglicherweise erhöhtes Verkehrsaufkommen, falls eine verkehrsintensive Nutzung im Gebiet des Angebotsbebauungsplans verwirklicht würde, kann es zu einer schadstoffbedingten Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen (Staub, Abgase) kommen. Dies wäre aber auch aufgrund des gültigen Planungsrechtes möglich.



## 8.0 Sonstige Auswirkungen und Hinweise

### 8.1 Immissions- und Störfallschutz

Wie bisher muss der Immissionsschutz auf Vorhabenzulassungsebene abgearbeitet werden. Schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebieten grenzen nicht direkt an das Plangebiet an. Es kann hinreichend darauf vertraut werden, dass in nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren sachgerechte immissionsschutzrechtliche Lösungen gefunden werden können. Bislang musste auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts der Immissionsschutz ebenfalls beispielsweise ohne Gliederung nach Abstandserlass NRW oder ohne eine Lärmkontingentierung abschließend geprüft werden, was in der Vergangenheit nicht zu städtebaulichen Missständen führte. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt vom Plangebiet selbst rund 200m entfernt.

Zurzeit gibt es im Stadtgebiet von Vreden lediglich einen Betrieb, der unter das Störfallrecht fällt. Dieser liegt in der Kernstadt von Vreden. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Gebieten (Freizeitflächen am Berkelsee) sowie der relativ geringen Größe des Plangebiets werden Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) ausgeschlossen. Solche Nutzungen wären städtebaulich geeigneter im Industriegebiet Gaxel vorstellbar.

### 8.2 Boden und Altlasten

Das Plangebiet umfasst die Altlastenverdachtsfläche „*ehem. Schreinerei Bürger*“, 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.



Das im Rahmen des Neubaus erstellte Baugrundgutachten aus dem Jahre 1997 stellte in den Rammkernsondierungen RKS 15 und RKS 18 tiefreichende Auffüllungen (Bauschutt) bis 2,8 m

und in RKS 19 und RKS 20 Auffüllungen bis 0,8 m fest. Die entnommenen Bodenproben wurden nur organoleptisch bewertet, dabei wurden keine Verunreinigungen ermittelt.

Die Altlastenverdachtsfläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Um die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachzuholen sind und das Untersuchungskonzept dazu vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen ist.

Da das Plangebiet bereits jahrzehntelang gewerblich genutzt wird, ist davon auszugehen, dass die Altlastenthematik den Vollzug dieses Bebauungsplans nicht unmöglich macht. Die abschließende Klärung ins Baugenehmigungsverfahren abzuschichten, ist vor dem Hintergrund der heutigen intensiven gewerblichen Bebauung bzw. Nutzung auf dem Grundstück angeraten.

### **8.3 Kampfmittel**

Für das Plangebiet kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten.

Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Vreden oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben.

Die unter 8.2 und 8.3 beschriebenen Kennzeichnungen und Hinweise hinsichtlich Altlasten und Kampfmittel erfüllen eine ausreichende Hinweis- und Warnfunktion für die zukünftig am Vollzug des Bebauungsplans Beteiligten, insbesondere für die Eigentümer, Bauherren und Behörden.

### **8.4 Denkmalpflegerische Belange**

Im Änderungsgebiet sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **8.5 Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans**

Das jüngere Recht dieses Bebauungsplans ersetzt im Sinne einer Überlagerung mit Erlangung der Rechtskraft das ältere Recht des Durchführungsplanes Nr. 3 bzw. seiner 1. Änderung, die aus verschiedenen Gründen nicht heutigen rechtlichen Maßstäben genügen. Zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 und somit zugleich seiner 1. Änderung, die auf den Ursprungsplan aufbaut, wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### **9. Umsetzung der Planung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich

### **10. Flächengliederung**

<b>Nutzungen</b>	<b>Fläche (ca.)</b>
Gewerbegebiet (GE)	14.643qm
private Grünfläche	865 qm
<b>Plangebiet</b>	<b>15.508 qm</b>

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

### **1.0 Einleitung**

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

Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch vorgegeben (vgl. Anlage 1 des BauGB nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2). Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichtes baut hierauf auf. Die Umweltprüfung ist Grundlage des Umweltberichtes. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bauleitplans, sein Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

#### **1.1.1 Ziele des Bauleitplans**

Ziel der Planung 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.

#### **1.1.2 Inhalt des Bebauungsplans**

##### Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplanbereich ausgewiesene gewerbliche Baugebiet wird aufgrund der Lage am Rande des bestehenden weitläufigen Gewerbeareals, den städtebaulichen Zielvorstellungen und den landesplanerischen Vorgaben als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Eine Steuerung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt insoweit nur, als die Regelungen des § 8 BauNVO für ein Gewerbegebiet Anwendung finden. Die textlichen Festsetzungen schränken das Gewerbegebiet aus verschiedenen städtebaulichen Gründen bezüglich der hier zulässigen Art der Nutzung ein.

##### Störfallschutz

Zurzeit gibt es im Stadtgebiet von Vreden lediglich einen Betrieb, der unter das Störfallrecht fällt. Dieser liegt in der Kernstadt von Vreden. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Gebieten (Freizeitflächen am Berkelsee) sowie der relativ geringen Größe des Plangebiets werden Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) ausgeschlossen. Solche Nutzungen wären städtebaulich geeigneter im Industriegebiet Gaxel vorstellbar.

### Einzelhandel

Das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) ist aus den Darstellungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans entwickelt. Laut Ziel 6.5-1 des LEP NRW wären großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sondergebiet zulässig, das jedoch nicht – wie hier – er aus einem GIB außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entwickelt werden können.

Außerdem erfolgt der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Erfahrungsgemäß verfügen die zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment oftmals über einen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die im Einzelfall je nach Größenordnung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. Vorliegend ist in rechtlicher Hinsicht jedoch einzubeziehen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind und nicht in dem vorliegend festgesetzten Gewerbegebiet. Das Plangebiet wird jedoch nicht als Sonder- sondern als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass dem Umfang von Rand- und Nebensortimenten von weiterhin zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auch insoweit deutliche Grenzen gesetzt sind. Daher wird kein Steuerungserfordernis zur Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten gesehen.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO können abweichend von dem allgemeinen Ausschluss von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen dieses konkreten Bebauungsplans Kioske und Tankstellenshops zugelassen werden. Diese stellen insoweit festsetzungsfähige Betriebstypen dar, die in der sozialen und ökonomischen Realität vorhanden sind.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich im Plangebiet nicht zulässig. Nur kleine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Kioske oder Tankstellenshops können zugelassen werden, denn diese Kleinbetriebe dürften in der Regel weder den zentralen Versorgungsbereich noch die Funktion des Gewerbegebiets schädigen.

Da das Plangebiet grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geöffnet ist, ist auch beim sog. Annexhandel nur eine Steuerung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich.

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit nur zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht großflächig sind (Überschreiten der Verkaufsfläche von 800 qm). Außerdem muss der zentrenrelevante Annexhandel (Lagerverkauf / Handwerkerprivileg) im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder Handwerksbetrieb stehen. Solche Verkaufsstätten müssen äußerlich erkennbar dem Betrieb angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Des Weiteren muss die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerks untergeordnet sein.

### Sonstige Nutzungsregelungen

Im Hinblick auf die Knappheit von attraktiven gewerblichen Bauflächen in Vreden werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeklammert.

Die im Plangebiet bestehende gastronomische Nutzung ist in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB können Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Seit der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 werden die Vergnügungsstätten als besondere Nutzungsart erfasst. Ihre Zulässigkeit ist daher in der BauNVO 1990 abschließend geregelt. In einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO können kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan werden diese jedoch zum Schutz vor Trading-down-Effekten und aufgrund der o.g. gewerblichen Flächenknappheit sowie der Nähe zu den Freizeitangeboten für Kinder und Jugendlichen am Berkelsee komplett ausgeschlossen. Dies gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe.

### Maß der baulichen Nutzung

Die baulich-räumliche Grundkonzeption hält bezogen auf die in Gewerbegebieten festgesetzte Grundflächenzahl die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen ein.

Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Baumassenzahl (BMZ)	10,0
Zahl der Vollgeschoss	II

Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen. Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als absoluter Wert über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Aufgrund dieser Eindeutigkeit kann auf die Festsetzung unterer Bezugspunkte für die Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet werden.

Mit Blick auf das bisherige Planungsrecht, welches aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keine Obergrenze der Verdichtung festlegte, und insbesondere den tatsächlich vorhandenen Versiegelungsgrad wird bestimmt, dass durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes auf dem Grundstück ist eine maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 51,00 m über NHN geplant. Das Höhenniveau der Stadtlohner Straße liegt bei ca. 40,50 m über NHN. Um im Baugenehmigungsverfahren unnötige Härten zu vermeiden, können untergeordnete Bauteile bzw. technische

Einrichtungen wie notwendige Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen, Fahrstuhlköpfe u. ä. diese Höhe ausnahmsweise um 5 m überschreiten

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können. Der bestehende Baukörper hat eine Länge von über 50 m Länge.

Die überbaubaren Flächen halten umlaufend einen Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Hierdurch werden sowohl ein einheitliches Straßenbild als auch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für eine optimale Nutzung der Gewerbegrundstücke gewährleistet.

#### Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Über die textlichen Festsetzungen werden in den GE-Gebieten die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Freiflächen auf den Betriebsgrundstücken entlang der Straßen und dem angrenzenden Freiraum am Berkelsee sollen aus verkehrlichen, gestalterischen bzw. ökologischen Gründen einheitlich von Grenzbauten freigehalten werden.

Abweichend davon können nicht überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze entlang der Stadtlohner Straße und der Straße Up de Hacke zugelassen werden. Das für Teilabschnitte geltende Zu- und Abfahrtsverbot (siehe unten) bewirkt im Sinne der Verkehrssicherheit, dass die o.g. zulässigen Stellplätze nicht jeweils einzeln von der Stadtlohner Straße bzw. der Straße Up de Hacke an- und abgefahren werden können.

#### Zu- und Abfahrtsverbot

Das Grundstück verfügt an der Stadtlohner Straße und an der Straße Up de Hacke jeweils über eine Zu-/Abfahrt (vgl. nachfolgendes Luftbild). Mit Blick auf den nahen Kreisverkehr und der Tatsache, dass auf dem Grundstück auch verkehrsintensive Nutzungen vorstellbar sind, sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine weiteren Zu – und Abfahrten ermöglicht werden. Daher wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt, ausgenommen sind die beiden bestehenden Zuwegungen.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die vorhandene Zu- und Abfahrtsituation für die verkehrliche Abwicklung im Plangebiet ausreicht.

#### Private Grünfläche

Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsrandeingrünung und Versickerung“.



Die private Grünfläche ist als Hecke (Pflanzraster 1,5 x 1,5m) und mit mindestens 10 Bäumen zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte und bodenständige Laubgehölzarten aus regionalen Herkünften zu verwenden. Für die Heckenpflanzung können als Sträucher beispielsweise Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Holunder (*Sambucus nigra*) gepflanzt werden. Als Baumarten können Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Stieleiche (*Quercus robur*) gepflanzt werden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sowie bei Ausfall zu ersetzen.

Derzeit wird unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen des baulichen Bestandes in der Grünfläche versickert. Daher wird festgesetzt, dass untergeordnete Versickerungsanlagen in der privaten Grünfläche zugelassen werden können. Bei zukünftigen Vorhaben im Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob eine solche Versickerungsoption weiterhin in dem festgesetzten GE zugelassen werden kann. Gegebenenfalls kann dann zur Realisierung von Versickerungsanlagen von den Pflanzvorschriften abgewichen werden.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

### 1.2.1 Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch gelten für die einzelnen Schutzgüter jeweils eigene Fachgesetze und gesetzliche Festlegungen, welche im Rahmen der Umweltprüfung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Berichterstellung zu berücksichtigen sind.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen, insbesondere Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung). Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz der Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

---

	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Grundlage für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig und dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
	Abstandserlass NRW	Der Abstandserlass nennt in einer Abstandsliste Schutzabstände zu Gewerbebetrieben. Er dient der Gliederung von Baugebieten nach zulässigen Betrieben und Anlagen und deren Eigenschaften. Bei Einhaltung oder Unterschreitung der angegebenen Mindestabstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in den umliegenden Gebieten nicht entstehen.

<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, - sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. - Eingriffs- / Ausgleichsregelung
	FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Verb. mit BNatSchG	Schutz heimischer, wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume.
<b>Boden und Fläche</b>	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sowie der BBodSchV sind - der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) und als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, - der Schutz und die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel).  Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).  Zusätzliche Anforderungen entstehen durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.  Eingriffs- / Ausgleichsregelung

<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohle der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Umgang mit Niederschlagswasser Schutz der Überschwemmungsgebiete
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
	Baugesetzbuch	Sicherung einer geordneten Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Hochwasserschutz und -vorsorge
<b>Klima</b>	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas.  Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz als Planungsgrundsatz  Eingriffs- / Ausgleichsregelung
	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse
<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen und Belästigungen vorzubeugen.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas.  Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz als Planungsgrundsatz  Eingriffs- / Ausgleichsregelung
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
	GIRL	Geruchsmissionsrichtlinie gibt Orientierungswerte zur Umweltvorsorge

<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft und der Natur als Lebensgrundlage des Menschen auch für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Landschaftspflege) im Rahmen der Bauleitplanung.  Eingriffs- / Ausgleichsregelung
<b>Kultur -und Sachgüter</b>	Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.
	Denkmalschutz-gesetz	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

## 1.2.2 Fachplanungen

### Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Östlich des heutigen Betriebsgrundstücks grenzt an den natürlichen Gegebenheiten erkennbar (Topographie, Böschung) ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an, der mit dem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert ist.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine gewerbliche Baufläche fest.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### Schutzgebiete

Es bestehen für das Plangebiet 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.

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Wirkungen des Vorhabens

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen:

#### Baubedingte Wirkungen

Wesentliche baubedingte temporäre Wirkfaktoren ergeben sich aus Baumaßnahmen bei der Errichtung von Vorhaben. Das Ausmaß hängt von den eingesetzten Baumitteln, Bauverfahren sowie vom Zeitraum der Bautätigkeit ab. Temporär ist für die angrenzenden Gebieten mit baubedingt erhöhten Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Die baubedingten Wirkungen lassen sich durch einen umweltschonenden Baustellenbetrieb unter Beachtung der gängigen Umweltschutzaufgaben minimieren.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich im Wesentlichen durch gewerbliche Vorhaben in Form der Versiegelung.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Als wesentliche betriebsbedingte Wirkungen sind Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen durch betriebliche Abläufe bei Gewerbebetrieben sowie durch Verkehr zu erwarten.

Die Situation gegenüber dem heutigen Planungsrecht wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich geändert.

## 2.1 Schutzgut Mensch

### Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet weist keine öffentlich nutzbaren Erholungseinrichtungen auf. Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner Bebauung im Unterschied zu der angrenzende Berkelaue für Zwecke der landschaftsbezogenen Erholung ungeeignet.

Eine Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffen ist aufgrund der Lage an der Stadtlohner Straße und der gewerblichen Nutzungen gegeben.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und die freie Landschaft an. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Einbindung des Gebiets in die Natur gegeben.

### Auswirkungen

Von der Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen der nächsten maßgeblichen Wohngebiete am Master Esch kann ausgegangen werden.

Wie bisher muss der Immissionsschutz auf Vorhabenzulassungsebene abgearbeitet werden. Schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebieten grenzen nicht direkt an das Plangebiet an. Es kann hinreichend darauf vertraut werden, dass in nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren sachgerechte immissionsschutzrechtliche Lösungen gefunden werden können. Bislang musste auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts der Immissionsschutz ebenfalls beispielsweise ohne Gliederung nach Abstandserlass NRW oder ohne eine

Lärmkontingentierung abschließend geprüft werden, was in der Vergangenheit nicht zu städtebaulichen Missständen führte. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt vom Plangebiet selbst rund 200m entfernt.

Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, falls eine verkehrsintensive Nutzung im Gebiet des Angebotsbebauungsplans verwirklicht würde (z.B. attraktive Einzelhandelsnutzung), kann es zu einer schadstoffbedingten Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen (Staub, Abgase) und Lärm kommen. Dies wäre aber auch aufgrund der gültigen Bebauungspläne möglich.

In der Vergangenheit siedelte sich auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans bereits ein Einzelhandelsbetrieb an, der seine Nutzung mittlerweile aber aufgegeben hat. Bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. bei weiterer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach geltendem Planungsrecht, könnte zusätzlich zum heute schon bestehenden Verkehr weiterer Verkehr entstehen.

#### Bewertung

Durch die Planung ergibt sich kein Verlust von Erholungsraum.

Mit einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärmbelastungen und Luftschadstoffen ist durch die Planung nicht zu rechnen. Die Situation wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

## **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Beschreibung

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Stadtlohner Straße und der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind keine naturnahen Lebensräume vorhanden. Bereits durch den gültigen Bebauungsplan ist nahezu das gesamte Plangebiet überbaubar und Grünflächen nur im geringen Maße vorhanden

Laut Biotopkataster NRW sind schutzwürdig Biotop weder im Plangebiet noch im unmittelbar angrenzenden Nachbarflurstück zu finden. Das Biotop 3906 – 0039 (Berkelsee und Berkel südlich Vreden) befindet sich in etwa 300 Meter Entfernung.

Das FFH-Gebiet und NSG Berkelaue (BK 4007 – 0034) liegt jenseits der in Dammlage verlaufenden Umgehungsstraße. Ein funktioneller Zusammenhang des FFH-Gebietes mit dem Biotopkomplex Berkelsee ist ohne Zweifel vorhanden. Ein solcher Zusammenhang besteht für beide Biotop untereinander jedoch sicherlich 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.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass in der Nähe des Berkelsees mit seinen arrondierenden Gehölzstrukturen potenziell relativ viele planungsrelevante Arten auftreten



können. In dem bestehenden Gewerbegebiet selbst ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ein nennenswertes Vorkommen planungsrelevanter Arten unwahrscheinlich. Gefährdete Pflanzen und Tiere nach den Roten Listen sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes sind im Plangebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf gewässergebundene Arten sind wegen des Abstandes des Plangebiets zum Berkelsee nicht zu erwarten.

Für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist.

#### Auswirkungen

Dem intensiv genutzten Plangebiets kommt im aktuellen Zustand keine wesentliche Bedeutung für das Biotop- und Artenpotenzial zu, da die meisten Flächen in hohem Maße bebaut und / oder versiegelt sind. Da das Plangebiet im Bestand daher nur eine geringe bis keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweist, stellt sich kein Lebensraumverlust infolge der Planung dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) wird der bestehende Grünstreifen als private Grünfläche ausgewiesen und somit erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Auswirkungen auf planungsrelevante Arten werden nicht erwartet. 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.

Laut der ASP – Stufe I 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.

Vor diesem Hintergrund ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche das Aufstellen bzw. Installieren von Lichttechnik für die Außenbeleuchtung des Plangebiets unzulässig.

Außerdem ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass 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 errichtet wird. Ergänzt wird diese Festsetzung durch einen artenschutzrechtlichen Hinweis, da Verhaltensregeln in einem Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig sind. Die Außenbeleuchtung der Rückseiten der Gewerbebetriebe sollte zum Erhalt lichtarmer Dunkelmräume nicht durchgängig ganznächting 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 auf dem Bebauungsplangebiet stehenden Gebäude abgerissen oder umgebaut werden sollen, zuvor durch eine fachkundige Person eine Überprüfung der Besiedlung durch planungsrelevante Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vorzunehmen sei. Diesem Aspekt wird über die im Bebauungsplan verankerten Hinweise zur geltenden Rechtslage hinsichtlich des „Allgemeinen Artenschutzes“ gemäß § 39 und des „Besonderen Artenschutzes“ gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Bei Einhaltung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Regelungen wird kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Weitergehende Maßnahme etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III sind somit nicht erforderlich.

**Bewertung**

Keine negativen Veränderungen gegenüber Bestand.

## 2.3 Schutzgut Fläche

**Beschreibung**

Es handelt sich um ein ausgewiesenes und bebautes Gewerbegebiet. Es handelt sich also nicht um eine Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen.

**Auswirkungen**

Ein Bedarf zusätzliche Flächen auszuweisen, ist mit der Planung nicht verbunden.

**Bewertung**

Keine negativen Veränderungen gegenüber Bestand. Es handelt sich nicht um eine Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen.

## 2.4 Schutzgut Boden

**Beschreibung**

Zu einer Neuinanspruchnahme von Flächen kommt es durch die Planung nicht. Natürlich gewachsene, funktionsfähige Böden sind im Bereich des Plangebiets durch die großflächige Überbauung / Versiegelung und die intensive Flächennutzung so gut wie nicht mehr zu verzeichnen. Es liegt eine geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe vor.

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 Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet.

#### Auswirkungen

Durch die Planung wird sich gegenüber dem Ist-Zustand kein höherer Versiegelungsgrad ergeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch eine am Bestand der versiegelten Flächen orientierte Festsetzung ausgeschlossen.

Die Altlastenverdachtsfläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Um die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachzuholen sind und das Untersuchungskonzept dazu vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen ist.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind.

#### Bewertung

Keine negativen Veränderungen gegenüber Bestand.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

Offene Gewässer bestehen im Plangebiet nicht.

#### Auswirkungen

Durch die Planung wird sich gegenüber dem Ist-Zustand kein höherer Versiegelungsgrad ergeben. Somit ist in Bezug auf den Wasserhaushalt nicht mit einem Rückgang der Verdunstung und Bodenspeicherung und einen erhöhten oberflächigen Regenabfluss gegenüber dem Status quo zu rechnen. Es kommt zu keinem Zuwachs an abflusswirksamen Flächen, sodass Probleme bei der Regenwasserentsorgung nicht zu befürchten sind.

Das Vorhabengrundstück befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Auch mit Blick auf die vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (HQ-extrem, HQ-häufig, HQ-100) bestehen keine Auswirkungen für die Planung.

#### Bewertung

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, bestehen dementsprechend keine Auswirkungen. Dies gilt auch für die Regenwasserentsorgung.

## 2.6 Schutzgut Luft und Klima

### Beschreibung

Das Plangebiet ist dem gemäßigt maritimen Klima des Euatlantikums zuzurechnen. Es gehört damit zum nordwestdeutschen humiden Klimabereich mit meist feuchten, kühlen Sommern (Julimittel 17°C und weniger) und milden, regenreichen Wintern (Januarmittel über 0 C). Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 750 – 800 mm. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt im August mit Nebenmaxima im Oktober und Dezember. Regenärmste Monate sind Februar, März, April und Mai. Es herrschen westliche, besonders südwestliche Winde vor.

Die Klimafunktion des Plangebiets ist aufgrund der Lage an der Stadtlohner Straße und als Bestandteil des großflächig bebauten Gewerbegebiets nicht relevant.

### Auswirkungen

Die Planung führt nicht zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem Bestand.

Durch ein möglicherweise erhöhtes Verkehrsaufkommen, falls eine verkehrsintensive Nutzung im Gebiet des Angebotsbebauungsplans verwirklicht würde, kann es zu einer schadstoffbedingten Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen (Staub, Abgase) kommen. Dies wäre aber auch aufgrund des gültigen Planungsrechts möglich.

### Bewertung

Keine wesentlichen Veränderungen gegenüber Bestand.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung

Das Plangebiet weist die typische Charakteristik eines Gewerbegebietes auf und ist an drei Seiten von gewerblichen Nutzungen umschlossen. Östlich schließt an das Plangebiet an den Freiraum Berkelsee an (Außenbereich).

Das Grundstück ist durch einen großflächigen Gebäudekomplex mit zugeordneten Lager- und Stellplatzflächen geprägt. Es ist ein geringer Grünflächenanteil zu verzeichnen.

Das Plangebiet und die Umgebung verfügen über die üblichen stadtgestalterischen Defizite eines herkömmlichen Gewerbegebiets. Es kann auch aus landschaftsästhetischer Sicht nicht von wertvollen und ortsbildprägenden Strukturen gesprochen werden.

### Auswirkungen

Die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) abschließend geregelt. Diese beträgt rund 11 Meter über Straßenniveau. Bislang gab es keinen konkreten Höhenbegrenzungen, d.h. die absolute Höhenentwicklung von Gebäuden konnte nicht wirkungsvoll gesteuert werden.

Gegenüber dem gültigen Planungsrecht wird eine private Grünfläche zur Randeingrünung festgesetzt.

**Bewertung**

Durch die Planung wird sich keine negative Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben. Vielmehr ergeben sich Verbesserung gegenüber der heutigen rechtlichen Situation.

**2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter****Beschreibung**

Im Plangebiet sind keine sichtbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet.

**Auswirkungen**

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind.

**Bewertung**

Keine Veränderungen gegenüber Bestand.

**2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen der Planung. Aufgrund der bestehenden Situation und den vermuteten Auswirkungen der Planung werden keine wesentlich veränderten Bedingungen im Plangebiet erwartet somit auch keine Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter bzw. Umweltbelange.

**2.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

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

**2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen sowie durch den Betrieb entstehen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

## **2.13 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Im Plangebiet sind keine erheblichen Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten, wenn eine ordnungsgemäße gewerbegebietskonforme Nutzung erfolgt.

Auswirkungen können bei Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Anlagen sowie ordnungsgemäßer Lagerung möglicherweise wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

## **2.14 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. Denn die Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben können dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines gewachsenen großflächigen Gewerbegebiets. Es ist nicht erkennbar, dass die Schwelle zur Erheblichkeit durch die vorliegende Planung überschritten wird.

## **2.15 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts werden bei einer Nichtdurchführung dieser Bauleitplanung Vorhaben weiterhin gemäß dem gültigen Planungsrecht vollzogen.

In der Vergangenheit siedelte sich auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans bereits ein verkehrsintensiver Einzelhandelsbetrieb an. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre beispielsweise eine Verschlechterung der Verkehrssituation im Plangebiet auch bei der Nullvariante nicht ausgeschlossen.

Die Vorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans weisen auf eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets hin. Die einzige alternative realistische Möglichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wäre eine Beibehaltung des derzeit rechtmäßigen Zustandes (siehe oben Nullvariante). Selbst bei keinerlei Vorliegen eines Bebauungsplans wäre eine gewerbliche Nutzung über § 34 BauGB möglich.

## **2.16 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen enthalten:

- Störfallbetriebe werden ausgeschlossen.
- Die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) abschließend geregelt. Bislang gab es keine konkreten Höhenbegrenzungen.
- Die Eingrünung des Gewerbegebiets wird erstmalig planungsrechtlich gesichert.
- Der Versiegelungsgrad wird erstmalig planungsrechtlich gesteuert.

## **2.17 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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 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.



## **3.0 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquelle dienten neben den durchgeführten Ortsbegehungen im Wesentlichen der Flächennutzungsplan, aktuelle Luftbilder sowie die einschlägigen Infosysteme und Datenbanken des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW und geoportal.nrw. Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB sind im Rahmen des „Monitorings“ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung zu überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen zu ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unter Einhaltung der Inhalte des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass nach Plandurchführung ein umweltverträglicher Bau- und Betriebszustand entstehen wird. Durchführungskontrollen z.B. für die Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen. Dies gilt auch für Nachprüfungen bei Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten und die Überwachung unvorhersehbarer Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet gehört zum großflächigen Gewerbegebiet Up de Hacke, welches aus mehreren Bebauungsplänen besteht. Das Plangebiet umfasst ein Betriebsgrundstück, welches nahezu komplett bebaut ist und für das bereits seit Jahrzehnten gewerbliches Baurecht besteht.

Ziel der Planung 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.

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. Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) wird dieser bestehende Grünstreifen als private Grünfläche ausgewiesen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, 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 sollte aber sicherzustellen werden, 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 ganznächtig erfolgen. Zudem sollten keine Strahler mit Bewegungsmeldern zu einer de Facto häufig andauernden Beleuchtung der rückwärtigen Flächen mit weißem Licht führen. Diese Aspekte sind bei der Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

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. Daher wird die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, dessen

Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Um die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachzuholen sind und das Untersuchungskonzept dazu vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen ist.

Im vorliegenden Fall wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Planung ruft gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine ausgleichserheblichen Folgen hervor. Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt und durch die Planung wird auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein. Vielmehr erfolgt durch die Ausweisung der privaten Grünfläche eine geringfügige Reduzierung der Baudichte.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:

- Die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) abschließend geregelt. Bislang gab es keine konkreten Höhenbegrenzungen.
- Die Eingrünung des Gewerbegebiets wird erstmalig planungsrechtlich gesichert.
- Der Versiegelungsgrad wird gesteuert und durch Ausweisung der privaten Grünfläche geringfügig reduziert.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen werden erstmalig getroffen.

Zusammenfassend ist als Ergebnis der Umweltprüfung festzuhalten, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen entstehen. Vielmehr ergeben sich Verbesserungen gegenüber der heutigen rechtlichen Situation.

### 3.4 Quellen

#### **Gesetze, Verordnungen, Richtlinien usw. in der jeweils gültigen Fassung**

Baugesetzbuch

Baunutzungsverordnung

Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen

TA Lärm

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Abstandserlass NRW 2007

Bundesnaturschutzgesetz

Landschaftsgesetz NRW

Vogelschutzrichtlinie

Bundesbodenschutzgesetz

Wasserhaushaltsgesetz

Landeswassergesetz

TA Luft

Denkmalschutzgesetz

#### **Karten**

Deutsche Grundkarte

Flurkarte

Stadtplan

Luftbild 2006

Luftbild 2010

Luftbild 2018