



# **S T A D T**

# **V R E D E N**

**Begründung**  
zur Teilaufhebung des  
Durchführungsplans Nr. 3  
„kleine Umgehung“ Teil 1  
einschließlich der Änderung des  
Durchführungsplans Nr. 3 im  
Bereich des Bebauungsplans Nr.  
113 „Stadtlöhner Straße / Up de  
Hacke“

*- Entwurf -*

**Stand:**  
**Beteiligungen**  
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## **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. Zukünftiges Planungsrecht: Inhalte des Bebauungsplans Nr. 113 im Bereich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3**
- 6. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**
- 7. Umweltauswirkungen**
- 8. Sonstige Auswirkungen und Hinweise**
- 9. Umsetzung der Planung**

## **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**

- Entwurf Bebauungsplan Nr. 113 „Stadtlohner Straße / Up de Hacke“
- Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2020), CIMA
- Artenschutzrechtliche Prüfung -Stufe I, Pfeifer

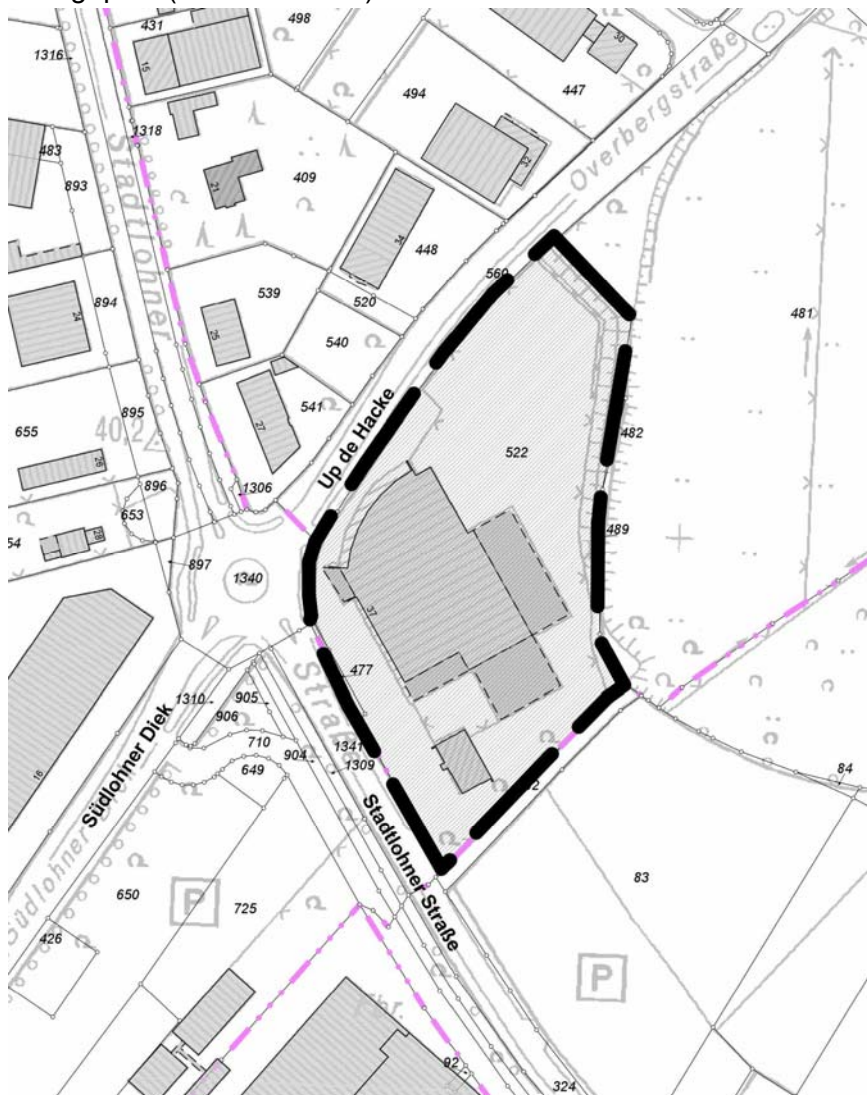
# BEGRÜNDUNG

zur Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 3 „kleine Umgehung“ Teil 1 einschließlich der Änderung des Durchführungsplans Nr. 3 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Stadtlohnher Straße / Up de Hacke“

## TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

### 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Aufhebungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebiets in der Nähe des Berkelsees und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Stadtlohnher Straße / Up de Hacke“, der parallel aufgestellt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 umfasst das Grundstück Stadtlohnher Straße 37 mit den Flurstücken 477 und 522, Flur 12, Gemarkung Vreden. Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung ist aus dem nachfolgenden Lageplan (ohne Maßstab) ersichtlich:



(Aufhebungsbereich, ohne Maßstab)

## 2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Stadtlöhner Straße / Up de Hacke“ befindet sich derzeit in Aufstellung. Das jüngere Recht des Bebauungsplans Nr. 113 ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft das ältere Recht des Durchführungsplanes Nr. 3 bzw. seiner 1. Änderung. Zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 und somit zugleich seiner 1. Änderung, die auf den Ursprungsplan aufbaut, wird dieses separate Aufhebungsverfahren durchgeführt.

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

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

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

1989 wurde der Plan auf die Regelungen der BauNVO 1977-1986 umgestellt, so dass der Durchführungsplan nun eine Regelung zum Einzelhandelsausschluss enthält. So wird durch die 1. Änderung festgesetzt, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass negative stadtstrukturelle Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im zentralörtlichen Versorgungsbereich der Innenstadt nicht entstehen. Der Durchführungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung steht dem geplanten Bauvorhaben entgegen.

Die 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 3 entspricht – unabhängig von der Frage, ob er wirksam ist – heutigen Maßstäben nicht. Das bestehende Planungsrecht soll an die aktuellen rechtlichen und technischen Entwicklungen sowie die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Vreden angepasst werden. In diesem Zusammenhang seien beispielsweise die Abstimmung auf die Abstandliste 2007 und die aktuelle Baunutzungsverordnung genannt. Bereits daraus ergibt sich die Planungsbefugnis des Rates.

Aber auch unabhängig von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 soll der Durchführungsplan aufgrund seiner veralteten Festsetzungen und einer abweichenden tatsächlichen Entwicklung des Plangebietes keine Anwendung finden und deshalb in einem eigenständigen Aufhebungsverfahren aufgehoben werden. Die Festsetzungen des

Durchführungsplans entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Vreden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 113 an Mängeln leiden sollte, die zu seiner Unwirksamkeit führen. In diesem Fall soll sich das Planungsrecht nach § 34 BauGB beurteilen. Ausgehend hiervon dürfte es sich im Bestand um ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO handeln.

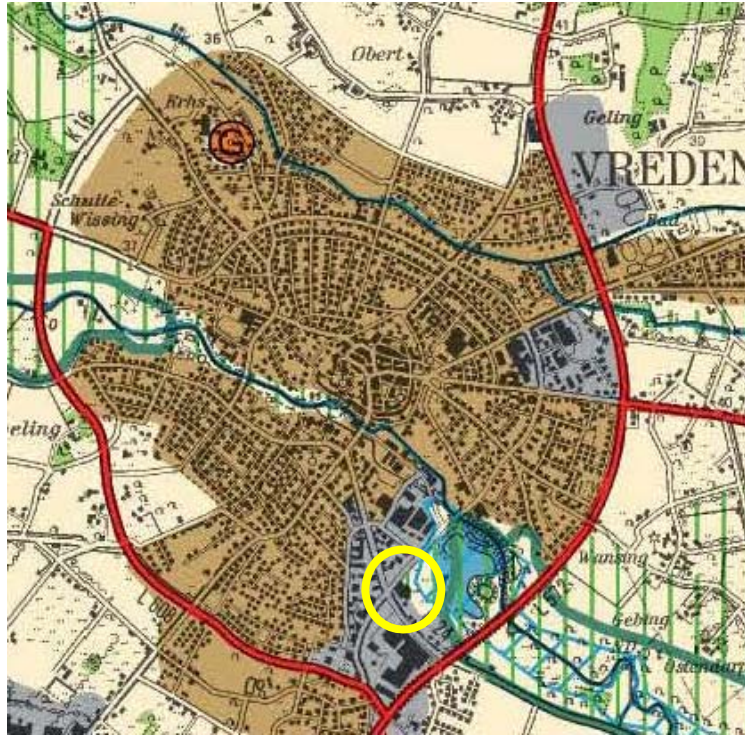
Schließlich haben sich die tatsächlichen Verhältnisse anders als im Durchführungsplan in der Fassung der 1. Änderung festgesetzt entwickelt. Dies betrifft beispielsweise den Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Die Teilaufhebung des Durchführungsplanes erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 113. Für den Bebauungsplan Nr. 113 wurden bereits die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Da ein räumlicher und inhaltlicher Zusammenhang zwischen diesen beiden Verfahren besteht, können die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen auch diesem Verfahren zugerechnet werden. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden zeitgleich für die Teilaufhebung des Durchführungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 durchgeführt.

### 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.

Im Falle der Aufhebung des Durchführungsplans gilt - im Falle seiner Inkraftsetzung - der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 113 mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets oder § 34 BauGB. Das Plangebiet wäre bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB Teil eines faktischen Gewerbegebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO. In beiden Fällen zeichnet das Planungsrecht die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbliche Baufläche ab.

### 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.

Im Plangebiet befinden sich außerdem in dem separaten Gebäude eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss) mit einer Betriebswohnung.

Bei einer Aufhebung des Durchführungsplans ohne Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Die bestehenden Betriebe sind bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB weiterhin zulässig, da sie im Bestand vorhanden und damit Vorbild für sich selbst sind. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB erweitern sich im Grundsatz somit die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer im Vergleich zum bestehenden Durchführungsplan in der Fassung der 1. Änderung, ohne dass städtebauliche Missstände etc. zu befürchten sind.

Sofern sich Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des in dem Durchführungsplan Nr. 3 festgesetzten Industriegebiet künftig beschränken, ist dies vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzung des Plangebiets und der Ungeeignetheit des Standortes für ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO 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 Aufhebung des Durchführungsplans und damit bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB aufgehoben. Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind in dem faktischen Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 i.V.m. § 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 Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 3 rechtfertigt, 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 Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 3 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. 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. Ausgehend hiervon ist die Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 3 auch dann sachgerecht, wenn auf seiner Grundlage Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig gewesen sein sollten.

Die Frage würde sich hingegen dann nicht stellen, wenn bereits auf der Grundlage des Durchführungsplans Nr. 3 Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig gewesen wären und damit durch die Aufhebung keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit gegeben wäre. Das VG Düsseldorf stellte im Urteil vom 09.10.2008 (9 K 2185/05) aufgrund dieser Unterscheidung zwischen Gewerbegebieten und Geschäftsgebieten auf der Grundlage der Baupolizeiverordnung der dortigen Gemeinde i.V.m. dem Aufbaugesetz zu einem in einem Durchführungsplan festgesetzten Mittelgewerbegebiet fest, dass es sich bei Einzelhandelsbetrieben nicht um eine gewerbliche bzw. industriell genutzte Anlage in diesem Sinne handelt. Der Begriff der gewerblichen Anlagen und gewerblichen Betriebe sei in den baurechtlichen Vorschriften, die vor Inkrafttreten der BauNVO galten, eng verstanden worden. Es sei insoweit ausdrücklich zwischen Gewerbe- und Geschäftsgebieten unterschieden worden. Ausschließlich in Letzterem sollten Einzelhandelsgeschäfte und –betriebe zulässig sein. In Geschäftsgebieten ließ man gewerbliche Anlagen nur eingeschränkt, und in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe überhaupt nicht zu, weder Waren- noch Kaufhäuser noch Läden. Die dargestellte Differenzierung belege, dass die Vorstellung, Waren-, Geschäfts- oder Kaufhäuser in Gewerbegebieten zuzulassen, dem damaligen städtebaulichen Grundverständnis widerspreche, sodass ein hiervon abweichender Regelungsinhalt des Durchführungsplans die Kernaussage des Plangebers verändern würde. Nichts anderes würde aufgrund des Umstandes gelten, dass nach der BauNVO 1962 im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig seien. Grundlage des Durchführungsplans sei nicht

die Baunutzungsverordnung, sondern die auf der Grundlage der Bauregelungsverordnung ergangene Baupolizeiverordnung.



(Luftbild 2018, ohne Maßstab)

## 5.0 Zukünftiges Planungsrecht

Nach Aufhebung des Durchführungsplanes gilt im Plangebiet § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils), sofern die Stadt Vreden durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 113 nichts abweichendes Planungsrecht erlässt:

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

*(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.*

*(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.*

*(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung*

- 1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
  - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,*
  - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder*
  - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,**
- 2. städtebaulich vertretbar ist und*
- 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.*

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 113 gelten gemäß § 30 BauGB im Geltungsbereich der Teilaufhebung die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans.

## 6.0 Städtebauliche Auswirkungen der Teilaufhebung

Die nachfolgenden Erläuterungen verdeutlichen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans gegenüber dem Zustand gemäß § 34 BauGB zwar gewisse Vorteile bietet. Ohne Vorliegen eines Bebauungsplans ist die Situation gemäß § 34 BauGB jedoch zumindest mit Blick auf den Durchführungsplan mit seinen veralteten Festsetzungen und den damit verbundenen Rechtsunsicherheiten städtebaulich zu bevorzugen. Ausgehend hiervon soll der Durchführungsplan Nr. 3 unabhängig von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 bzw. seiner Wirksamkeit in jedem Fall keine rechtliche Wirkung mehr entfalten und dementsprechend durch das vorliegende Verfahren aufgehoben werden.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Vorliegend handelt es sich bei der näheren Umgebung des Baugrundstücks um ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind als Gewerbebetriebe aller Art als gewerbegebietskonform zu bezeichnen. Eine Steuerung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt nach Aufhebung des Durchführungsplans bei einer Beurteilung § 34 Abs. 2 BauGB insoweit, als die Regelungen des § 8 BauNVO für ein Gewerbegebiet Anwendung finden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Bauvorhabens im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen, wobei es insbesondere auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers ankommt (BVerwG, Beschluss vom 03.04.2014 – 4 B 12/14). Dazu gehören vor allem die Größe der Grundfläche, die Anzahl der Geschosse und die Höhe der Gebäude sowie bei offener Bebauung auch das Verhältnis zur Freifläche.

Die Prüfung nach § 34 BauGB ist somit immer eine Einzelfallentscheidung. Eine ungeordnete, unmaßstäbliche städtebauliche Entwicklung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist mit Blick auf die umgebene Bebauung in der Nachbarschaft und die vorhandenen Baukörper im Plangebiet, die als Maßstab dienen, jedoch nicht zu erwarten. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Bestandsgebäude, die Vorbild für neue Baukörper sein können, ist nicht gegeben. Bei einer Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten ist ferner zu berücksichtigen, dass das Gebiet eine geringe Größe hat und unmittelbar an den Außenbereich nach § 35 BauGB angrenzt. Bauliche Anlagen unterliegen hierdurch bereits deutlichen Restriktionen.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der näheren Umgebung sind Vorhaben zu finden, die in der offenen, geschlossenen oder einer

abweichenden Bauweise errichtet wurden. Also können diese Bauweisen auch gemäß § 34 BauGB im Aufhebungsgebiet angewendet werden.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan Nr. 113 hingegen 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. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist durch das Bestandsgebäude ebenfalls ein Vorbild für eine abweichende Bauweise gegeben.

#### **6.4 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“ im Bebauungsplan Nr. 113 ausgewiesen und mit einem Pflanzgebot belegt.

Über § 34 BauGB dürfte - wie auf Grundlage des Durchführungsplanes geschehen - eine Randeingrünung aus naturfachlichen oder artenschutzrechtlichen Gründen einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden können.

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

### **7.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB über die Stadtlohner Straße und die Straße Up de Hacke verkehrlich erschlossen.

### **7.2 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.

### **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 Aufhebung ruft gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht keine ausgleichserheblichen Folgen hervor. Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt und durch die Aufhebung wird auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein. Dies gilt sowohl hinsichtlich § 34 BauGB als auch nach § 30 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 113.

### 7.3 Artenschutz

Für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde für den Bebauungsplan Nr. 113 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 Lichtmissionen 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. Der Gutachter empfiehlt außerdem für den Fall, dass die aktuell im Plangebiet aufstehenden Gebäude abgerissen oder umgebaut werden sollen, zuvor durch eine fachkundige Person eine Überprüfung der Besiedlung durch planungsrelevante Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vorzunehmen.

Diese Aspekte sind bei der Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dies ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

### 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 Aufhebung des Durchführungsplanes führt nicht zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem Bestand.

Durch ein möglicherweise erhöhtes Verkehrsaufkommen, falls eine verkehrsentensive Nutzung im Gebiet 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**

Der immissionsschutzrechtliche Konflikt Wohnen versus Gewerbe wird im Bebauungsplan Nr. 113 durch die Gliederung des Gewerbegebiets nach der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 des Landes NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 - SMBl. NW. 283 -) gelöst.

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

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) im Bebauungsplan Nr. 113 ausgeschlossen.

Bei Vorliegen des § 34 BauGB müsste wie bisher auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts das Störfallrecht abschließend auf Vorhabenzulassungsebene geprüft werden.

### **8.2 Boden und Altlasten**

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.

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.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachzuholen sind und das Untersuchungskonzept ist dazu vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen.

Diese Vorgehensweise ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

### **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.

Diese Vorgehensweise ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

### **8.4 Denkmalpflegerische Belange**

Im Änderungsgebiet sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. 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).

Diese Vorgehensweise ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

## **9. Umsetzung der Planung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich

## **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**

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Stadtlöhner Straße / Up de Hacke“ befindet sich derzeit in Aufstellung. Das jüngere Recht des Bebauungsplans Nr. 113 ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft das ältere Recht des Durchführungsplanes Nr. 3 bzw. seiner 1. Änderung. Zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 und somit zugleich seiner 1. Änderung, die auf den Ursprungsplan aufbaut, wird dieses separate Aufhebungsverfahren durchgeführt.

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

Bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Borken wurde am 31.01.2017 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Verkaufsfläche ca. 3.000 qm) mit Shop-Zone (170 qm) und 212 Stellplätzen auf dem Grundstück Stadtlöhner 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 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 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 Abstimmung auf die Abstandsliste 2007 und die aktuelle Baunutzungsverordnung genannt. Bereits daraus ergibt sich die Planungsbefugnis des Rates.

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

## **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 etw 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	<p>Ziele des BBodSchG sowie der BBodSchV sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- der Schutz und die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel).</p> <p>Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).</p> <p>Zusätzliche Anforderungen entstehen durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.</p> <p>Eingriffs- / Ausgleichsregelung</p>
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	<p>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.</p> <p>Umgang mit Niederschlagswasser</p> <p>Schutz der Überschwemmungsgebiete</p>
	Landeswassergesetz	<p>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</p>
	Baugesetzbuch	<p>Sicherung einer geordneten Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Hochwasserschutz und -vorsorge</p>
<b>Klima</b>	Baugesetzbuch	<p>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.</p> <p>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p> <p>Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz als Planungsgrundsatz</p> <p>Eingriffs- / Ausgleichsregelung</p>
	Landschaftsgesetz NRW	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse</p>

<b>Luft</b>	Bundesimmissionschutzgesetz 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	Geruchsimmisionsrichtlinie 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 Aufhebungsgebiet 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 Umweltschutzauflagen 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 geltenden Planungsrecht wird bei Vorliegen von § 34 BauGB oder aufgrund des Bebauungsplans Nr. 113 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.

#### Auswirkungen

Der immissionsschutzrechtliche Konflikt Wohnen versus Gewerbe wird im Bebauungsplan Nr. 113 durch die Gliederung des Gewerbegebiets nach der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 des Landes NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 - SMBl. NW. 283 -) gelöst.

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

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) im Bebauungsplan Nr. 113 ausgeschlossen.

Bei Vorliegen des § 34 BauGB müsste wie bisher auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts das Störfallrecht abschließend auf Vorhabenzulassungsebene geprüft werden.

Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, falls eine verkehrsentensive Nutzung im Gebiet des Angebotsbaugebiets verwirklicht würde (z.B. attraktive Einzelhandelsnutzung), kann es zu einer schadstoffbedingten Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen (Staub, Abgase) und Lärm kommen. Dies wäre aber auch aufgrund des Durchführungsplanes möglich. In der Vergangenheit siedelte sich auf der Basis des bestehenden Plans 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 Aufhebung nicht zu rechnen. Die Situation wird nicht wesentlich 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 Biotope 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 Biotope 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.

### 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 im Bebauungsplan Nr. 113 der bestehende Grünstreifen als private Grünfläche ausgewiesen und somit erstmalig planungsrechtlich gesichert. Über § 34 BauGB dürfte - wie auf Grundlage des Durchführungsplanes geschehen - eine Randeingrünung aus naturfachlichen oder

artenschutzrechtlichen Gründen einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden können.

Für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde für den Bebauungsplan Nr. 113 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. Der Gutachter empfiehlt außerdem für den Fall, dass die aktuell im Plangebiet aufstehenden Gebäude abgerissen oder umgebaut werden sollen, zuvor durch eine fachkundige Person eine Überprüfung der Besiedlung durch planungsrelevante Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vorzunehmen.

Diese Aspekte sind bei der Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dies ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

#### 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.

Eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist bei Vorliegen des § 34 BauGB mit Blick auf die umgebene Bebauung in der Nachbarschaft und die vorhandenen Baukörper im Plangebiet, die als Maßstab dienen, nicht zu erwarten.

Gleichwohl bietet ein Bebauungsplan nähere Steuerungsmöglichkeiten. Im Bebauungsplan Nr. 113 werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verschiedene Festsetzungen getroffen.

Mit Blick auf die Altlastensituation sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachzuholen sind und das Untersuchungskonzept ist dazu vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen.

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.

Die fachrechtlich vorgeschriebenen Vorgehensweisen bei Altlasten und Bodendenkmälern sind unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

### 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 Stadtloher 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 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 im Bebauungsplan Nr. 113 durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) abschließend geregelt. Diese beträgt rund 11 Meter über Straßenniveau. Bislang gab es im Durchführungsplan keinen konkreten Höhenbegrenzungen, d.h. die absolute Höhenentwicklung von Gebäuden konnte nicht wirkungsvoll gesteuert werden. Dies gilt weiterhin bei Vorliegen des § 34 BauGB. Eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist mit Blick auf die umgebene Bebauung in der Nachbarschaft und die vorhandenen Baukörper im Plangebiet, die als Maßstab dienen, jedoch nicht zu erwarten. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Bestandsgebäude, die Vorbild für neue Baukörper sein können, ist nicht gegeben. Bei einer Beurteilung von Bebauungsmöglichkeiten ist ferner zu berücksichtigen, dass das Gebiet eine geringe Größe hat und unmittelbar an den Außenbereich nach § 35 BauGB angrenzt. Bauliche Anlagen unterliegen hierdurch bereits deutlichen Restriktionen.

Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) wird im Bebauungsplan Nr. 113 der bestehende Grünstreifen als private Grünfläche ausgewiesen und somit erstmalig planungsrechtlich gesichert. Über § 34 BauGB dürfte - wie auf Grundlage des Durchführungsplanes geschehen - eine Randeingrünung einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden können.

### Bewertung

Durch die Aufhebung wird sich keine wesentliche negative Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben.

## 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. Diese fachrechtlich vorgeschriebene Vorgehensweise ist unabhängig davon, ob ein Durchführungsplan, Bebauungsplan oder § 34 BauGB gilt.

**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 Aufhebung ruft gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht keine ausgleichserheblichen Folgen hervor. Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt und durch die Aufhebung wird auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein. Dies gilt sowohl hinsichtlich § 34 BauGB als auch nach § 30 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 113.

### **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 Aufhebung des Durchführungsplanes 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 Aufhebung des derzeitigen Planungsrechts überschritten wird.

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

Das jüngere Recht des Bebauungsplans Nr. 113 ersetzt im Sinne einer Überlagerung mit Erlangung der Rechtskraft das ältere Recht des Durchführungsplanes Nr. 3 bzw. seiner 1. Änderung. Ohne diese Teilaufhebung würde bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 113 wieder das alte Recht gelten, das aus verschiedenen Gründen nicht heutigen rechtlichen Maßstäben genügt.

Eine Situation gemäß § 34 BauGB ist mit Blick auf den Durchführungsplan mit seinen veralteten Festsetzungen und den damit verbundenen Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustands auf jeden Fall zu bevorzugen.

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

Bei Vorliegen von § 34 BauGB sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf Vorhabenzulassungsebene abzuarbeiten. Im Bebauungsplan Nr. 113 wären einzelne Maßnahmen verbindliche verankert (z. B. Gliederung nach Abstandserlass, Ausschluss bestimmter Nutzungen, Pflanzmaßnahmen etc.).

## **2.17 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 3 hängt eng mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 zusammen. Eine Planungsalternative wäre es, andere Inhalte für den Bebauungsplan Nr. 113 zu bestimmen. An diesem stadträumlich sehr sensiblen Übergang

zum Naturraum Berkelsee wären zwar grundsätzlich alternative Nutzungsmöglichkeiten wie Erholungs-, Freizeit- und Freiraumnutzungen denkbar. Solche Nutzungsoptionen sind jedoch aufgrund der vorliegenden rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen nicht planbar.

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

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

### **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.

Bei Vorliegen von § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass dennoch ein umweltverträglicher Bau- und Betriebszustand entstehen wird. Kontrollen sind durchzuführen. Dies gilt auch für Nachprüfungen bei Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten und die Überwachung



unvorhersehbarer Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten der Aufhebung des Durchführungsplanes entstehen oder bekannt werden.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

Für das Plangebiet gilt bislang der Durchführungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung. Dieser Durchführungsplan setzt auf der Grundlage des damaligen Rechts ein 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 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 Abstimmung auf die Abstandsliste 2007 und die aktuelle Baunutzungsverordnung genannt. Bereits daraus ergibt sich die Planungsbefugnis des Rates.

Aber auch unabhängig von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 soll der Durchführungsplan aufgrund seiner veralteten Festsetzungen und einer abweichenden

tatsächlichen Entwicklung keine Anwendung finden. Die Festsetzungen des Durchführungsplans entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Vreden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 113 an Mängeln leiden sollte, die zu seiner Unwirksamkeit führen. In diesem Fall soll sich das Planungsrecht nach § 34 BauGB beurteilen. Ausgehend hiervon dürfte es sich im Bestand um ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO handeln.

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

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

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

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

Das Plangebiet umfasst die Altlastenverdachtsfläche „ehem. Schreinerei Büger“, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen: 665101/17-022 geführt wird.

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

Im vorliegenden Fall wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Aufhebung ruft gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht keine ausgleichserheblichen Folgen hervor. Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt und durch die Aufhebung wird auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein. Dies gilt sowohl hinsichtlich § 34 BauGB als auch nach § 30 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 113.

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

### 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