

STADT VELEN

Velen Ramsdorf



Da geht's mir gut!

Begründung (Vorentwurf) (gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan BO 9d „Gewerbe am Wald“

Planungsträger:
Stadt Velen

Verfahrensstand

- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB und
- frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung
gem. § 4 (1) BauGB

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 230080

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründung (Vorentwurf) zum Bebauungsplan BO 9d „Gewerbe am Wald“	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Erfordernis / Planungsanlass	4
1.3 Planungsziel	5
2 Allgemeine Informationen zur Planung	5
2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen/Bodenschutz	5
2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung	6
2.3 Verfahren	8
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	8
3.1 Lage des Plangebietes	8
3.2 Geltungsbereich	9
3.3 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption	10
3.4 Erschließung	12
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	12
3.4.2 Ver- und Entsorgung	13
3.4.2.1. Wasser- und Löschwasserversorgung	13
3.4.2.2. Entwässerung des Plangebietes	13
3.4.2.2.1. Schmutzwasser	13
3.4.2.2.2. Niederschlagswasser	14
3.4.2.3. Energieversorgung	14
3.4.2.4. Telekommunikation	14
3.4.2.5. Postdienstleistungen	14
3.4.2.6. Abfallentsorgung	15
4 Planungsalternativen	15
5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit übergeordneten Plänen sowie Fachplanungen	15
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	15
5.2 Landesentwicklungsplan	16
5.3 Regionalplanung	17
5.4 Flächennutzungsplan	18
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.1.1 Gewerbegebiet	18
6.1.2 Gliederung nach Abstandserlass NRW	19
6.1.3 Störfallbetriebe	20
6.1.4 Einzelhandelsbetriebe	21
6.1.5 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.3 Anzahl der Vollgeschosse	22
6.4 Baumassenzahl	22
6.5 Bauweise	23
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.7 Straßenbegrenzungslinie	23

6.8	Erhaltungsfestsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen	23
6.9	Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien	23
7	Umweltauswirkungen	24
7.1	Umweltbericht	24
7.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung / externe Kompensation	24
7.3	Artenschutz	24
8	Sonstige Auswirkungen der Planung	25
8.1	Immissionsschutz	25
8.1.1	Immissionen	25
8.1.2	Emissionen	26
8.2	Altlasten / Kampfmittelgefährdung	26
8.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	26
9	Umsetzung der Planung	27
10	Flächengliederung	27
11	Quellenverzeichnis	27
II.	Anhang	28

Anlage 1:

Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Velen, Aufstellung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes BO 9d „Gewerbe am Wald“ vom 02.06.2023. Bearbeitung Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

Anlage 2:

Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BO 9d der Stadt Velen vom 02.06.2023. Bearbeitung Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

Abbildungsverzeichnis	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Plangebietes	8
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches	9
Abbildung 3: Blick vom Südring auf das Plangebiet	10
Abbildung 4: Blick auf das westlich angrenzende Industriegebiet	11
Abbildung 5: Südring, Blickrichtung zur Siemensstraße	11
Abbildung 6: Blick auf Gewerbebetrieb nördlich des Südrings	12

Tabellenverzeichnis	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	9
Tabelle 2: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	27

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

I. Begründung (Vorentwurf) zum Bebauungsplan BO 9d „Gewerbe am Wald“

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes BO 9d „Gewerbe am Wald“ und seiner Einzelheiten wie folgt.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

1.2 Erfordernis / Planungsanlass

Anlass der Planung ist die stetige Nachfrage von örtlichen Kleinunternehmen nach neuen Gewerbegrundstücken in Velen und Ramsdorf. Die Standortsuche im Stadtgebiet ergab, dass sich in Ramsdorf am Rande des Industriegebietes am Südring eine Wiese als neuer Standort für ein bis zwei kleine Unternehmen eignet.

Das Gewerbe- und Industriegebiet erhält durch diese Planung einen einheitlichen Waldabschluss, wie es bei den südlich gelegenen Gewerbegrundstücken bereits der Fall ist. Die dortigen Grundstücke grenzen direkt an den Wald. Diese Planung führt somit zur Arrondierung des Industriegebietes bis zum Wald.

Für die Stadt Velen ergeben sich keine Infrastrukturkosten, weil aufgrund der nördlichen Gewerbebebauung am Südring die Straße bereits entsprechend ausgebaut ist.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes BO 9d „Gewerbe am Wald“ erforderlich. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Vollzugsfähigkeit

Der Vollzugsfähigkeit eines Bauleitplanes können andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, die zu überprüfen sind.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Planung liegt eine allgemeine Artenschutzprüfung der Stufe I vor – siehe Punkt 7.3 auf der Seite 24.

Das Plangebiet steht in keiner Konkurrenz zu anderen Raumansprüchen von Fachplanungen, z. B. Hochwasserschutz oder bestehenden Anlagen, z. B. Windkraftanlagen, Schutzausweisungen durch europäische Natura-2000-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.

Der Landschaftsplan Velen setzt den Entwicklungsraum 1.2.5.5 fest. Ziele der Landschaftsentwicklung sind:

- Erhaltung, Pflege und Entwicklung der gliedernden und belebenden Landschaftselemente,
- Sicherung und Entwicklung des Waldgebietes Krüppelbusch, wobei eine Erhöhung des Laubholzanteils zumindest in den Randbereichen anzustreben ist,
- entlang von Wegen, Gewässern oder Parzellengrenzen sollen ergänzende Pflanzungen vorgenommen werden,
- im östlichen Teil des Entwicklungsraumes ist eine bessere Verzahnung des Offenlandes mit dem Waldgebiet „Die Berge“ anzustreben.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes sind die angrenzenden Eichen- und Buchen als Feldgehölz eingetragen, das als Lebensraum von Tieren und Pflanzen und als besonderes Landschaftselement zu erhalten ist.

Die Planung berührt den Wald bzw. das Feldgehölz, ohne ihn einzuschränken. Gliedernde und belebende Landschaftselemente sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Nur die Baumkronen überstreichen teilweise das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und befindet sich auf in keinem Hochwasserrisiko-/Hochwassergefahrenbereich – siehe Punkt 5.1 auf der Seite 15.

1.3 Planungsziel

Mit der Planung verfolgt die Stadt Velen die Ziele

- Arrondierung und Entwicklung gewerblicher Baugrundstücke für kleine Unternehmen
- Ressourcenschonung und Energieeinsparung durch Nutzung bestehender Infrastruktur

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen/Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für

bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für **Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen.**

Die Planung entwickelt die ca. 2.546 m² große landwirtschaftliche Fläche in ein Gewerbegebiet. Sie wird als Dauergrünland genutzt. Die Bodenwertzahl liegt im mittleren Bereich zwischen 30 bis 50 Bodenpunkten.

Die landwirtschaftliche Dauergrünlandfläche ist bereits durch Wald und Gewerbegrundstücke von den anderen landwirtschaftlichen Schlägen getrennt. Aufgrund der Lage und der Schlaggröße ist die Fläche für die Landwirtschaft von geringerem Interesse. Der Sicherung von Arbeitsplätzen und der wirtschaftlichen Entwicklung werden höheres Gewicht als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort beigemessen.

Waldflächen oder Flächen für Wohnzwecke werden nicht direkt in Anspruch genommen. Die Umsetzung und die Lage der extern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Die Planung geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform. Wald und Flächen für Wohnzwecke werden nicht überplant. Flächen für Landwirtschaft werden nur im notwendigen Maße umgenutzt.

2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hier ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Planung sieht die Arrondierung des Gewerbe-/Industriegebietes Siemensstraße/Südring vor, wodurch ein bis zwei Gewerbegrundstücke bis zum Wald entstehen. Der Wald, der sowohl als Kohlenstoffsenke dient als auch das Kleinklima verbessert, bleibt von der Planung unberührt.

Die öffentliche Infrastruktur besteht bereits weitgehend, weswegen nur wenig Energie und Ressourcen zur Erschließung des Grundstückes erforderlich sind.

Kaltluft- / Frischluftschneisen bleiben von der Planung unberührt, weil die Fläche nach Osten durch den Wald bereits abgeschirmt ist. Im Norden und Westen grenzen Gewerbegrundstücke an.

Die Planung vollzieht sich überwiegend in einer weniger günstigen thermischen Situation. Sie entspricht der thermischen Einstufung der umliegenden gewerblichen Grundstücke. Diese Planung führt demnach zu keiner Änderung der thermischen Situation im Plangebiet. Der Wald erfüllt eine hohe thermische Ausgleichsfunktion, während die dahinter befindlichen landwirtschaftlichen Flächen eine geringe und mittlere thermische Ausgleichfunktion erfüllen.

Zur Erhaltung des Waldrandes sichert der Bebauungsplan die Kronentraufbereiche der angrenzend stehenden Eichen, die über das Plangebiet streichen. Allerdings mindern sie den Ertrag von Solaranlagen im Plangebiet.

Gewerbedachflächen und überdachte Stellplätze haben ein erhebliches Potenzial zur Gewinnung von Sonnenstrom durch Solaranlagen. Die Verschattung von Kraftfahrzeugen beugt außerdem dem Aufheizen des Fahrzeuginnenraumes vor, sodass die Klimaanlage bei Beginn der Fahrt weniger Energie verbrauchen. Emissionsarme Elektroautos könnten Sonnenenergie direkt aufnehmen und das Energienetz schonen. Solaranlagen sind grundsätzlich auch bei einer Dachbegrünung möglich. Neue gewerbliche Stellplatzanlagen erhalten ab 36 Stellplätze eine Solaranlage gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW.

Pkw-Ladestationen unter den Solardächern fördern kohlenstofffreie Verkehrsarten. Die Ausbaupläne zur E-Mobilität und solaren Nutzung erhalten auch aufgrund der jüngsten politischen Entwicklungen eine neue Dynamik.

Der Einsatz von klimafreundlichen Baumaterialien (z. B. Holz) ist kein Gegenstand dieser Planung. Sie wird aber den Bauträgern empfohlen. Solaranlagen auf Dächern und Stellplatzanlagen sind denkbar. Dieser Bebauungsplan lässt Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden zu, damit der knappe Boden nicht von bodenständigen Freiflächensolaranlagen genutzt wird. Für die Erdwärmennutzung besteht eine gute Wärmeleitfähigkeit im Plangebiet.

Dachbegrünungen mindern Auswirkungen von starken Regenereignissen und tragen besonders bei ausreichendem Wasserdargebot für die Pflanzen zur Temperaturregulierung bei. Allerdings sind mit der Dachbegrünung höhere Anforderungen an die Statik verbunden, die teilweise von Förderprogrammen ausgeglichen werden.

Auswirkungen des Klimawandels werden insbesondere bei Überschwemmungen und Überflutungen deutlich. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet ist von Überflutungen entlang des Südrings betroffen. Bei dem extremen Ereignis (500 Jahre) ist mit einer Überflutungshöhe von bis zu 0,4 m und beim seltenen Ereignis (100 Jahre) bis zu 0,3 m über dem heute anstehenden Gelände zu rechnen. Dieser Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Einzelheiten stehen unter dem Punkt 5.1 auf der Seite 15.

2.3 Verfahren

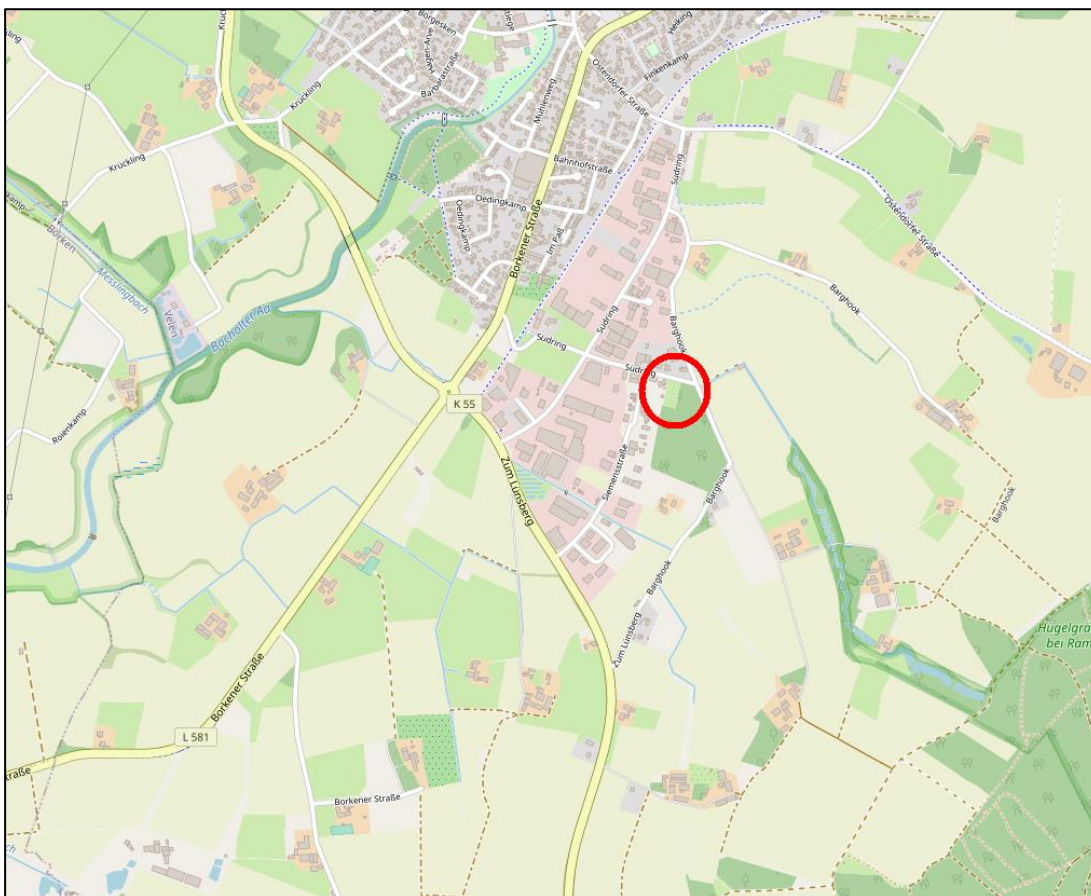
Die Aufstellung erfolgt im normalen Aufstellungsverfahren. Die Verfahrensinhalte sind im Bebauungsplan eingetragen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Velen zum 33. Mal geändert.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Stadtteillage Ramsdorf am Südring vor der Kreuzung mit der Straße Barghook. Im Westen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzen Gewerbebetriebe an, während im Osten und Süden ein Waldstück den Geltungsbereich einfasst.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 02.2023)

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

3.2 Geltungsbereich

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der Herausforderungen steuert der Bebauungsplan BO 9d „Gewerbe am Wald“ die Arrondierung des Gewerbe-/Industriegebietes Siemensstraße/Südring.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Südring.

im Osten und Süden durch den Wald am Barghook.

im Westen durch das Gewerbegrundstück Südring 45.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes BO 9d „Gewerbe am Wald“ **umfasst** die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

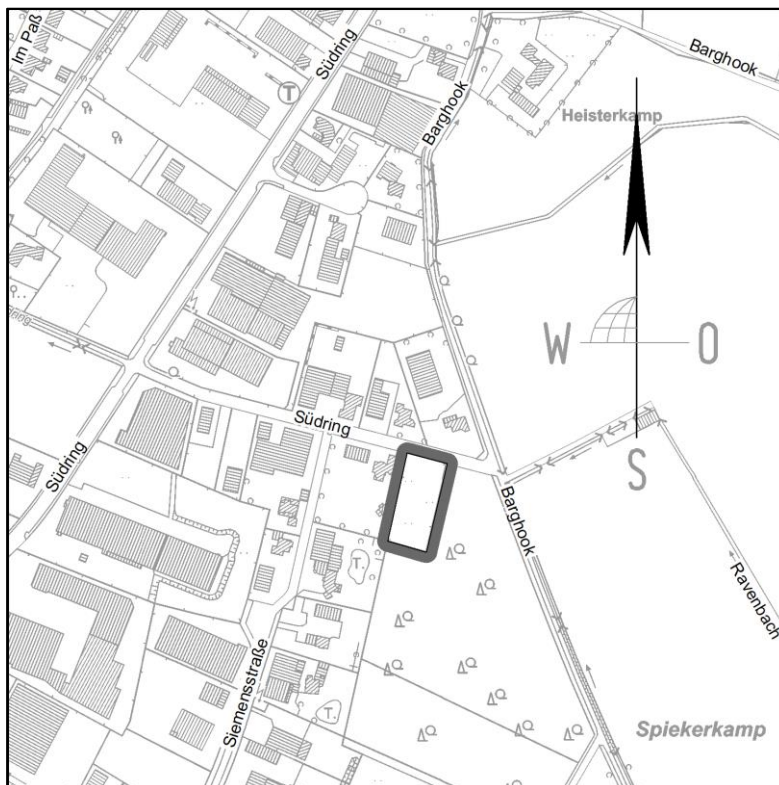
Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer(n)
Ramsdorf	20	52

(eigene Auflistung)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 2 mit grauer Saumschraffur gekennzeichnet.

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches



(eigene Zusammenstellung vor ABK, Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

3.3 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ramsdorf der Stadt Velen. Die Planung erfolgt auf einer Wiese am Rande des Gewerbe-/Industriegebietes Südring/Siemensstraße. Ein Waldstück am Barghook trennt die Wiese von der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.

Im Osten und Süden grenzt ein Laubwald vorwiegend aus Eichen an. Im Westen grenzen Gewerbegrundstücke an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Südringes, der von Norden das Plangebiet erschließt, befinden sich ebenfalls bebaute Gewerbegrundstücke. Entlang dem Südring haben sich kleinere Unternehmen mit Betriebshäusern/-wohnungen etabliert.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Bestandssituation.

Abbildung 3: Blick vom Südring auf das Plangebiet



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Abbildung 4: Blick auf das westlich angrenzende Industriegebiet



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Abbildung 5: Südring, Blickrichtung zur Siemensstraße



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Abbildung 6: Blick auf Gewerbebetrieb nördlich des Südrings



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Die **städtebauliche Konzeption** sieht vor, dass ein bis zwei kleine Gewerbebetriebe dort ansiedeln. Die Entwicklung des Industrie-/Gewerbegebietes erfolgt dadurch auch am Südring bis zum Waldrand, wie dies bereits bei den südlich gelegenen Gewerbegrundstücken der Fall ist. Durch Ergänzung des Industrie-/Gewerbegebietes wird die vorhandene verkehrliche Infrastruktur besser ausgenutzt. Die Fläche ist zudem für die Landwirtschaft weniger interessant und sie hat auch keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Gleichzeitig bleibt der angrenzende Wald erhalten.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Zum Lünsberg (Kreisstraße 55) verbindet die Ortslage mit der Bundesstraße 67. Die Siemensstraße und der Südring verbinden das Plangebiet mit der Kreisstraße. Der Südring sichert die Grundstückerschließung.

Die nächste Bushaltestelle „Einck-Roßkamp“ dient dem Schulbusverkehr.

Radfahrer benutzen die Fahrbahn.

Es gibt keine Anschlüsse an das Schienen- und Wasserwegenetz.

Der Stellplatznachweis ist nach der Bauordnung oder örtlicher Satzung auf dem Grundstück zu führen.

Anschlüsse an das Schienennetz und Wasserwegen bestehen nicht.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksver- und -entsorgungssysteme bestehen am Südring bereits. Lediglich Grundstücksanschlüsse sind anzupassen.

3.4.2.1. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trink-/Betriebswasserversorgung** übernimmt das örtliche Versorgungsunternehmen. Der Versorger übernimmt die bedarfsgerechte Versorgung, soweit dies von den Unternehmen nachgefragt wird und nicht durch eigene Brunnen bereits gesichert ist.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 3.200l / Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Die Versorgung kann beispielsweise durch Brunnen, Zisternen etc. sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf kann durch bauliche Maßnahmen (z. B. Materialauswahl) verringert werden. Je nach Baumaterialien und Brandabschnitten kann der Löschwasserbedarf niedriger sein, als allgemein für gewerbliche Bauflächen konservativ vorgehalten werden muss. Ein über den Grundschutz hinausgehender Bedarf muss der Bauherr durch eigene Maßnahme z. B. Zisternen decken.

3.4.2.2. Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung erfolgt über die öffentliche Kanalisation im Südring.

3.4.2.2.1. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den öffentlichen Kanal im Südring.

Die Schmutzwasserbehandlung der Abwässer in der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation erfolgt durch die Zentralkläranlage. Abwässer, die nicht durch die zentrale Kläranlage behandelt werden können, müssen von dem Betrieb vor Einleitung in Abstimmung mit dem Abwasserwerk vorbehandelt werden.

3.4.2.2.2. Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da kein Bodengutachten, das die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ermittelt, vorliegt, wird auf die Bodenkarten des geologischen Dienstes zurückgegriffen. Zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser bedarf es eines ausreichenden Grundwasserabstandes (Stauraum) zur Anlage. Entlang dem Südring ist kein unterirdischer Stauraum verfügbar, weswegen keine sichere Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist. Im südlichen Bereich des Grundstückes sind aufgrund der Staunässe Mulden-Rigolen-Systeme mit gedrosselter Ableitung in die öffentliche Kanalisation nach der Bodenkarte denkbar. Es handelt sich hierbei um allgemeine Aussagen aus der Bodenkarte.

Aufgrund der ungenauen Bodenkartenwerte kann keine Pflicht zur Versickerung abgeleitet werden, weil Grundstücksbereiche für eine Versickerung ungeeignet sind. Das Niederschlagswasser fließt gedrosselt in die öffentliche Kanalisation. Die Drosselung wird von der Stadt vorgegeben. Das erforderliche Rückhaltevolumen muss auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden. Dachbegrünung und Versickerungspflaster können einen Beitrag zur Drosselung des Niederschlagswassers leisten.

3.4.2.3. Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung besteht bereits. Dächer von Gewerbehallen eignen sich aufgrund ihrer Größe sehr gut zur Erzeugung von solarer Wärme- und Elektrizitätsenergie. Aufgrund der Dachausrichtung sind die Verschattungen durch den angrenzenden Wald geringer.

Zur Wärmeversorgung können Erdwärmesonden beitragen. Der Untergrund hat eine Wärmeleitfähigkeit von 2,0 bis 2,4 (W/(m·K)), das einer guten Wärmeleitfähigkeit entspricht.

Ein städtischer Wärmebedarfsplan liegt nicht vor. Prozesswärme von anderen Unternehmen bzw. im Plangebiet könnte zur Energieversorgung beitragen.

3.4.2.4. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Serviceanbieter.

3.4.2.5. Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Serviceanbieter.

3.4.2.6. Abfallentsorgung

Die anfallenden Gewerbeabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Spezielle gewerbliche Abfälle sind von Entsorgungsfachbetrieben zu recyceln und/oder zu entsorgen.

4 Planungsalternativen

Das Plangebiet liegt zwischen Gewerbegrundstücken und Wald auf einer landwirtschaftlichen Fläche. Eine alternative Ausweisung ist die Festsetzung eines Industriegebietes. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Es sollen sich eher kleinere Gewerbebetriebe ansiedeln, deren Emissionen kein Industriegebiet erfordern. Außerdem liegen in unmittelbarer Umgebung einige Betriebswohnungen, die gleichwohl ihrer Lage in Industriegebieten emittierende Nutzungen einschränken. Das Plangebiet ist für die Unternehmen, die ein Industriegebiet erfordern wenig geeignet. Die Unternehmen, die sich im Plangebiet ansiedeln sollen, werden keine größeren Konflikte mit den umliegenden Wohnungen haben. Sie benötigen kein Industriegebiet.

Ohne die Planung (Nullvariante) würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit übergeordneten Plänen sowie Fachplanungen

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen. Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar. Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung sind.

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Es hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten

Einzugsgebiets. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Bundesraumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Prognose für ein seltenes Ereignis (100 Jahre) zeigt, dass mit Überflutungen entlang des Südrings in einer Höhe von bis zu 0,5 m bei einem 100-jährigen Regenereignis im Plangebiet zu rechnen ist. Die Einzelauswertung ergab, dass die höchste Überflutungshöhe am Südring mit bis zu 0,3 m zu erwarten ist.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Plangebiet bei extremen Ereignissen ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) ebenfalls eine Prognose erstellt. Die Einzelpunktauswertung ergab, dass Überflutungshöhen von bis zu 0,4 m über dem heutigen Gelände der landwirtschaftlichen Fläche prognostiziert werden. Der Südring steht beim extremen Ereignis bis zu 0,20 m unter Wasser.

Der Bebauungsplan enthält zum Schutz von Leib und Leben sowie Sachgütern folgenden Hinweis:

„Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.“

Wenn die Erdgeschossausbauhöhe mindestens 0,30 m über dem Südring liegt, sind Anlagen im Betrieb voraussichtlich vor Überflutungen geschützt.

Der Ravenbach fließt in ca. 40 m Entfernung entlang dem Barghook am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder historischen Überschwemmungsgebiet.

Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten NRW ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Die Auswertung der Hochwasserrisikokarte NRW und der Hochwassergefahrenkarte NRW zeigen keine Konflikte mit der Planung.

5.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) dient dazu, das Landesgebiet als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der LEP NRW ist am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Für diese Planung ist das Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum relevant. Es nimmt Bezug auf die Regionalplanung, *„Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.“*

Im Regionalplan wird das Plangebiet als Waldfläche festgelegt. Die Festlegung beruht aber auf einem Regionalplan im Maßstab 1 zu 50.000, der parzellenunscharf ist. Vor Ort steht kein

Wald, sondern eine landwirtschaftliche Fläche, die von den angrenzenden Gewerbenutzungen vorgeprägt ist, im Plangebiet. Das landesplanerische Ziel 2-3 entfaltet hier keine Wirkung bzw. steht dieser Planung nicht entgegen.

Die Anfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks wurde von der Bezirksregierung wie folgt beantwortet.

„Gemäß dem Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW können ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Die Abgrenzung des im Regionalplan festgelegten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches ist nicht parzellenscharf und orientiert sich nicht an einer erkennbaren Grenze, sodass die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ziel 2-3 LEP NRW vereinbar ist.“ (BezMue. 2023. S. 1f.).

5.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland ist mit Bekanntgabe im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2014 Nr. 17 vom 27.06.2014 in Kraft getreten. Der Regionalplan Münsterland legt für das Plangebiet „Waldfläche“ fest, der unmittelbar an einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich angrenzt. Das Plangebiet wird tatsächlich als Weide genutzt. Es besteht somit keine Waldnutzung.

Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland eingeleitet. Das Verfahren schließt voraussichtlich Ende 2023 ab. Nach dem Entwurf ergeben sich für das Plangebiet kleine Änderungen.

Der Änderungsbereich ist teilweise als gewerbliche und industrielle Nutzung und Waldfläche festgelegt. Allerdings ist die genaue Abgrenzung aufgrund des Maßstabes 1:50.000 schwer erkennbar.

Die Anfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks wurde von der Bezirksregierung wie folgt beantwortet.

„Die Festlegung des Geltungsbereiches der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes als Waldbereich der Regionalplan ergibt sich aus der nicht parzellenscharfen regionalplanerischen Festlegung im Maßstab 1:50.000. Da auf der Fläche real kein Wald vorhanden ist, entfaltet das Ziel an der Stelle keine Bindungswirkung und steht einer Darstellung als gewerbliche Baufläche nicht entgegen.“ (BezMue. 2023. S. 2).

5.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt Flächen für Landwirtschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dar. Im Westen grenzt eine gewerbliche Baufläche an. Nördlich des Südringes ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Flächen für Wald grenzen im Süden und Osten an. Der Südring und der Barghook sind als Hauptwander-routen dargestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen hinter dem Barghook befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

Die 33. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan. Nach der Änderung stellt der Flächennutzungsplan im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Industrie-, Gewerbegebiete und entsprechende sonstige Sondergebiete können aus der gewerblichen Baufläche entwickelt werden. Dieser Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, sodass diese Planung aus dem Flächennutzungsplan nach der 33. Änderung entwickelt ist.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiet

Entsprechend den Zielen und dem Zweck dieser Planung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind keine Vergnügungsstätten im Sinne des Baugesetzbuches, sondern fallen unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“. Bordelle und bordellartige Betriebe sind dem Ansehen benachbarter Unternehmen abträglich. Die Flächen werden zudem dringend von ansässigen Unternehmen benötigt.

Anlagen und Betriebe in den Gewerbegebieten werden im Änderungsbereich nach ihrem Immissionsverhalten gesteuert – siehe Punkt 6.1.2 auf der Seite 19.

Zur Ansiedlung von Unternehmen mit Störpotenzial und Störanfälligkeit ist näheres unter dem Punkt 6.1.3 auf der Seite 20 dargelegt.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Standorte für Nahversorger begründet der Bebauungsplan auf der Seite 21 unter dem Punkt 6.1.4 die Einschränkungen von Verkaufsstätten für Endkunden.

Zur Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird auf den Punkt 6.1.5 auf der Seite 21 verwiesen.

6.1.2 Gliederung nach Abstandserlass NRW

Der Bebauungsplan BO 9d „Gewerbe am Wald“ steuert die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen nach ihrem Emissionsverhalten, sodass die Immissionskonfliktlösung beispielsweise mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen bereits im Bebauungsplan vorbereitet wird. Die nächstgelegenen Baugebiete, in denen regelmäßig Wohnen zulässig ist, befinden sich nordwestlich hinter der alten Bahntrasse in einer Entfernung von ca. 400 m. Der Ausschluss von Betrieben und Anlagenbereichen mit einem Abstandserfordernis von 500 m wäre demnach ausreichend. Es liegt im Südosten aber eine Außenbereichswohnnutzung in einer Entfernung von ca. 250 m, die einen Anspruch vergleichbar mit dem eines Mischgebietes hat, in dem Wohnen regelmäßig zulässig ist.

Zur Immissionskonfliktvermeidung schließt der Bebauungsplan in diesem Kontext auch zum Schutz von naheliegenden Außenbereichswohnnutzungen alle Anlagen und Betriebsbereiche mit einem Abstandserfordernis von 300 m und mehr aus. Es gilt der aktuelle Abstandserlass aus dem Jahr 2007.

Zur Vermeidung von Härtefällen lässt der Bebauungsplan ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V entsprechend der Abstandliste 2007 zu, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Unternehmen in eine Abstandskategorie fallen, weil sie grundsätzlich ein entsprechend starkes Emissionsverhalten haben. Tatsächlich hat der Betrieb beispielsweise aufgrund von technischem Fortschritt ein wesentlich geringeres Emissionsverhalten, das einer niedrigeren Klassifizierung entspricht. Damit dieser Bebauungsplan zukünftigen technischen Entwicklungen nicht entgegensteht, können solche emissionschwächeren Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

6.1.3 Störfallbetriebe

Städtebauliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die zulässigen Nutzungen nach ihrem Grad der Störanfälligkeit und ihrem Störpotenzial zu steuern. Zur Begrenzung von Unfällen bzw. Gefahrenabwehr für Mensch und Umwelt mit gefährlichen Stoffen sind nach Artikel 12 der europäischen Seveso-II-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten in der Raumplanung sicherzustellen. Sie wurde mittlerweile von der Seveso-III-Richtlinie vom 18.04.2018 abgelöst.

Die Bundesregierung bzw. das Ministerium erließ die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die sogenannte Störfallverordnung. Sie bemisst ihre Zuständigkeit nicht an den Gewerbebetrieben wie z. B. beim Abstandserlass, sondern an Anlagen bzw. Betriebsbereiche, in denen solche Mengen an gefährlichen Stoffen gelagert werden, die zum Schutz der Umwelt und der Bevölkerung besondere, über das gewöhnliche Maß hinausgehende Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Betriebsstörungen (Betriebsunfällen) erfordern. Gegenstand der 12. BImSchV ist daher nicht der „Regelbetrieb“ einer Anlage, sondern der „Störfall“.

Als schutzbedürftige Gebiete, Nutzungen und/oder Objekte sind anzusehen:

- Baugebiete: Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete und Sondergebiete, wenn der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt.
- Gebäude und Anlagen zum nicht dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie
 - Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (z. B. Kindergärten)
 - öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z. B. Einkaufszentren oder Parkanlagen), wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen.
- Wichtige Verkehrswege (z. B. Autobahnen und Hauptverkehrsachsen) (vgl. KAS. 2019. S. 5f.)

Im Plangebiet sind keine sogenannten Störfallbetriebe vorgesehen.

Dieser Bebauungsplan schließt Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG sogenannte Störfallbetriebe, bzw. -betriebsbereiche aus, um die Flächen für das ansässige Unternehmen vorzuhalten. Störfallbetriebliche Konflikte gehen von dem Plangebiet nicht aus. Störfallbetriebe in der Umgebung, die zu einem Konflikt mit dieser Planung führen könnten, sind unbekannt.

6.1.4 Einzelhandelsbetriebe

Anlass der Planung ist die stetige Nachfrage von örtlichen Kleinunternehmen nach neuen Gewerbegrundstücken in Velen und Ramsdorf. Verkaufsstätten für Endverbraucher sind nicht vorgesehen.

Einzelhandel hat sich in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsbereichen zu konzentrieren. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann sich in Lagen ansiedeln, die nicht in Flächenkonkurrenz zu Produktions- und Handwerksunternehmen stehen. Eine Ansiedlung von Verkaufsflächen für Endverbraucher schließt der Bebauungsplan im Plangebiet gänzlich aus. Die Regelung dient dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte und Freihaltung des Gewerbegebietes für die angedachten Unternehmen.

6.1.5 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes werden die folgenden Nutzungen nach § 8 BauNVO, zu denen auch die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO gehören, grundsätzlich zum Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen schließt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten aus. Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen, Tanzbars, Nachtlokale, etc.) beunruhigen das Gebiet, weil sie Kundschaft aus größerer Entfernung anziehen. Das Plangebiet würde allgemein in der Region mit Vergnügungsstätten in Verbindung gebracht. Ein Imageverlust des Gewerbegebietes als auch der umliegenden Betriebe geht mit Vergnügungsstätten einher. Sie nehmen zudem Fläche ein, die gerade durch diese Planung für andere Nutzungen ausgewiesen wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur bestmöglichen Ausnutzung der Bauflächen setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Sie entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete.

6.2.2 Höhen

6.2.2.1. Gebäudehöhe (GH)

Zur Steuerung einer angemessenen Gebäudehöhenentwicklung setzt der Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe auf 12,0 m fest. Sie ist ausreichend bemessen für Hallen und Werkstätten von kleineren Unternehmen. Anlagen z. B. Silos werden von der Gebäudehöhe nicht begrenzt.

6.2.2.2. Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen sind obere und untere Bezugspunkte zu definieren.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 52,1 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

Als unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage 52,1 m bezogen auf NHN festgesetzt. Der nächstgelegene Kanaldeckel am Südring hat eine Höhe von 52,04 m NHN. An der Straße liegt das Plangebiet wenige Dezimeter tiefer. Im Süden liegt das Gelände ca. 0,3 m über der genannten Kanaldeckelhöhe. Im Zuge der Ansiedlung und der Bauarbeiten wird das Betriebsgelände sicherlich angeglichen und an die Straßenhöhe angepasst, sodass Gebäude und Anlagen bis zu 12,0 m gebaut werden dürfen.

6.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt. Eine Produktionshalle mit zwei Büroobergeschossen ist dadurch zulässig.

6.4 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der städtebaulichen Dichte, die ansonsten durch die Geschoszahl gesteuert wird. Gewerbeobjekte haben aber häufig nur wenige Vollgeschosse.

Der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet liegt bei 10,0. Aufgrund der Randlage und dem Übergang zum Freiraum sowie der kleinteiligeren Gebäude- / Anlagenkomplexe wird die Baumassenzahl auf 8,0 begrenzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lässt die Baumassenzahl von 8,0 eine 16 m hohe Anlage bzw. Gebäude zu.

6.5 Bauweise

Moderne Produktionsstätten / -hallen, Bürogebäude, die sich in Trakten gliedern, aber zusammenhängend gebaut werden, benötigen häufig eine Baukörperlänge von mehr als 50 m, so dass eine abweichende Bauweise festzusetzen ist, um für die Betriebe notwendige Flexibilität hinsichtlich der Anpassung der Gebäude an die Arbeitsprozesse zu gewährleisten.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen fest. Sie halten zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von 5,0 m, zum westlichen Gewerbegrundstück von 3,0 m und zum Wald von 10 m ein. Der Schutz von Nachbarn, Bäumen und Straßenraum ist somit berücksichtigt.

6.7 Straßenbegrenzungslinie

Entlang der Grenze zum Südring setzt der Bebauungsplan die Straßenbegrenzungslinie, die auf der Geltungsbereichsgrenze liegt, fest. Das Gewerbegebiet erschließt der Südring.

6.8 Erhaltungsfestsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen

Ein abgestufter Waldrand mit Kraut- und Strauchbereichen sollte zu angrenzenden anderen Nutzungen (Baugebiete, landwirtschaftlichen Flächen) von der Forstwirtschaft vorgesehen sein. Unmittelbar am Plangebiet stehen Eichen, deren Kronen über die Änderung des Plangebietes streichen. Auch bei Pfahlwurzeln ist davon auszugehen, dass die Wurzelbereiche annähernd den Baumkronen entsprechen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Baumerhaltung im unmittelbaren Grenzbereich, indem er die Kronenbereiche zur Erhaltung festsetzt. Dort sind Schutzmaßnahmen der DIN 18920 anzuwenden, damit die Bäume durch Bautätigkeiten und Nutzungen im Plangebiet keinen so großen Schaden nehmen, dass sie eingehen.

Außerdem ist außerhalb von Gebäuden nur insektenfreundliche Beleuchtung zum Schutz von nachtaktiven Tieren und dem vorsorgenden Artenschutz zulässig.

6.9 Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien

Solaranlagen zur Gewinnung klimafreundlicher Wärmeenergie und Elektrizität sind allgemein zulässig. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind bodenständige Anlagen in Gewerbegebieten zu vermeiden. Es fehlt den Unternehmen andernfalls an Gebäudefläche. Solaranlagen können gut auf Dächern, an Fassaden und über Stellplätzen installiert werden. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nur auf Dachflächen, Außenwandflächen und über Stellplatzflächen zulässig sind.

7 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht. Artenschutzrechtliche Belange sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

7.1 Umweltbericht

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Ökon .2023A. S. 25).

7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung / externe Kompensation

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert. Eine vorläufige Bilanzierung kommt zu einem Kompensationsbedarf von ca. 6.230 Ökopunkten. Das ökologische Defizit ist im weiteren Verfahren Maßnahmen zuzuordnen.

7.3 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stufe I) prognostiziert keine artenschutzrechtlichen Bedenken bei Umsetzung der Baurechte, wenn folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Erhalt lichtarmer Dunkelräume/Angepasstes Beleuchtungsmanagement
- Anlage eines gleichwertigen Grünlands (mindestens 2.500 m²) (vgl. Ökon. 2023B. S. 16ff.).

Der Bebauungsplan sichert den Dunkelraum Wald und setzt eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung fest. Externe Maßnahmen werden im weiteren Verfahren genannt werden.

Bei den geschützten Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu Verbotskonflikten mit dem Artenschutz führt. Die sogenannten „Allerweltsarten“ haben eine hohe Anpassungsfähigkeit und einen landesweit günstigen Erhaltungszustand.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen

Gewerbenutzungen sind gegenüber äußeren Einwirkungen, Gerüche, Strahlung (z. B. Licht), Stäube und Lärm weniger empfindlich als Wohngebiete. Allerdings besteht für sie auch ein Mindestschutz.

Schalleinwirkungen wirken von umliegenden Unternehmen und vom Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Angrenzend ist ein Industriegebiet festgesetzt. Die Ansiedlung von Betrieben und Anlagenbereichen erfolgt nach dem jeweiligen Emissionsverhalten. Betriebliches Wohnen schränkt bereits heute die Anlagenemissionen in der Umgebung ein. Es sind keine gewerblichen Schallkonflikte zu erwarten, die nicht im Rahmen der Anlagengenehmigung geklärt werden können. Der Verkehr auf dem Südring wird aufgrund der geringen Verkehrsbelastung zu keinen Schallkonflikten auch mit betrieblichem Wohnen im Gewerbegebiet führen.

Geruchseinwirkungen gehen von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung und von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Produktionsbetrieben aus. Die im Umkreis liegenden landwirtschaftlichen Betriebe haben bei ihren Entwicklungen seit Jahrzehnten die betrieblichen Wohnungen und Betriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten zu berücksichtigen. Das Plangebiet rückt nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran. Ebenso haben die Gewerbeunternehmen Betriebswohnungen auf Nachbargrundstücken zu berücksichtigen. Nördlich des Südringes und westlich des Plangebietes stehen auf den Grundstücken Wohnhäuser, die die Nachbargewerbebetriebe zu berücksichtigen haben. Sie sind bereits durch die vorhandenen Nutzungen eingeschränkt.

Staubimmissionen sind von den umliegenden Gewerbebetrieben zu erwarten. Tatsächlich arbeiten keine Betriebe mit starken Staubemissionen in der Umgebung, die zu Belästigungen im Plangebiet führen. Stäube und Schwebstoffe von landwirtschaftlichen Nutzungen schirmt der angrenzende Wald weitgehend ab. Diese Planung führt zu keinen zusätzlichen Einschränkungen von Emittenten.

Staubemissionen verursachen auch Reifenabrieb und Rußpartikeln vornehmlich von Fahrzeugen ohne Partikelfilter vom Straßenverkehr. Es ist aufgrund der Baugebietsausweisungen (Gewerbegebiet) von keinen baugebietsunverträglichen Einwirkungen auszugehen.

Lichtemissionen gehen von Außenbeleuchtungen von Betriebs- und Straßenfläche aus. Lichteinwirkungen vom Straßenverkehr sind aufgrund der Fahrbahnausrichtung zum Baugebiet nicht zu erwarten. Den Südring beleuchten Peitschenlaternen. Die mittelfristig durch energiesparende Beleuchtung ausgetauscht wird. Die Nachbarbetriebe haben ihre Beleuchtung auf den Betrieb ausgerichtet. Belästigende Lichteinwirkungen von Nachbarbetrieben sind nicht zu erwarten.

8.1.2 Emissionen

Staubemissionen sind allenfalls von unreinen Stellplatzoberflächen zu erwarten, die durch eine regelmäßige Pflege vermieden werden.

Die Ansiedlung von Betrieben und Anlagenbereichen steuert der Bebauungsplan nach ihrem Emissionsverhalten. Es gehen somit keine unverträglichen Immissionen (**Schall und Gerüche**) aus dem Plangebiet auf die Umgebung ein. Unabhängig davon können weitere Maßnahmen im Rahmen der Genehmigung erforderlich sein.

Lichtemissionen gehen aufgrund der Artenschutzfestsetzungen zu insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und der Erhaltung von Dunkelräumen nur in geringem Umfang vom Plangebiet aus. Konflikte sind nicht zu prognostizieren.

8.2 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Die Wiese lässt keine Rückschlüsse auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen zu.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen werden aufgrund der Lage nicht tangiert.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet unbekannt.

9 Umsetzung der Planung

Die Baurechte auf den privaten Grundstücken setzen die privaten Bauherren um.

10 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung des Bauleitplanes ist in der Tabelle 2 zusammengestellt.

Tabelle 2: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Gewerbegebiet	2.546m ²	100,0%		
davon Wurzel- und Kronenbereich zur Erhaltung			460m ²	18,1%
Plangebiet	2.546m ²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

11 Quellenverzeichnis

BEZMUE (2023) 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Velen zur Erweiterung des Gewerbegebietes südlich des Südrings im Ortsteil Ramsdorf, Bereich BO 9d „Gewerbe am Wald“. Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Schreiben vom 09.08.2023

ÖKON (2023A) Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Velen, Aufstellung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes BO 9d „Gewerbe am Wald“ vom 02.06.2023. Bearbeitung Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

ÖKON (2023B) Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BO 9d der Stadt Velen vom 02.06.2023. Bearbeitung Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

OPPENSTREETMAP (2023) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Februar 2023

Aufgestellt: Borken, Stand: 25.10.2023

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

II. Anhang