



S T A D T

V R E D E N

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 115
„Grenzüberschreitendes
Dienstleistungszentrum
Gaxel“**

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt

I. Begründung

- 1. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Städtebauliche Konzeption**
- 3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 4. Einordnung der Planung in die übergeordnete Planung**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3. Bauweise**
 - 5.4. Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 5.5. Fläche für Stellplätze**
 - 5.6. Verkehrsflächen**
 - 5.7. Wasserrechtliche Festsetzungen**
 - 5.8. Grünstrukturen**
- 6. Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
 - 6.1. Verkehrliche Erschließung**
 - 6.2. Ver- und Entsorgung**
 - 6.3. Abwasserbeseitigung**
- 7. Umweltauswirkungen**
 - 7.1. Umweltprüfung**
 - 7.2. Artenschutz**
 - 7.3. Eingriffsregelung**
 - 7.4. Geruch**
 - 7.5. Immissionen**
 - 7.6. Klimaschutz**
- 8. Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 8.1. Denkmalschutz und –pflege**
 - 8.2. Altlasten**
- 9. Umsetzung der Planung**
- 10. Flächengliederung**

II. Umweltbericht

öKon GmbH, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 115 „Grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum Gaxel, 04.03.2020

Anlagen:

Anlage 1:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben der Stadt Vreden Bebauungsplan Nr. 115 und Umlegung und Ausbau Gewässer Nr. 420, öKon GmbH, 10.09.2019

Anlage 2:

Landschaftspflegerischer Begleitplan zu Umlegung und Ausbau des Gewässers Nr. 420, öKon GmbH, 28.03.2019

Anlage 3:

Konzept zur Freiraumgestaltung Dienstleistungszentrum an der Winterwijker Straße in Gaxel, öKon GmbH, 18.04.2019

Anlage 4:

Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Bericht conTerra Geotechnische Gesellschaft GmbH, 05.03.2019 (Projekt 240119-VRE-VER)

Anlage 5:

Antrag zum Vorhaben eines Gewässerausbaus gemäß §§ 67, 68 WHG, Martinko Part mbB, 11.04.2019

Anlage 6:

Grensoverschrijdend dienstencentrum Gaxel, Advies voor ruimtelijk kader bebouwing en landschap, grensoverschrijdend dienstencentrum Gaxel, Architectenbureau Vincenth Schreurs, Juni 2018

Anlage 7:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum Gaxel“ der Stadt Vreden, Bericht Nr. 4267.1/02, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 10.02.2020

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 115 „Grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum Gaxel“

1. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Vreden beabsichtigt gemeinsam mit ihrer niederländischen Nachbarkommune Winterwijk auf der gemeinsamen Grenze ein grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem auf Vredener Stadtgebiet vorhandenen ca. 120 ha großen Industriegebiet Gaxel zu errichten.

Ein grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum bietet Unternehmen die Möglichkeit sowohl den deutschen als auch den niederländischen Markt besser zu erschließen. Darüber hinaus sollen in einem solchen Dienstleistungszentrum Ämter oder Beratungsdienste einen Standort finden, die grenzüberschreitendes Handeln ermöglichen und erleichtern.

Das Dienstleistungszentrum wird hierbei angeschlossen an das vorhandene Industriegebiet Gaxel, das zukünftig nach Süden in Richtung Grenze mit den Niederlanden erweitert werden soll.

Mit einem grenzüberschreitenden Dienstleistungszentrum in unmittelbarer Nähe zu einem großen und wirtschaftlich bedeutenden Industriegebiet kann ein zusätzliches Alleinstellungsmerkmal für die beiden Gemeinden sowie für die gesamte Region geschaffen werden. Auch die Grenzlage, die häufig als Standortnachteil gewertet wird, kann dadurch als Standortvorteil genutzt werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Standortvoraussetzung für ein grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum ist sowohl die unmittelbare Lage auf der Grenze als auch eine gute Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit. Aus diesen Gründen wurde das Plangebiet als Standort gewählt, da hier das geplante Dienstleistungszentrum real zur Hälfte in beiden Staaten errichtet werden kann und gleichzeitig mit der K 24 (Winterswijker Straße) / Vredenseweg eine verkehrsgünstige Lage gegeben ist.

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Gebäude auf der Staatsgrenze mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1800 m² in zwei bis maximal drei Geschossen vor. Das Gebäude soll sich dabei harmonisch in den Landschaftsraum einfügen.

Das vorhandene Gewässer Nr. 420, das zurzeit einen Sandfang auf deutscher Seite direkt an der Grenze zu den Niederlanden hat, soll naturnah und mäandrierend östlich des Gebäudes sowie zwischen der Winterswijker Straße (K 24) / Vredenseweg N 820 und dem Gebäude verlegt werden. Das Gebäude selbst erhält dadurch einen großzügigen, grüngestalterischen Vorbereich.

Über eine zentrale Zufahrt mittig auf der Grenze werden zunächst Stellplatzanlagen beiderseits der Grenze erreicht. Hinter dem verlegten Gewässer befindet sich dann das Gebäude inmitten großflächiger Grünbereiche, die für eine Einbindung in das Landschaftsbild sorgen.

Zu weiteren Details wird auf die Studie „Grensloos bouwen“ verwiesen, die Anlage zu dieser Begründung ist.



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Grensloos bouwen, Architectenbureau Vincenth Schreurs, Juni 2018)

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115 liegt südöstlich der Winterswijker Straße (K 24) am Grenzübergang zu den Niederlanden und umfasst die Grundstücke Gemarkung Vreden Flur 128 Flurstücke Nr. 2, 39 tlw. (Gewässerparzelle) und 38 tlw. (Straßenparzelle).

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

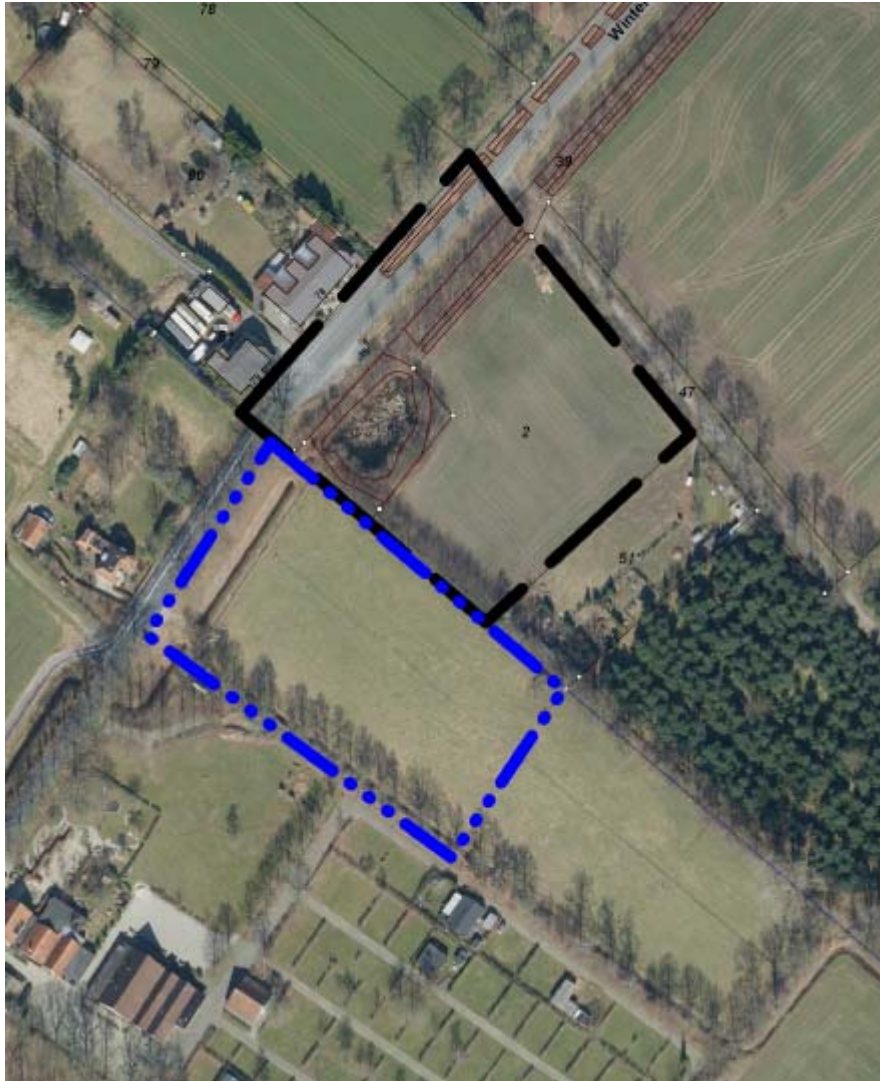


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes: Bebauungsplan Nr. 115 Umring schwarz gestrichelt, Bestimmungsplan Dienstencentrum Gaxel Umring blau strichpunktiert (Quelle: Eigene Darstellung)

Auf niederländischer Seite wird ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen nach niederländischem Recht zu schaffen (bestimmungsplan Dienstencentrum Gaxel).



Abb. 3: Ausschnitt Bestemmungsplan Dienstencentrum Gaxel, (Quelle: Gemeinde Winterswijk)

4. Einordnung der Planung in die übergeordnete Planung

Der Regionalplan Münsterland wurde im Bereich südlich des Industriegebietes Gaxel geändert (22. Änderung, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 22.10.2019). Die Änderung beinhaltet eine Erweiterung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) südlich des Industriegebietes Gaxel und schließt den Standort des geplanten grenzüberschreitenden Dienstleistungszentrums östlich der Winterswijker Straße ein.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vreden wird zurzeit geändert. Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche wird analog zur Darstellung im Regionalplan nach Osten erweitert und schließt ebenfalls den Standort des geplanten grenzüberschreitenden Dienstleistungszentrums ein.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wurde bereits durchgeführt. Das Änderungsverfahren wird vor dem Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan abgeschlossen.

Der Bebauungsplan mit Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der übergeordneten Planung entwickelt sein.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird entsprechend der Zielsetzung hier ein grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum einzurichten, beschränkt auf die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude. Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher ausgeschlossen. Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe. Diese werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da Einzelhandel im Plangebiet keine Standortgunst hat und den jeweiligen Ortszentren von Winterswijk und Vreden vorbehalten bleiben soll.

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie einem Geschäfts-, Büro- und / oder Verwaltungsgebäude zugeordnet und dem Gebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Hierdurch soll ggf. eine dem geplanten Dienstleistungszentrum dienende und das Dienstleistungszentrum unterstützende gastronomische Nutzung ermöglicht werden.

Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist die Zulässigkeit von Störfallbetrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Anlagen, die einen solchen Betriebsbereich bilden, bereits ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt:

Grundfläche (GR):	max. 800 m ² im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, zusätzlich max. 1300 m ² für die Fläche für Stellplätze
Geschossfläche (GF):	max. 1500 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Oberkante baulicher Anlagen:	49,50 m über Normalhöhennull (NHN)

Die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche beträgt ca. 3600 m², wenn die Flächen beidseits des zu verlegenden Gewässers zusammengerechnet werden. Bei Festsetzung einer Grundfläche von in der Summe maximal 2100 m² wird somit eine Grundflächenzahl von ca. 0,6 erreicht.

Die Geschossfläche wird auf maximal 1500 m² festgesetzt. Hierbei wird über eine entsprechende textliche Festsetzung bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung einer Höhe über Normalhöhennull für die Oberkante baulicher Anlagen festgelegt auf 49,50 m. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 37,20 m einem in etwa maximal 12 m hohem Gebäude.

Für Anlagenteile können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden, soweit diese der Hauptanlage untergeordnet sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die gewählten Maßfestsetzungen sichern die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes.

5.3. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass ein Gebäude zulässig ist, dass an der Grenze zu den Niederlanden ohne Grenzabstand errichtet wird. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche ist relativ großzügig festgesetzt, um privaten Gestaltungsvorstellung Rechnung tragen zu können. Das Baufenster ist im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Staatsgrenze mit einer Breite von 35 m festgesetzt.

5.5. Fläche für Stellplätze

Die Fläche zwischen Winterswijker Straße und dem zu verlegendem Gewässer wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hier sind die für das geplante Dienstleistungszentrum erforderlichen Stellplätze überwiegend anzulegen. Einzelne Stellplätze z.B. für Behinderte können gleichwohl näher am geplanten Gebäude angelegt werden.

Die Stellplatzanlage soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in die Landschaft integriert werden. Als gestalterische Maßnahme sowie zur Verminderung der Eingriffsfolgen in Natur- und Landschaft wird festgesetzt, dass für je 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist und die Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

5.6. Verkehrsflächen

Die Winterswijker Straße wird für die gesamte im Plangebiet liegende Parzellenfläche als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist allerdings nicht gleichzusetzen mit einer vollflächigen Versiegelung der Fläche. Die vorhandene Gestaltung der Winterswijker Straße mit Straßenfläche, Rad-/Fußweg und Grünstreifen bleibt mit Ausnahme des Zufahrtbereichs zum geplanten Dienstleistungszentrum unverändert (s. 5.8).

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Winterswijker Straße und der Fläche für die Wasserwirtschaft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt. Hierdurch können Besucher über die entlang der Winterswijker Straße anzulegende Stellplatzanlage über den Fuß-/Radweg auf den vorhandenen Weg zum Waldgebiet „Fürstenbusch“ gelangen.

5.7. Wasserrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Nr. 420 mit einem Sandfang unmittelbar an der Staatsgrenze.

Zur Nutzung des Plangebietes in der beabsichtigten Weise muss der Sandfang verlegt werden. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken, der Waterschap Rijn en IJssel und der Gemeinde Winterswijk wurde daher überlegt, das vorhandene Gewässer naturnah und mäandrierend zu verlegen.

Ein entsprechender Antrag gem. § 68 Landeswassergesetz NRW (LWG) wurde bereits bei der Unteren Wasserbehörde gestellt. Die Antragsunterlagen sind darüber hinaus der Begründung als Anlage beigefügt.

5.8. Grünstrukturen

Das Plankonzept sieht ein Gebäude vor, das sich in die Landschaft einfügt. Aus diesem Grund werden umfangreiche Grünflächen und Grünstreifen festgesetzt.

Bei dem vorhandenen Baumbestand an der Winterswijker Straße handelt es sich um eine nach § 41 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) geschützte Allee, die im Alleenkataster NRW aufgenommen ist (Objektkennung AL-BOR-0013, Rot-Eichenallee an der Winterswijker Straße (K 24) südwestlich von Vreden Gaxel).



Abb. 4 Auszug aus dem Alleenkataster NRW (Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, www.alleen.naturschutzinformationen-nrw.de)

Die Allee endet ungefähr mittig vor dem Plangebiet. Die vorhandenen Alleebäume werden im Bebauungsplan zur Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt und sind damit dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Alleebäume während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen sind. Die Planung beinhaltet keine Änderung der Gestaltung der Winterswijker Straße K 24 mit Ausnahme des neuen Zufahrtbereiches unmittelbar am Grenzübergang. Die genannten Alleebäume stehen in einem Grünstreifen, der unverändert bleibt (s. 5.6).

Im Bereich des Grenzüberganges befindet sich ein Baum, der voraussichtlich entfernt werden muss, um eine angemessene Zufahrtssituation zum geplanten Gebäude nicht unnötig zu erschweren.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, in der auch die oben genannten zu erhaltenden Einzelbäume liegen, und der Stellplatzanlage, die als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt. Diese dient sowohl dem Schutz der vorhandenen Bäume als auch der Einfassung der Stellplatzanlage, um diese in die Landschaft einbinden zu können.

Auch die Festsetzungen weiterer privater Grünflächen im östlichen Bereich beiderseits des zu verlegenden Gewässers und außerhalb des eigentlichen Baufeldes gewährleisten eine Einbindung in die Landschaft. Die Anlage der Flächen soll entsprechend den Vorgaben des Konzepts zur Freiraumgestaltung erfolgen.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets kann die private Grünfläche südlich des Gewässers stärker durch Gehölze gefasst werden, so dass hier eine 7 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird, die gleichzeitig den Verlust der Wallhecke an der Staatsgrenze kompensiert.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar über die Winterswijker Straße (K 24) bzw. den Vredenseweg (N 820) erschlossen.

Großräumig erfolgt die Erschließung über die B 70, L 608 und auf niederländischer Seite über die N 319 und N 18.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet mit der Buslinie R 71 erreichbar, die Vreden und Winterswijk verbindet. Eine Haltestelle befindet sich bereits im Plangebiet an der K 24. Zurzeit wird die Linie im 2-Std.-Takt mit 6 Fahrten werktags bedient.

Mit Entfernungen von ca. 2 km bis Vreden bzw. ca. 6 km bis Winterswijk ist der Standort auch mit dem Fahrrad noch gut erreichbar, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden E-Mobilität. Die Stadt Vreden verfolgt zurzeit ein Radwegekonzept zur besseren Anbindung des Industriegebietes Gaxel mit der Kernstadt für den Radverkehr („Gaxelino“ = innovative Nahmobilitätsoffensive für das Industriegebiet Gaxel). Hierdurch wird auch die Erreichbarkeit des Plangebietes verbessert.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über eine Erweiterung der vorhandenen Systeme.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 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 durch eine zusätzliche Brunnenbohrung auf der Gemeinbedarfsfläche sicherzustellen.

6.3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden über eine Erweiterung der vorhandenen Druckrohrleitung zur Kläranlage abgeleitet.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird auf niederländischer Seite versickert. Eine entsprechende Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz hierfür muss zum gegebenen Zeitpunkt beantragt werden.

Das auf den Stellplätzen und Wegen anfallende Regenwasser wird direkt über die belebte Bodenzone versickert.

7. Umweltauswirkungen

7.1. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht nach § 2a BauGB sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht der öKon GmbH vom 04. März 2020 ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Ergebnisse des Umweltberichts machen deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zu Einzelheiten wird auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung verwiesen.

7.2. Artenschutz

Für die Planung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I – durchgeführt. Der Bericht der öKon GmbH vom 10.09.2019 ist Anlage zur Begründung. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen, Gehölzfällungen nur im Winter und Erhalt lichtarmer Dunkelräume artenschutzrechtlichen Konflikte und die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sicher auszuschließen sind. Auf die erforderlichen Bauzeitenregelungen und Zeiträume für Gehölzfällungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zu Einzelheiten wird auf den Bericht in der Anlage verwiesen.

Der Erhalt von Dunkelräumen wird über eine textliche Festsetzung in Verbindung mit einem Hinweis gesichert, die Gehölzfällung ist bereits durch gesetzliche Vorschriften auf den Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. eines Jahres beschränkt (vgl. § 39 BNatSchG). Hierauf wird ebenfalls im Bebauungsplan hingewiesen.

7.3. Eingriffsregelung

Im Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Hieraus ergibt sich, dass der durch das Vorhaben bewirkte flächenhafte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von maximal 5.688 ökologischen Werteinheiten.

Im Bereich des heutigen Sandfangs befinden sich Waldflächen. Da die Waldflächen nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:1,5 erforderlich.

Die Ersatzaufforstung mit einer Größe von 975 m² wird über einen Vertrag mit der Stiftung Kulturlandschaft vorgenommen. Der Vertrag ist bereits geschlossen. Der Waldausgleich kann dabei multifunktional mit dem Kompensationsbedarf, der durch den Bebauungsplan entsteht, ausgeglichen werden.

~~Geht man davon aus, dass durch Ersatzaufforstung ein ökologischer Punktgewinn von 4 Punkten pro m² entsteht, werden mit der Aufforstung auf der Fläche von 975 m² bereits 3900 ökologische Werteinheiten erzielt. Der genaue Wertgewinn, der multifunktional anrechenbar~~

~~ist, wird vor Satzungsbeschluss in Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft und der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt.~~

~~Es ist davon auszugehen, dass ein Kompensationsdefizit verbleibt. Der genauer Wert wird vor Satzungsbeschluss ermittelt.~~

Nach Mitteilung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken vom 14.09.2020 erzielt das für den Waldausgleich angelegte Ökokonto eine Aufwertung von 4 Ökowerteinheiten (ÖWE). Bei dem zu erbringenden Waldausgleich auf einer Fläche von 975 m² entspricht dies 3.900 ÖWE. Es verbleibt demnach ein Kompensationsdefizit von 1.788 ÖWE.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch bereits umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der vom Kreis Borken mit Bescheid vom 14.02.2018 anerkannten „Kompensationsfläche 10 des Ökokontos der Stadt Vreden“ dem Bebauungsplan gesammelt zugeordnet. Auf den anerkannten städtischen Flurstücken werden artenreiche Wegerandstreifen angelegt und gepflegt.

7.4. Geruch

Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Gaxel 101a, Vreden und Vredenseweg 137-139, Winterswijk). Beide Betriebe sind verglichen mit modernen Haupterwerbsbetrieben relativ klein. Bei dem Betrieb auf niederländischer Seite handelt es sich um einen Milchviehbetrieb mit weniger als 200 Tieren. Bei dem Betrieb auf deutscher Seite handelt es sich um einen Schweinezuchtbetrieb mit weniger als 150 Tieren. Dieser Betrieb liegt zudem außerhalb der vorherrschenden Windrichtung.

Für den niederländischen Betrieb gilt nach niederländischem Recht ein Richtabstand von 50 m. Das Plangebiet - sowohl das deutsche als auch das niederländische Teilgebiet - liegt hiervon mit 250 m bzw. 300 m deutlich weiter entfernt.

Zwischen dem Plangebiet sowie den Betrieben liegen darüber hinaus verschiedene Wohnhäuser im Außenbereich, die bereits bei der Beurteilung der Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen maßgebend sind.

Für das Plangebiet kann daher davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche entstehen werden.

7.5. Immissionen

Durch die Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird sichergestellt, dass Betriebe, die das Wohnen stören könnten, nicht zulässig sind.

Vom Plangebiet werden daher auf die umliegenden Wohnhäuser und Hofstellen im Außenbereich keine unzumutbaren Emissionen ausgehen.

Von der Umgebung wiederum sind keine für das Plangebiet unverträglichen Immissionen zu erwarten.

Dies wird durch ein Schalltechnisches Gutachten belegt (vgl. Anlage 7). Hiernach haben die schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm ergeben, dass der gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm tagsüber in der Nachbarschaft geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten um mehr als 15 dB(A) unterschritten wird. Nachts sind keine anlagenbezogenen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Die schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm haben ergeben, in Gewerbegebieten anzustrebende Orientierungswert von tagsüber 65 dB(A) innerhalb der Baugrenzen eingehalten wird.

Die durch den planinduzierten Verkehr prognostizierte Erhöhung der tagsüber vorherrschenden Mittelungspegel an der bestehenden Wohnbebauung beträgt weniger als 0,5 dB(A). Der für Wohnhäuser im Außenbereich tagsüber nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geltende Immissionsrichtwert von tagsüber 64 dB(A), der den Werten für Mischgebiete entspricht, wird auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Zusatzverkehrs sicher eingehalten.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung von Geräuschen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der TA Lärm somit nicht erforderlich.

Zu weiteren Einzelheiten wird auf die Schalltechnische Untersuchung in der Anlage verwiesen.

7.6. Klimaschutz

Mit der Umsetzung der Planung ist ein zusätzliches Bauvorhaben im bisherigen unbebauten Außenbereich verbunden. Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Bebauung sowie den großzügigen, über den Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Klima werden darüber hinaus gemindert durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie der erforderlichen Anpflanzung von Bäumen pro festgelegter Stellplatzanzahl.

Zu weiteren Einzelheiten zum Schutzgut Klima wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8. Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1. Denkmalschutz und -pflege

Weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 115 noch im Nahbereich befinden sich Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Vreden enthalten sind.

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 gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Vreden und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen.

8.2. Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenverunreinigungen nicht bekannt.

Ein Kampfmittelvorkommen ist nach heutigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt, es kann aber nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird der folgende allgemeine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände (Munitionsfunde) beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

9. Umsetzung der Planung

Die Stadt Vreden ist Eigentümerin des Flurstücks 2 im Plangebiet. Das Gewässergrundstück Parzelle 39 befindet sich im Anliegereeigentum, d.h. die Stadt Vreden ist auch hiervon hälftig bereits Eigentümerin. Im weiteren Verfahren ist der andere Anliegeranteil zu erwerben.

Die Umsetzung des eigentlichen Bauvorhabens erfolgt über eine Vergabe an Dritte.

10. Flächengliederung

	Fläche ca. m ²	%
Öffentliche Verkehrsfläche Straße	2.298	20,8
Fuß-/Radweg	105	1,0
Gewerbegebiet davon Stellplatzfläche einschließlich Zufahrt mit nachgeschalteter Versickerung	3.638 1085	33,0
Private Grünfläche	2.397	21,7
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	371	3,4
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.222	20,1
Plangebiet gesamt	11.031	100

Quellen:

Architectenbureau Vincenth Schreurs, Grensloos bouwen, Advies voor ruimtelijk kader bebouwing en landschap, grensoverschrijdend dienstencentrum Gaxel, Juni 2018

Bezirksregierung Münster: 22. Änderung des Regionalplans Münsterland, Planentwurf Stand: Beteiligung und öffentliche Auslegung gem. § 9 Abs. 2 ROG

Gemeente Winterswijk, bestimmungsplan Dienstencentrum Gaxel, planstatus ontwerp

Gemeente Winterswijk, toelichting bestimmungsplan Dienstencentrum Gaxel, planstatus ontwerp

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW,
www.alleen.naturschutzinformationen-nrw.de, abgerufen am 14.01.2019

öKon GmbH 2019a, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben der Stadt Vreden Bebauungsplan Nr. 115 und Umlegung und Ausbau des Gewässers Nr. 420, 10.09.2019

öKon GmbH 2019b, Konzept zur Freiraumgestaltung Dienstleistungszentrum an der Winterswijker Straße in Gaxel, 18.04.2019

öKon GmbH 2019c, Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Umlegung und Ausbau des Gewässers Nr. 420, 28.03.2019

öKon GmbH 2019d, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 115 „Grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum Gaxel“, 04.03.2020

Stadt Vreden, Projektskizze Gaxelino zum Bundeswettbewerb „Klimaschutz durch Radverkehr, 2018

Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH 2020, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum Gaxel“ der Stadt Vreden, Bericht Nr. 4267.1/02, 10.02.2020