17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b
"Zand-Gewerbegebiet"

Begründung

und

Umweltbericht

Entwurf Stand 05.06.2024

Teil A:

Begründung

1 Allgemeines

1.1 Plangebiet

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet“ betrifft einen Teil des Straelener Gewerbegebietes östlich der Straße An der Bleiche, Gemarkung Straelen, Flur 56, Flurstücke 131 und 135. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Westen durch zwei gewerblich genutzte Grundstücke im Bereich der Industriestraße (Flurstücke 140 und 183), ein gewerblich genutztes Grundstück im Bereich der Altbroeckstraße (Flurstück 251), durch den östlichen Abschluss der Industriestraße, im Süden durch die Grenze zum Flurstück 36, im Osten durch die Grenze zum Flurstück 40. Diese südlich und östlich angrenzenden Flächen werden wald- und forstwirtschaftlich genutzt und sind unbebaut.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 5.394 m². Der Geltungsbereich ist als Teil des bestehenden Gewerbegebietes "Zand" bebaut. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Straelen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Waldflächen im Süden und Osten insbesondere durch gewerbliche Strukturen im Westen geprägt. Dieses westlich angrenzende Areal wird im Zuge der Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet“ neu strukturiert. Aufgrund der vorhandenen Nutzungskonstellation sind in diesem Bereich weiterhin gewerblich orientierte, aber auch mischgebietstypische und wohnlich orientierte Nutzungen vorgesehen. Insofern wird eine Teilfläche dieses benachbarten Bebauungsplans als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen, der unmittelbar an die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung angrenzende Fläche wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Jenseits der in etwa 150 m vorbeiführenden Straße An der Bleiche erstreckt sich das Areal des ehemaligen Straelener Großmarktes, das nach Verlagerung des Betriebes an den Standort Straelen - Herongen brachgefallen und zwischenzeitlich vollständig von allen Einrichtungen und Baulichkeiten freigelegt worden ist. An dieser Stelle ist mittlerweile ein Wohngebiet entstanden. Eine entsprechende städtebauliche Entwicklung des Areals ist mit der Durchführung eines Planungswettbewerbs und darauf aufbauend mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 67 "Großmarktstraße – An der Bleiche" und Nr. 68 „An der Kleinbahn“ durchgeführt worden.

1.2 Verfahrenswahl

Da eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes und somit eine Innenentwicklung beabsichtigt ist, ist zu prüfen, ob die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet“ in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind nicht gegeben, auch wenn der vorgeschriebene Schwellenwert der Grundflächengröße in Höhe von 20.000 m² unterschritten wird, das Plangebiet nicht im relevanten Abstand eines Störfallbetriebes

liegt und Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorhandener FFH-bzw. Vogelschutzgebiete nicht vorliegen. Jedoch bestehen Anhaltspunkte, dass von der Fläche erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Diese Umweltauswirkungen bestehen in Form einer Altablagerung innerhalb des Geltungsbereichs dieser 17. Bebauungsplan – Änderung.

Ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist insofern erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit nicht als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung werden die wesentlichen Umwelt-und Naturschutzbelange untersucht und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ebenfalls erfolgen eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung sowie eine Zuordnung eines eventuellen ökologischen Defizits.

1.3 Planungsziele

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, in einem infrastrukturell vollständig entwickelten Siedlungsraum auf einem bisher als Lagerplatz genutzten Grundstück das Planungsrecht anzupassen und bei Bedarf die Möglichkeit zu einer höherwertigen Nutzung durch den Bau einer oder mehrerer Hallen oder eines sonstigen gewerblich orientierten Bauwerks zu schaffen.

Mit der Schaffung dieser Gewerbefläche an einem innenstadtnahen Standort wird der Nachfrage an entsprechenden Flächen in der Stadt Straelen entsprochen.

Mit der Standortentwicklung wird gleichzeitig das Ziel verfolgt, die im Bereich des Grundstücks bekannten Bodenbelastungen zu bewältigen. Dazu sind entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden, welche die chemische Zusammensetzung des hier verkippten Auffüllmaterials und in Verbindung damit die Auswirkungen auf das Grundwasser ermittelt haben.

Um eine weitergehende Nutzung des Areals zu ermöglichen, ist eine Abdichtung der Oberfläche durch eine Bodenplatte oder durch ein Bauwerk zweckmäßig bzw. notwendig, gleichzeitig ist eine Durchflutung des belasteten Bodens durch Niederschlagswasser auszuschließen. Dieses Niederschlagswasser soll gezielt in eine bereits konzipierte Versickerungsmulde geleitet werden. Die Versickerungsmulde soll auf dem Grundstück selbst geschaffen und in eine Grünzone eingebettet werden.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

<u>Regionalplan</u>

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne (ehemals Gebietsentwicklungspläne – GEP) weiter konkretisiert. Gemäß Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der aktuelle Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Mit der Aufstellung des Regionalplanes durch die Bezirksregierung Düsseldorf werden die dort enthaltenen Planaussagen zu formellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt und stellen damit die wesentliche Grundlage für die erforderliche Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 34 LPLG

NRW dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1b "Zand-Gewerbegebiet" und seine nähere Umgebung überwiegend stellt der Regionalplan einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

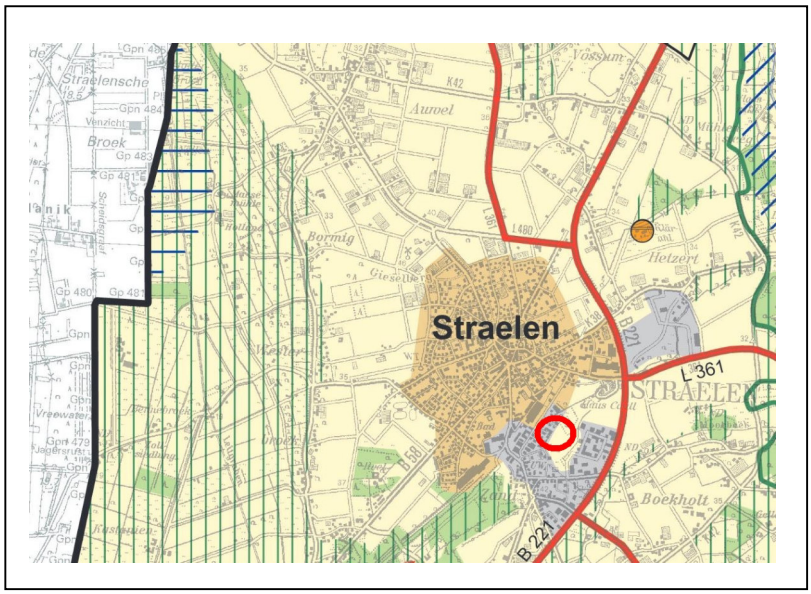


Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan (GEP 2018); Grauflächen entsprechen der GIB-Darstellung

Die unmittelbare Fläche der 17. Bebauungsplan – Änderung ist jedoch teilweise als Bestandteil eines GIB, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Abgrenzung des GIB gegenüber der Fläche für die Landwirtschaft korrespondiert mit den seinerzeitigen Inhalten des Bebauungsplan Nr. 1b aus 1972 und ist identisch mit der darin festgesetzten Straßenbegrenzungslinie für eine Entlastungsstraße, die jedoch niemals realisiert wurde (siehe unten Kap. „Bebauungsplan).

Da die Darstellungen im Regionalplan nicht als parzellenscharf betrachtet werden können, der überwiegende Bereich westlich, südlich und östlich Bestandteil des GIB ist und auch der Flächennutzungsplan die Fläche als gewerbliche Baufläche darstellt (siehe unten), kann davon ausgegangen werden, dass die Planung aus den Zielen des Regionalplanes abgeleitet ist. Diese Annahme wird auch durch die seit Jahrzehnten bestehende Nutzung als Lagerplatz gestärkt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen stellt die gesamte Fläche als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Auch die zukünftige Nutzung innerhalb des Planbereichs wird von Gewerbe gekennzeichnet sein, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

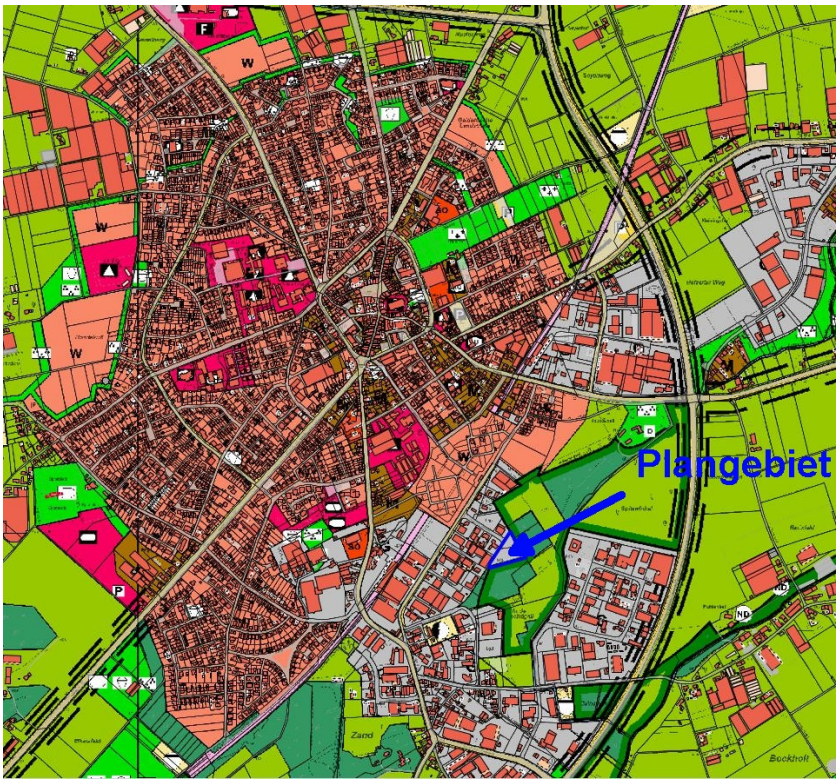


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Straelen mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs (blaue Umrandung)

Bebauungsplan

Für den Bereich der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b "Zand - Gewerbegebiet" bestimmt der aus dem Jahre 1972 stammende Bebauungsplan Nr. 1b "Zand" der Stadt Straelen die städtebaulichen Zielsetzungen. Für den überwiegenden Teil dieses Bebauungsplanes gilt die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE). Ein kleinerer Teil im Norden des Plangebietes im Eckbereich von der Straße An der Bleiche und Rathausstraße dient als Wohngebiet und ist entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den Geltungsbereich der 17. Planänderung ist bisher in geringem Umfang eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche eingenommen. Diese parallel zur Straße An der Bleiche verlaufende Verkehrsfläche sollte als Entlastungs- bzw. Umgehungsstraße dienen, die Trasse durchläuft die Fläche des betroffenen Grundstücks, das hier Gegenstand der Bauleitplanung ist. Die Planung der Entlastungsstraße ist zwischenzeitlich obsolet geworden.

Der übrige Bereich ist planungsrechtlich als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bestandsbebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs der 17. Änderung nicht getroffen.

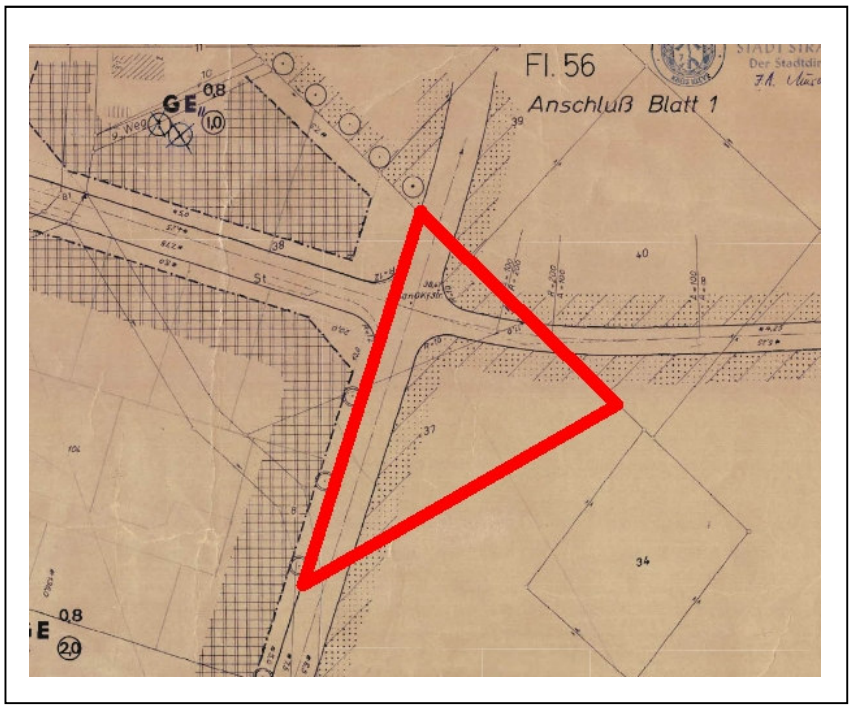


Abb. 3: Ausschnitt aus dem für den Geltungsbereich der 17. Änderung gültigen Bebauungsplan Nr. 1b mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Quelle: Stadt Straelen, Bearbeitung Suchy)

1.5 Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1b "Zand - Gewerbegebiet" schafft für einen großen Teil des Areals südöstlich der Großmarktstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Unter Anderem setzt der rechtsgültige Bebauungsplan auch Flächen für den Bau einer parallel zur Straße An der Bleiche verlaufenden Entlastungsstraße fest. Ebenfalls ist der Bereich des Großmarktes zwischen Großmarktstraße und An der Bleiche als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Entlastungsstraße ist zwischenzeitlich obsolet geworden. Der Großmarkt ist an eine andere Stelle im Stadtgebiet im Ortsteil Herongen verlagert worden, das ehemalige Großmarktareal ist freigelegt worden und teilweise erschlossen, um in großem Umfang Wohnnutzung aufzunehmen (B-Pläne Nr. 67 und 68). Westlich des Geltungsbereichs der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b wird mit der 15. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls neues Planungsrecht geschaffen, um die gegebenen städtebaulichen Strukturen neu zu ordnen.

Aufgrund dieser Veränderungen ist durch die Aufstellung von diversen Bebauungsplänen für verschiedene Bereiche des alten Bebauungsplanes Nr. 1b "Zand - Gewerbegebiet" neues Planungsrecht gesetzt worden.

Für den hier betrachteten Grundstücksbereich soll durch die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b "Zand – Gewerbegebiet" neues Planungsrecht bestimmt werden, um die veralteten Festsetzungen durch aktuelle Nutzungsfestsetzungen zu ersetzen.

Ferner folgt die Bebauungsplanänderung dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der 17. Änderung werden vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen planungsrechtlich derart bestimmt, dass eine langfristig gesicherte Perspektive entsteht und die Flächenverfügbarkeit für gewerbliche Ansiedlungen im Einklang mit den umgebenden gewerblich ausgerichteten Flächen vergrößert wird.

Damit wird einer Innenentwicklung der Vorrang gegenüber einer Entwicklung des Außenbereichs gegeben (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich des Stadtgebietes, der bereits vollständig erschlossen ist, wird dem gesetzlichen Auftrag entsprochen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dieses Erfordernis ist gegeben, da die aktuelle Nutzung nicht mit den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans korrespondiert.

1.6 Planungsablauf

Die Änderung des Planungsrechts soll durch die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans gemäß § 30 BauGB erfolgen. Da die Ziele der Planung auf bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzte Bereiche bzw. auf eine veraltete Straßenplanung gerichtet sind und zudem aufgrund der vorgefundenen Belastungen des Bodens durch Auffüllungen intensive umweltbezogene Untersuchungen erforderlich sind, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung nicht gegeben. Insofern kann bei der Aufstellung des Bebauungsplans von diesen Regelungen nicht Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet, dass im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Umweltbericht erstellt werden muss. Ferner gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht als bereits ausgeglichen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist insofern erforderlich.

Der Beschluss zur Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes 1b erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen in seiner Sitzung vom 02.03.2023. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches durchzuführen.

Entsprechend wurde innerhalb des Zeitraumes vom 06.04.2023 bis zum 10.05.2023 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, in der der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wurde, sich an der Planung durch Abgabe einer Stellungnahme zu beteiligen.

Die im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weitergehenden Planung berücksichtigt.

Mit der öffentlichen Auslegung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet erfolgte vom 12.02.2024 bis zum 13.03.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Hierdurch wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen und erneut ihre Belange in die Planung einzustellen.

Diese Anregungen wurden ausgewertet und soweit erforderlich in das weitergehende Planaufstellungsverfahren einbezogen. Aufgrund dieser eingegangenen Stellungnahmen und der daraus abgeleiteten Änderungen und Ergänzungen ergibt sich das Erfordernis, die Planung in einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 18.07.2024 bis zum 19.08.2024, der Öffentlichkeit zur Kenntnis zu geben.

1.7 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (2021)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die im Landesentwicklungsplan für das Land NRW sowie in den Regionalen Gebietsentwicklungsplänen / Regionalplänen definierten Ziele der Landes- und Regionalplanung haben landesplanerischen Letztentscheidungscharakter. Sie sind einer Abwägung entzogen und können lediglich weiter konkretisiert werden. Grundsätze sind dagegen einer Abwägung in den weiteren Planungsebenen zugänglich.

Dieselbe Systematik gilt ebenso für den in 2021 eingeführten länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).

Wie aus nachstehenden Ausführungen ersichtlich, steht die hier anstehende Bauleitplanung mit den wesentlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen weitestgehend im Einklang, dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird damit überwiegend Rechnung getragen (vgl. auch Ausführungen unter 2.1.2).

Eine Berücksichtigung der Gefahren von Hochwasser- und Starkregenereignissen als Folgen des Klimawandels ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzichtbar.

Einem verbesserten Hochwasserschutz durch Instrumente der Raumordnung soll auch der am 01.09.2021 in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BGBl. 2021 Teil I Nr. 57, 3712) dienen. Er zielt darauf ab, durch entsprechende Vorgaben für die räumliche Planung Schadenspotentiale für Siedlungen und kritische Infrastrukturen zu begrenzen.

Aufgabe der Raumordnung ist es, durch Festlegungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete, Sicherung und Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen usw.) die Raumnutzung so zu steuern, dass sie Hochwassergefahren möglichst wenig ausgesetzt ist.

Aufgrund der bundesweiten Gültigkeit des BRPH und der damit verbundenen Maßstäblichkeit zeichnen sich die Inhalte des BRPH durch einen sehr hohen Abstraktionsgrad aus ohne konkreten flächenscharfen Raumbezug.

Für die planerische Ebene der kommunalen Bauleitplanung bedarf es demgegenüber einer ganz spezifischen lagegenauen Betrachtung und Abwägung der Rahmenbedingungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem hier anstehenden Bebauungsplanverfahren wurden alle wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich vorliegenden Informationen seitens der Verwaltung zusammengetragen und mit der städtebaulichen Planung abgeglichen.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

2.1 Wesentliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Straelener Wirtschaft befindet sich in einem ständigen Wandel. Die im südlichen Bereich des Straelener Stadtgebietes zwischen Stadtzentrum und Umgehungsstraße (B 58) sowie westlich der B 58 konzentrierten gewerblich orientierten Bereiche beherbergen eine Vielzahl an unterschiedlichen Betrieben, die in der Summe einen wesentlichen Arbeitsplatzschwerpunkt bedeuten.

Das östlich des Straßenzuges "An der Bleiche" gelegene Gewerbegebiet Zand ist Bestandteil dieser gewerblichen Konzentration. Dieses hat sich in der Vergangenheit sukzessive zu einem durchmischten Standort entwickelt, der primär von gewerblichen Nutzungen, aber auch durch Wohnen und Freiflächen gekennzeichnet ist. Die im verbindlichen Bauleitplan festgelegten planungsrechtlichen Grundsätze werden durch Festsetzungen geregelt, denen es jedoch an Bestimmtheit fehlt und die eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung nicht zulassen. So ist die hier der Bauleitplanung unterliegende Fläche seit Jahrzehnten gewerblich als Lagerplatz genutzt, die planungsrechtliche Zulässigkeit fehlt hingegen, da für diese Fläche gemäß geltendem Planungsrecht eine öffentliche Verkehrsfläche sowie landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind.

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes 1b "Zand - Gewerbegebiet" soll ein Instrumentarium geschaffen werden, das den aktuellen städtebaulichen Bedürfnissen des Standortes gerecht wird und das auf die gegebene Nutzung abstellt und dessen Fortbestand sichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Industriestraße, die an die Straße An der Bleiche anbindet. Beide Straßen sind aufgrund ihres Ausbaustandards geeignet, den anfallenden Verkehr aufzunehmen.

2.1.1 Abgleich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der aktuell gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplan 1 b „Zand – Gewerbegebiet“ landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Unmittelbar westlich angrenzend ist ein GIB dargestellt.

Vergleichbar mit der Situation im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 1b - 15. Änderung – hat sich auch im hier vorliegenden Geltungsbereich ein Status eingestellt, der nicht mit den Darstellungen im Regionalplan korrespondiert. Die GIB – Darstellung endet an der westlichen Straßenbegrenzungslinie der im Altbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist jedoch aufgrund mehrfacher Änderungen des Planungsrechts im betreffenden Raum obsolet geworden, die mit der Altplanung beabsichtigte Realisierung einer Entlastungsstraße kommt nicht mehr zum Tragen.

An die Stelle dieser öffentlichen Verkehrsfläche und Teilen der Fläche für die Landwirtschaft hat sich ein im Eigentum der Stadt Straelen befindlicher Lagerplatz etabliert, der bereits seit vielen Jahren durch ein externes Unternehmen entsprechend gewerblich genutzt wird. Östlich der besagten Fläche stellt der Regionalplan im Bereich um die Zeppelinstraße ein GIB dar. Der durch die Fläche für die Landwirtschaft eingenommene Korridor zwischen den beiden GIBs weist eine Breite von etwa 170 m auf.

Die ursprüngliche mit dem Bebauungsplan Nr. 1b verfolgte städtebauliche Intention der Stadt Straelen spiegelt sich insofern nicht mit den Inhalten des Regionalplanes wider. Vielmehr weist die tatsächliche städtebauliche Situation hier und in der näheren Umgebung eine seit den 1990er Jahren sich entwickelnde erhebliche Umstrukturierungen auf. Diese konzentrieren sich neben dem hier in Rede stehenden Plangebiet besonders auf die westlich benachbarten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 1b.

Die im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf für den entsprechenden Bereich seit vielen Jahren getroffene Festlegung als Fläche für die Landwirtschaft ist trotz inhaltlicher Änderungen der tatsächlichen Nutzungen (Gewerbefläche / Lagerplatz) nie angepasst worden. Aufgrund der tatsächlich sich zwischenzeitlich eingestellten städtebaulichen Entwicklung kann diese Darstellung faktisch nicht als existent angesehen werden, die Darstellung ist insofern funktionslos.

Es ist demnach hier auf Grund der besonderen Umstände des Einzelfalls erforderlich, durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes zu einer Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe beizutragen.

Aufgrund der Diskrepanz von Soll- und Istzustand ist es insofern notwendig, den Regionalplan für den hier betrachteten Planungsraum zu ändern bzw. diesen an die örtlichen Bedingungen anzupassen. Wegen der möglichen Unvereinbarkeit der bestehenden und geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan mit den Darstellungsformen im Regionalplan soll ggf. auf eine Darstellung im Regionalplan verzichtet werden und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Straelen allein durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung auf der Basis der kommunalen Planungshoheit gesteuert werden.

Insofern soll beantragt werden, die Darstellung im Regionalplan für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1b „Zand Gewerbegebiet“ als Fläche für die Landwirtschaft aufzuheben bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit der Ansiedlung eines Gewerbegebietes im Rahmen der Abstimmung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

2.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Der Rat der Stadt Straelen hat einen Handlungsleitfaden beschlossen, dessen Inhalt im Rahmen der Bauleitplanung als teils empfehlendes (Anforderung), teils als verbindliches Instrument (Vorgabe) Anwendung finden soll und die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherstellen. Falls diese Vorgaben und Anforderungen aufgrund städtebaulicher Gegebenheiten nicht eingehalten werden können, sind Abweichungen entsprechend zu begründen. Durch diesen Beschluss werden nachfolgende Anforderungen an die Planung gestellt und wie begründet in die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Anforderung	**Charakter**	**Berücksichtigung**	**Begründung**

Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45°	Vorgabe	nein	Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen bereits bebaut, die Parzellierung der Grundstücke ist abgeschlossen. Eine wirtschaftliche Bebauung muss sich der Parzellenstruktur anpassen, die jedoch weitestgehend unveränderlich ist. Die Vorgabe kann auf den verbleibenden unbebauten Restflächen nicht in jedem Fall umgesetzt werden, da dies die wirtschaftliche Ausnutzung der gewerblich ausgerichteten und zugeschnittenen Grundstücke einengen würde. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, eine weitest gehende Orientierung der Dachflächen nach Süden ließe sich nur bei Abriss und Neubebauung erzielen.
Vermeidung der Verschattung durch Baukörper und Bepflanzung Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem Verhältnis von Außenfläche zu Volumen	Anforderung	nein	Eine Berücksichtigung der Anforderung ist wegen der weitestgehend bereits erfolgten Bebauung nicht möglich.
Solarenergetische Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie	Vorgabe	nein	Eine Berücksichtigung der Vorgabe ist wegen der weitestgehend bereits erfolgten Bebauung und der kaum veränderbaren Grundstücksstruktur nicht möglich.
KFW-Effizienzhaus, mindestens 1. Förderstufe (z.Zt. KfW 55-Standard).	Vorgabe	nein	Im Zuge von Neubau von Wohn- oder Geschäftsgebäuden oder Umbau von Bestandsimmobilien, soweit sie nicht gewerblicher Art sind, ist die Berücksichtigung des KfW-55-Standards möglich. Produktionshallen oder gewerblich ausgerichtete Objekte, Lagerhallen usw. erschließen sich der Vorgabe nicht. Die Vorgabe ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Installation von PV-Anlagen auf Neubauten.	Vorgabe	nein	Für neu zu errichtende Wohngebäude kann die Vorgabe berücksichtigt werden. Sie gilt nicht für Nichtwohngebäude. Die Vorgabe ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen Energieversorgung. In der Folge ggf. Vorgabe zum Anschluss an das Nahwärmenetz.	Vorgabe	nein	Aufgrund der weitestgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes ist eine nachträgliche Erstellung eines Energiekonzepts nicht möglich.
Maximale durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m2 bei Einfamilienhäusern Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 bei Geschosswohnungsbau Maximal 4 Vollgeschosse	Anforderung	nein	Gewerbegrundstücke lassen sich nicht auf eine maximale Grundstücksgröße einschränken. Für den Bereich des Plangebietes, in dem Wohnbebauung möglich ist, sind die Parzellen bereits gebildet, so dass eine Begrenzung auf 400 m² nur bei einer Neuparzellierung erfolgen kann. Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nicht vorgesehen, die Zahl der Vollgeschosse ist per planungsrechtlicher Festsetzung im Bebauungsplan auf 2 begrenzt.
Sparsame Verkehrserschließung	Anforderung	nein	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über den Bestand hinaus keine weiteren Erschließungsflächen festgesetzt.
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstücksgröße angepassten Systeme. Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen.	Vorgabe	Nein / ja	Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grundstücke sind überwiegend bebaut und teilweise durch Altlasten beeinträchtigt. Sämtliche Grundstücke sind an die städtische Kanalisation angebunden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers hat gemäß der Wasserrechtlichen Erlaubnis vom 19.10.2017, Kreis Kleve Fb Technik, Abteilung Bauen und Umwelt über eine festgesetzte Versickerungsmulde, s. Ziff. 4.1 des Rechtsplanentwurfes zu erfolgen.

Begrünung von Flachdächern			Eine Verringerung des Oberflächenabflusses der befahrbaren Flächen ist aufgrund der bereits jetzt gegeben vollumfänglichen Nutzung der Flächen nicht möglich. Der Status Quo hat Bestand. Die Begrünung von Flachdächern ist auf den Bestandsgebäuden nicht möglich, da die entsprechenden statischen Voraussetzungen bei der seinerzeitigen Errichtung der Gebäude nicht geschaffen wurden. Für neu zu errichtende Gebäude ist eine Flachdachbegrünung möglich (siehe Gliederungspunkt 2.2.6)
Bestimmung der Frischluftschneisen und klimatischen Ausgleichsräume Vermeidung von Standorten, die vorhandene klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigen können Die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen dürfen durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst werden	Anforderung	nein	Aufgrund der bereits bestehenden weitreichenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die genannten Anforderungen im Hinblick auf Frischluftschneisen und klimatische Ausgleichsräume nicht umsetzbar.
Verwendung von standortgerechten heimischen Pflanzen für die öffentlichen und privaten Freiflächen Begrünung von Stellplatzflächen Positivlisten für die Begrünung von Vorgärten Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung	Vorgabe	Nein / ja	Aufgrund der bereits bestehenden weitreichenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die genannten Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung von Freiflächen nicht umsetzbar. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan, der im Wesentlichen überbaubare Flächen festsetzt. Innerhalb dieser Flächen ist jegliche zulässige Nutzung möglich. Eine Konkretisierung von zu begrünenden Flächen sieht der Bebauungsplan unter den Ziffern 5.2, 5.3 und im Anhang vor. Bei zukünftigen Neubauten wird eine Verpflichtung von Maßnahmen der Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten

			Dachflächen bis 15 Grad Neigung in den Bebauungsplan eingeführt (siehe Gliederungspunkt 2.2.6).

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Planungsziel der Sicherung der bestehenden Nutzungen und der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1 b "Zand - Gewerbegebiet" aus dem Jahre 1972 setzt fest, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO 62 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig sind, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt. Zudem sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und insofern nicht zulässig.

Durch die 11. Planungsrechtsänderung aus dem Jahre 1998 wurde weitergehend bestimmt, dass die allgemein zulässige Nutzungsart "Gewerbebetriebe aller Art" gem. § 8 BauNVO 62 nicht zulässig ist, wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, handelt. Ausgenommen davon sind Betriebe, wenn von ihnen keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der betreffenden Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausgehen. Ebenfalls ausgenommen sind solche Betriebe, die aufgrund ihres Sortiments eine flächenintensive Lagerfläche benötigen.

Mit der nun hier vorliegenden 17. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes erweitert. Diese Erweiterungen gehen u. a. auf die im Zuge der durchgeführten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zurück. Diese fand im Zeitraum vom 12.02.2024. bis 13.03.2024 statt.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Stellungnahmen dahingehend ergänzt, als die Ansiedlung solcher Betriebe, die den Abstandsklassen I – VI gemäß des Abstanderlasses Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandliste vom 06.06.2007 [Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1], angehören, nicht zulässig ist. Hintergrund für diese Festsetzung ist der Umstand, dass im Umfeld des Plangebietes schützenswerte Nutzungen ansässig sind. Dies sind zum einen die im benachbarten Gewerbegebiet wohnenden Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal, zum anderen die im benachbarten Urbanen Gebiet bestehende und sich zulässigerweise weiter entwickelnde Wohnnutzung.

Die Festsetzung lässt ausnahmsweise die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen aus einer ausgeschlossenen Abstandsklasse zu, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und

Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

Im Hinblick auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen dürfen die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen, die durch gewerbliche Tätigkeiten entstehen, die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, von durchschnittlich 45 db(a) in den angrenzenden Urbanen Gebieten, nachts nicht überschreiten. Dieser Ausschluss kann ausnahmsweise unter Nachweis der Unschädlichkeit aufgehoben werden.

Spielhallen und Vergnügungsstätten sind grundsätzlich im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO)

Festsetzung

- Innerhalb der als GE festgesetzten Fläche sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig
- Die gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI gemäß des Abstanderlasses Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandliste vom 06.06.2007 [Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1] sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans
- Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen waren, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans
- Die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen, die durch gewerbliche Tätigkeiten entstehen, dürfen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, von durchschnittlich 45 db(a) in den angrenzenden Urbanen Gebieten, nachts nicht überschreiten. Dieser Ausschluss kann ausnahmsweise unter Nachweis der Unschädlichkeit aufgehoben werden.

- Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen aus einer ausgeschlossenen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

Begründung

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben schafft naturgemäß aufgrund der damit verbundenen Emissionen wie z.B. Lärm, Luftverschmutzung etc. dort Probleme, wo Wohngebiete direkt oder indirekt berührt werden. Im Rahmen der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b tritt dieses Problem nicht auf.

Westlich grenzen unmittelbar Gewerbeflächen gemäß Altbebauungsplan Nr. 1b bzw. des in Aufstellung befindlichen Areals der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b an. Nördlich, südlich und östlich grenzen Wald bzw. Flächen für die Landwirtschaft an, in einem Abstand von etwa 170 m weiter östlich erstreckt sich wiederum ein Gewerbegebiet im Bereich der Zeppelinstraße.

Somit sind keine Nutzungen innerhalb des näheren Umfeldes zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ersichtlich, auf die eine Störwirkung durch die gemäß § 8 BauNVO hier ansiedlungsfähigen Betriebe ausgehen könnte. Insofern wird mit der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b keine Einschränkung für die gewerbliche Entwicklung verfolgt.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig. Ohne diesen Ausschluss wäre eine Ansiedlung dieser Nutzungen ausnahmsweise zulässig, eine mögliche Schutzbedürftigkeit dieser Nutzung könnte jedoch nicht gesichert werden. Zudem würde das Vorhandensein dieser Nutzung eine mögliche Einschränkung für die Entwicklung gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes und darüber hinaus bewirken können.

Stadtplanerisches Ziel ist es, im Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Zand – Gewerbegebiet“ die Voraussetzungen für die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen im Einklang mit den in den benachbarten Gewerbegebieten vorhandenen und zusätzlich möglichen Betrieben zu schaffen. Die vorhandenen Strukturen sollen nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst oder beeinträchtigt werden, daher wird die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (vgl. Ausführungen unter 2.2.1.3).

Der Bebauungsplan schließt eine gewerbliche Nutzung zum Nachtzeitraum aus, zumindest solche, von denen negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen. Hintergrund für diesen Ausschluss ist die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Urbanen Gebiete. Diese Wohnnutzung ist insbesondere auch durch Wohnformen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal geprägt, aber auch durch allgemeines Wohnen in den Urbanen Gebieten.

Nächtliche Tätigkeiten würden zudem Verkehrsbewegungen generieren, die bei Überschreitung der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gewerbegrundstück zu gewerblichen Emissionen führen würden. Die benannten Wohnnutzungen sollen durch die textlichen Festsetzungen insofern vor diesen Emissionen geschützt werden.

2.2.1.3 Vergnügungsstätten

Der Rat der Stadt Straelen hat am 08.11.1988 das Entwicklungskonzept zur Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten im Sinne einer Selbstbindung beschlossen. Eine entsprechende Satzung zur Steuerung von Spielhallen und Vergnügungsstätten besteht nicht. Auf der Grundlage dieses Konzeptes sind mit Beschluss des Rates vom 05.02.1998 sonstige Vergnügungsstätten und Spielhallen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1b ausgeschlossen worden.

Da wie bereits oben dargelegt der Bebauungsplan Nr. 1 b „Zand Gewerbegebiet“ in seinen wesentlichen Teilen aufgrund der vielfachen Änderungen als funktionslos angesehen werden kann, werden im Rahmen der hier anstehenden 17. Änderung dieses Bebauungsplanes die Anforderungen im Hinblick auf Vergnügungsstätten, Sexshops und Spielhallen neu definiert.

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch Vergnügungsstätten zugelassen werden. Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 b „Zand - Gewerbegebiet“ setzt für seinen Geltungsbereich fest, dass die Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Tankstellen zeichnen sich aufgrund ihres Publikumsverkehrs und der langen Öffnungszeiten durch einen erhöhten Störungsgrad aus und sind im Allgemeinen mit einem gesteigerten Flächenbedarf verbunden, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann.

Die Rechtsprechung definiert Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe besonderer Art. Eine exakt definierte und abschließende Auflistung hierzu wurde jedoch bewusst nicht vorgenommen, da Vergnügungsstätten einem steten Wandel unterworfen sind und Nuancen in der Definition der Betriebsbeschreibung zu Zweifeln im Genehmigungsverfahren führen können. Beispiele hierfür sind „Internet-Cafes" oder „Wettbüros". Im Allgemeinen definiert die Rechtsprechung daher Vergnügungsstätten als Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Nachtlokale, welche sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.

Für das Planverfahren ist der Begriff „Vergnügungsstätten" einzig und allein entscheidend in seiner städtebaulichen Ausprägung. Kommerzielle, steuer-, gewerberechtliche oder moralische Betrachtungen sind nicht relevant. Im planungsrechtlichen Sinn ist nur zu unterscheiden zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Hierzu hat der Gesetzgeber es bewusst unterlassen, eine abschließende eindeutige Definition und Auflistung vorzunehmen. So hat sich beispielsweise in der Rechtsprechung für Spielhallen ein Schwellenwert von rund 100 m^2 als Unterscheidung von nicht kerngebietstypischen zu kerngebietstypischen Spielhallen eingependelt.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten können zu erheblichen negativen Auswirkungen wie Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds

durch besonders auffällige Gestaltung oder aggressive Lichtreklame führen. Ferner geht von ihnen häufig eine Wirkung als Fremdkörper im Straßenraum sowie eines negativen Erscheinungsbildes auf benachbarte Betriebe aus. Wegen langer Öffnungszeiten - auch an Wochenenden- und in späten Abendstunden -, höherer Mietzahlungsfähigkeit kommt es häufig zur Verdrängung von gebietsverträglichen höherwertigen Nutzungen. Im vorliegenden Fall würden Vergnügungsstätten jeglicher Art den städtebaulichen Zielen für die angrenzenden Nutzungen innerhalb und insbesondere für Baugebiete außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung entgegenstehen (Bebauungsplan Nrn. 67 und 68, Urbanes Gebiet gem. 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1b). Während Cafés, Gaststätten und Restaurants, die planungsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaften einzustufen sind, zur Attraktivität des Gebietes beitragen, sind Vergnügungsstätten nicht mit der angrenzend vorhandenen Wohnnutzung jenseits der Straße An der Bleiche und der weiteren Wohnnutzung im näheren Umfeld vereinbar und sollen daher ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan jegliche Form von Vergnügungsstätten aus, da von ihnen eine Störung der hier angesiedelten Nutzungen zu erwarten ist.

Sexshops

Verkaufsstellen für Sex-Artikel („Sexshops“) sind keine Vergnügungsstätten, sondern Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden (vgl. Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Band 5, § 4a BauNVO, Rn. 58a). Diese sind in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan sieht die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen vor, die dieses Gesamtensemble innerhalb und außerhalb seines Geltungsbereiches nicht wesentlich stören. Ein Sexshop würde dieses Nutzungsgefüge stören, da durch ihn möglicherweise ein Publikum angezogen wird, welches insbesondere die Wohnnutzung im westlich benachbarten Wohngebiet beeinträchtigen würde. Zudem würde durch einen derartigen Einzelhandelsbetrieb überörtlicher Verkehr angezogen, da nicht davon auszugehen ist, dass die Kundschaft vollkommen aus dem Plangebiet selbst oder aus der näheren Umgebung stammt.

Die Ansiedlung derartiger Betriebe würde zudem zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus des Standortes und im näheren Umfeld führen (Trading- Down- Effekt) und somit die Sicherung der bestehenden bzw. geplanten Nutzung erschweren.

Insofern setzt der Bebauungsplan fest, dass Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Die Einschränkung bzw. der Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan erfolgt, da von ihnen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen, die z.B. in einer Beeinträchtigung der Wohnruhe im Geltungsbereich der Nachbarbebauungspläne und einer Beeinträchtigung des Gesamtbildes des Siedlungsstandortes bestehen, sind städtebaulich nicht vertretbar.

Bordelle und bordellartige Betriebe

Bordelle und bordellartige Betriebe sind keine Vergnügungsstätten, sondern gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als „Gewerbebetriebe aller Art“ anzusehen.

Bordelle und bordellartige Betriebe wurden in der Vergangenheit regelmäßig nach einer typisierenden Betrachtungsweise aufgrund eines „milieubedingten Störpotentials“ als störende Gewerbebetriebe angesehen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob es zu konkreten Störungen gekommen ist. Vielmehr

genügt ein "abstraktes Potential für Störungen", das aufgrund der Besonderheiten des Gewerbes als gegeben angesehen worden ist. Denn bei gewerblicher Prostitution ist nach hergebrachter Rechtsprechung stets mit milieutypischen Begleiterscheinungen (Kriminalität) zu rechnen.

Die Lage des Geltungsbereichs der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebietsflächen westlich der Straße An der Bleiche sowie der bestehenden und möglichen weiteren Wohnnutzung im geplanten Urbanen Gebiet gemäß 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b erfordert die Beachtung von möglichen Konflikten zwischen den Nutzungen.

Die Unverträglichkeit von bordellartigen Betrieben und Wohnnutzung beruht gemäß Bundesverwaltungsgericht auf der Annahme, dass die Betriebe nach außen als solche in Erscheinung treten und dies gerade in den Abend- und Nachtstunden zu Störungen insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr führen. Dieses typische Störpotenzial kommt einem auf Diskretion angelegten, nach 22.00 Uhr geschlossenen so genannten Wohnungsbordell allerdings nicht zu, da es sich für den Betrachter nicht erkennbar von der sonst zulässigen Nutzung unterscheidet und insbesondere keine Laufkundschaft anzieht. Die typisierende Betrachtungsweise kann auf einen Betrieb, der nicht nach außen in Erscheinung tritt und/oder nicht in den Nachstunden (ab 22:00 Uhr) betrieben wird, nicht zugrunde gelegt werden.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit derartiger Wohnungsbordelle, die nicht von außen erkennbar und nicht nach 22:00 Uhr geöffnet sind, muss daher im Wege einer Einzelfallbetrachtung geprüft werden. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von derartigen Betrieben im hier vorliegenden Gewerbegebiet können aufgrund des Wohnanteils insofern im Falle einer Einzelfallbetrachtung höhere Maßstäbe angelegt werden.

So ist gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO im Einzelfall ein Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung unzulässig, wenn es der Eigenart des Baugebiets“ widerspricht oder von ihm „Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets in diesem selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Von einem Bordell gehen unzweifelhaft Störungen und Belästigungen für die Umgebung aus, die sich nachteilig auf das Plangebiet selbst und die Nachbarschaft auswirken (so beispielsweise der induzierte Straßenverkehr der Freier und Kunden, das mögliche Ansprechen unbeteiligter Personen in der Umgebung und weitere typische Begleiterscheinungen). Aufgrund der Empfindlichkeit der im Plangebiet vorgesehenen und in der Umgebung anzutreffenden Nutzungen ist insofern die Ansiedlungsmöglichkeit derartiger Betriebe und Nutzungen städtebaulich nicht angezeigt.

Insofern setzt der Bebauungsplan fest, dass Vergnügungsstätten, Sexshops (Einzelhandelsbetrieb) und bordellartige Betriebe (Gewerbebetrieb) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und insofern ausgeschlossen sind, da von ihnen eine Störung der hier angesiedelten Nutzungen zu erwarten ist. Zum einen stehen für diese Nutzung typische gestalterische Baumaßnahmen wie beispielsweise aggressive Beschriftung und verdunkelte Verglasung der angestrebten gestalterischen und städtebaulichen Aufwertung des Standorts entgegen. Zum anderen soll einem potentiellen Attraktivitätsverlust (Trading-Down-Effekt), der oftmals mit der Ansiedlung solcher Nutzungsarten einhergeht, entgegengewirkt bzw. generell vermieden werden. Eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist über-

dies auch zum Schutz vor Beeinträchtigungen der bestehenden sowie der heranrückenden Wohnnutzungen und durch die mit Vergnügungsstätten einhergehenden Lärmimmissionen und drohender Minderung der Wohnqualität erforderlich.

2.2.1.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und von Handelsbetrieben sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Verkaufs von Produkten an den Endverbraucher

Festsetzung

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des mit GE bezeichneten Gebietes Einzelhandelsbetriebe oder Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, mit nachstehenden Warengruppen bzw. Sortimenten nicht zulässig (innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente):

Straelener Sortimentsliste

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Hand-
- arbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u .a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke,
- nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen Schreib- und Papierwaren,
- Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,
- Münzen und Geschenkartikel
- Im Gewerbegebiet (GE) können Verkaufsflächen von produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich –vorbehaltlich der zu Ziffer 1.5 getroffenen Ausschlussregelung- um Waren

handelt, die im eigenen Betrieb vor Ort im Plangebiet hergestellt wurden und wenn die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert, als dessen Bestandteil erkennbar und der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.

Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulässig, sofern sie nicht das Kriterium der Großflächigkeit im Sinne des § 11 BauNVO erfüllen. Die Veränderung von Struktur und Größenordnung des Einzelhandels sowie die Herausforderung immer differenzierterer großflächiger Einzelhandelsangebote erfordern im vorliegenden Fall eine Konkretisierung der städtebaulichen Anforderungen an die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Die städtebauliche Planung Straelens verfolgt die Maxime, die Stadt in ihrer einzelhandelsbezogenen Entwicklung zu stärken, eine bedarfsgerechte Versorgung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten und die gewachsene Versorgungsstruktur auszubauen. Die Dezentralisations-, Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen von Einzelhandelsbetrieben sind auf die zentralen städtebaulich integrierten Standorte zu lenken.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen ist ein adäquater Entwicklungsbereich mit Ansiedlungsflächen festgelegt. Diese Ausweisung definiert die Kernzone für Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Straelen wird dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt die Vorrangstellung zur Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Standorten und ggf. auch von nicht großflächigen Betrieben (je nach Sortiment / Standort) durch entsprechende Bauleitplanung ausgeschlossen werden soll. Die Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich vor allem im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vollziehen. Darüber hinaus können im Einzelfall Standorte mit Wohngebietsbezug weiterentwickelt werden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und keine städtebaulich negativen Auswirkungen auslösen.

Unter einer wohnungs- oder verbrauchernahen Versorgung versteht man dabei die flächenmäßige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten, die Sicherung der Vielfalt von Warenangebot und Dienstleistungen an bestimmten Standorten sowie die räumlich ausgewogene Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebotes. Das Plangebiet erfüllt nicht diese vorgegebenen Rahmenbedingungen. Aus diesem Grunde wird in dem Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung jegliche Form von Einzelhandelsbetrieben sowie von Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließt.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten wären schädliche Auswirkungen auf das Stadtzentrum Straelens zu erwarten. Kaufkraft würde aus diesem zentralen Versorgungsbereich abgezogen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Zentrum.

Die im Straelener Zentrum gewährleistete, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfes, würde durch eine Ansiedlung von solchen Betrieben innerhalb des Plangebietes gefährdet.

Zudem sollen Gewerbegebiete weitgehend der Ansiedlung von Handwerks- oder produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben, da hierfür in Straelen nicht beliebig viele Reserveflächen zur Verfügung stehen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll daher in diesen Gebieten einerseits eine zu große Flächeninanspruchnahme zu Lasten von Handwerks- oder produzierenden Betrieben vermieden und andererseits die einzelhandelsbedingten Bodenwertsteigerungen für solche Gewerbeflächen begrenzt werden, um Handwerks- oder produzierenden Betrieben eine Ansiedlung nicht zu erschweren oder unmöglich zu machen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die Ansiedlung von Werksverkäufen durch das produzierende Gewerbe ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese Waren nicht der Straelener Sortimentsliste entstammen. Manche Betriebstypen aus dem Handwerksbereich finden ihren Platz aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausschließlich in Gewerbe- und Industriegebieten.

Die Festsetzung zielt auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Unter dem Begriff des funktionalen Zusammenhangs ist zu verstehen, dass ausschließlich solche Produkte verkauft werden dürfen, die in dem entsprechenden Betrieb selbst hergestellt oder im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Die Bestimmung der räumlichen Zuordnung zielt darauf, dass die Verkaufsfläche dem entsprechenden Betrieb erkennbar angegliedert ist und somit eindeutig als dessen Bestandteil zu erkennen ist. Weiterhin muss die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Betriebs untergeordnet sein. Diese Bestimmung soll vorbeugen, dass sich der so genannte „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Betrieb entwickelt und damit dem Anliegen der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entgegensteht.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird im Interesse der Rechtssicherheit verzichtet. Da unterschiedliche Warensortimente einen unterschiedlichen Raumanspruch haben können, würde eine gleichlautende Verkaufsflächenbegrenzung möglicherweise zu einer ungerechtfertigten bzw. ungleichen Beschränkung führen. Zudem ist mit der Beschränkung auf ausschließlich eigene Produkte nicht zu erwarten, dass eine Verkaufsstätte eine erhebliche, dem Konzept des Plans widersprechende Bedeutung erlangen kann.

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Straelen obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ sowie der Baumassenzahl (BMZ) im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Ferner setzt der Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe fest. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb der benachbarten Plangebiete orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen an den Festsetzungen dieser Bebauungspläne.

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 19 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO werden als möglichst einzuhaltende Orientierungswerte für Gewerbegebiete und Urbane Gebiete jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Bebauung zu sichern. Diese GRZ wurde bereits für den gesamten Geltungsbereich im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1b "Zand - Gewerbegebiet" festgesetzt, erfasste jedoch nicht den hier betrachteten Gebietsteil. Eine Notwendigkeit für eine gegenüber dem Altbebauungsplan geänderte Festsetzung der GRZ ist nicht ersichtlich, da die verfügbaren Flächen im Plangebiet in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen eine Aufnahme von Gewerbebetrieben jeglicher Art zulassen.

Gebäudehöhen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper am Rande der Innenstadt und vor der Kulisse der östlich angrenzenden teilweise offenen Landschaft begrenzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet die Gebäudehöhe auf 10 m bezogen auf die jeweilige Höhe der vorgelagerten Straßenfläche (Industriestraße).

Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die vor dem Grundstück liegende öffentliche Verkehrsfläche.

Baumassenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §21 BauNVO)

Zur Vermeidung einer zu starken baulichen Verdichtung und einer gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung übersetzten Kubatur und Höhenentwicklung wird darüber hinaus für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert für die Baumassenzahl in Gewerbegebieten 10,0. Da die vorliegende 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1´b jedoch im Wesentlichen eine Weiterentwicklung der benachbarten Plangebiete zum Ziel hat, wird im vorliegenden Fall eine vom höchstmöglichen Wert abweichende reduzierte Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung tragen in ihrer Gesamtheit den Erfordernissen gewerblicher Betriebe und der umgebenden Bausubstanz gleichermaßen Rechnung. Ziel des Bebauungsplanes bzw. seiner Festsetzungen ist es insofern, die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, gleichzeitig aber auch eine mit

der gewerblichen Nutzung korrespondierende Höhenentwicklung der Gebäude zu ermöglichen. Diese Festsetzungen sind maßvoll und unterschreiten die gemäß § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 b „Zand – Gewerbegebiet“ setzt keine Bauweise gemäß § 22 BauNVO fest. Somit gelten grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen gem. § 6 BauO NRW bei der Errichtung von baulichen Anlagen. Auch wird dadurch die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht, sofern der Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche eine derartige Gebäudebreite zulässt.

Vorliegend wird durch die 17. Änderung des Bebauungsplans 1b "Zand - Gewerbegebiet" insofern die Bauweise indirekt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert. Diese werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, um den Grundstückseigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von Gebäuden bzw. Nutzung des Areals unter Beachtung der sonstigen städtebaulichen Parameter zu bieten.

Die Baugrenzen werden am östlichen und südlichen Plangebietsrand jeweils in einer Parallelen von 8,0 m zur Nachbargrenze festgesetzt. Hintergrund für diese Festsetzung ist einerseits das Ziel, einen wahrnehmbaren Bereich für grünordnerische Maßnahmen zu erhalten, andererseits erfordern die entlang dieser Grenzen vorbeifließenden Gewässer (Gewerbegebietsgraben) einen entsprechenden Abstand zur Bebauung. Im Interesse der Gewässerunterhaltung und der naturnahen Entwicklung der Gewässer darf gemäß § 97 Abs. 4 Landeswassergesetz ein Geländestreifen von 3,0 m ab der Böschungsoberkante eines Gewässers nicht bebaut werden. Zu einer Bebauung (bauliche Anlagen) zählen insbesondere auch Garagen, Ufermauern, Zäune, befestigte Zuwege und Verrohrungen, unabhängig davon, ob für diese eine Baugenehmigungspflicht nach Bauordnung NRW besteht. So kann ein Zaun nach den Bestimmungen der Bauordnung NRW baurechtlich genehmigungsfrei sein, innerhalb des 3-m-Streifens ab Böschungsoberkante ist er jedoch wasserrechtlich nicht zugelassen.

Die Aufweitung des Freihaltebereichs von 3,0 m für einen befestigten Blühstreifen auf einen insgesamt 5,0 m breiten Pufferstreifen dient der besseren Unterhaltung des Gewässers sowie der Vergrößerung der Fläche zwecks Begrünung mit einer Feldhecke. Parallel zu dem benötigten 3 m breiten befestigten Blühstreifen soll eine Feldhecke gepflanzt werden, welche eine Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bewirkt. Der befestigte Blühstreifen ist zwei Mal im Jahr zu mähen. Die Breite der Feldhecke beträgt insgesamt 5 m und wird planungsrechtlich als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (siehe auch Kap. 2.2.7.5). Dabei wird von der verfügbaren Fläche entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze, nach innen gerichtet, je ein 3 m breiter Streifen für die insgesamt 5 m breite Hecke genutzt. Die Anpflanzung der Hecke unmittelbar an den Blühstreifen ist beabsichtigt und sorgt dafür, dass die überbaubare Fläche nicht erheblich gemindert wird. Die Anpflanzung gemäß anliegendem Pflanzenplan mit Pflanzliste wird zeichnerisch dargestellt und ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig dient diese Fläche dem ökologischen Ausgleich aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Auf der Nord- und Westseite des Plangebietes betragen die Abstände der festgesetzten Baugrenzen zur benachbarten Nutzung (Versickerungsmulde) bzw. Grundstücksgrenze jeweils 3,0 m. Damit ist sichergestellt, dass die Straelener Veen ihren Reinigungs- und Pflegearbeiten angemessen nachkommen können.

2.2.4 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Der benannte Blühstreifen (siehe auch Kap. 2.2.7.5) dient der Erreichbarkeit der südlich und östlich am Plangebiet vorbeifließenden Gewässer (Gewerbegebietsgraben) und deren Unterhaltung durch den Unterhaltungsbetrieb (Straelener Veen). Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unterhaltungsbetriebes fest, das beginnend am Einfahrtsbereich zum Gewerbegrundstück nördlich, östlich und südlich eine Umfahrung des Gebietes ermöglicht.

Beim Verkauf des stadteigenen Grundstückes ist darauf zu achten, dass zwei Grunddienstbarkeiten für das Plangebiet eingetragen sind.

Die erste Grunddienstbarkeit ist der Notüberlauf des Regenwasserkanals An der Bleiche / Industriestraße, der bereits jetzt gesichert über die südöstliche Ecke des Grundstücks: Gemarkung Straelen, Flur 56, Flurstück 140 geht und weiter über das Flurstück 135, in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes, zum Gewerbegebietsgraben hin verläuft (s. Anlage: Notüberlauf: Auszug aus dem Kanalkataster, Kanalauskunft vom 14.04.2023, Stadt Straelen, FD 2.4).

Die zweite Grunddienstbarkeit ist die Eintragung eines Geh, Fahr- und Betretungsrechts für den 3 Meter breiten Blühstreifen, der einmal komplett das Plangebiet (Gemarkung Straelen, Flur 56, Flurstücke: 131 und135) einrahmt. Diese Grunddienstbarkeit wäre zu Gunsten der Straelener Veen einzutragen, da diese für die Unterhaltung und Pflege des südlich und östlich anliegenden Gewerbegebietsgraben / Couller Graben zuständig sind und diese mindestens zweimal jährlich durchführen müssen.

2.2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf diese Weise wird die Fläche zwischen den Baugrenzen und den benachbarten Grundstücksgrenzen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bevorratet. Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig. Weiterhin gewährt das Baufenster eine ausreichend große Flexibilität und Ausnutzbarkeit der zulässigen Grundflächenzahl.

2.2.6 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet die geplante Nutzung gutachterlich untersucht1.

---

[1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet“ 17. Änderung, Peutz-Consult, November 2023

Im direkten Umfeld westlich befindet sich der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet“. In dieser Änderung werden die Bereiche zur Straße An der Bleiche als Urbanes Gebiet (MU) und die rückwärtigen an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan hat im September 2023 Rechtskraft erhalten.

Neben dem Bebauungsplan Nr. 1b befinden sich im Umfeld die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 67 „Großmarktstraße – An der Bleiche“ und Nr. 68 "An der Kleinbahn" sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 71 „Erweiterung Peters“.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden die Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Die Verkehrslärmemissionen der benachbarten Straßen wurden gemäß den Vorgaben der RLS-19 berechnet. Die anschließende Beurteilung erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und mittels einer Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109.

Die von bestehenden/geplanten Betrieben im Umfeld und der Lagerfläche im Plangebiet hervorgerufenen Gewerbelärmimmissionen wurden gemäß den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 ermittelt und bewertet.

Sowohl die Verkehrslärm- als auch die Gewerbelärmsituation wurden im Rahmen der durch Peutz Consult für das Verfahren der 15. Änderung erstellten schalltechnischen Untersuchung FC-7509-3 vom 30.03.2023 mit Druckdatum vom 21.08.2023 ermittelt und dargestellt.

Die oben genannte schalltechnische Untersuchung FC-7509-3 diente als Grundlage für die vorliegende schalltechnische Untersuchung und wurde bei der lärmtechnischen Betrachtung zur 17. Änderung herangezogen.

Mit Umsetzung eines Bebauungsplans sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert beispielsweise aus den Zusatzbelastungen im Straßenverkehr auf dem Plangebiet selbst und in der Umgebung. Hierzu existieren keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten.

Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen. Im vorliegenden Fall wird eine bestehende Lagerfläche planungsrechtlich gesichert. Die Nutzungsart der Flache ändert sich durch den Bebauungsplan somit nicht. Gemäß der vorgesehenen Plankonzeption ist außerdem die als Gewerbegebiet festgesetzte Baugrenze flächenmäßig kleiner als die bestehende Lagerfläche, da der südwestliche Bereich für eine Versickerungsmulde in Anspruch genommen wird.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden und bekannten Nutzung ist nicht von einer zukünftigen relevanten Erhöhung der Verkehrsbelastung auszugehen. Selbst bei einer „höherwertigen Nutzung“ ist weder in qualitativer noch quantitativer Hinsicht eine Abschätzung der verkehrlichen Inanspruchnahme möglich, die eine qualifizierte Aussage zu den begleitenden verkehrlichen Emissionen ermöglicht. Es kann aber mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande eines überwiegend gewerblich genutzten Be-

reichs und dessen geringer Größe der zusätzliche verkehrliche Aufwand im Vergleich zum Bestandsverkehr auf der Achse „An der Bleiche“ einschließlich der Nebenstraßen zwischen Rathausstraße und Zand in einem untergeordneten Umfang bewegt.

Aus diesen Gründen ist im vorliegenden Fall also nicht von einer schalltechnisch relevanten Erhöhung der Verkehre auf den umliegenden Straßen und damit möglicherweise verbundener Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auszugehen.

Im Ergebnis werden die schalltechnischen Orientierungswerte für das Gewerbegebiet aus Verkehrslärm auf dem gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich. Für eine mögliche Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt worden. Da hier die gemäß TA Lärm im Sinne der Immissionsrichtwerte möglichen Gewerbelärmimmissionen maßgeblich sind, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet von 69 dB(A) tags und von 64 dB(A) nachts.

Für die Ermittlung der Gewerbelärmsituation im Umfeld des Planvorhabens wurde die gemäß Plankonzeption verkleinerte Lagerfläche herangezogen und die entsprechenden Gewerbelärmimmissionen berechnet.

Bei einer Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen inklusive Vorbelastung ergibt sich, dass der Lagerplatz insbesondere für die Wohnnutzungen im Bereich An der Bleiche keine maßgebliche Geräuschquelle darstellt.

Es ergeben sich anteilige Beurteilungspegel durch den Lagerplatz an den betrachteten Immissionsorten in den benachbarten Gewerbegebieten von bis zu 57,5 dB(A), in den urbanen Gebieten von bis zu 43,2 dB(A) und in den allgemeinen Wohngebieten von bis zu 41,3 dB(A). Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 65 dB(A) für Gewerbegebiete, von 63 dB(A) für urbane Gebiete und von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden somit anteilig durch den Lagerplatz um mindestens 7,5 dB, um mindestens 19,8 dB und um mindestens 13,7 dB unterschritten.

Aus diesen Ergebnissen der Lärmuntersuchung ist abzulesen, dass keine Maßnahmen im Hinblick auf den Lärmschutz im Rahmen dieser Bauleitplanung erforderlich sind.

<u>Geruchsimmissionen</u>

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu südwestlich gelegenen emittierenden Betrieben sind unter Umständen unzulässige Geruchsimmissionen nicht auszuschließen. Da innerhalb des Geltungsbereichs der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b keine Wohnnutzung zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass eventuelle Geruchsbelästigungen nicht relevant werden.

Dies wird durch eine im Zusammenhang mit der Aufstellung des Nachbarbebauungsplanes Nr. 68 in 2019 durchgeführte detaillierte Untersuchung [2] belegt, welche Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen gibt. Eine daraus aktualisierte Ableitung möglicher Beeinträchtigungen unter Heranziehung der seinerzeit erarbeiteten Resultate[3] ergab, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1b „Zand - Gewerbegebiet“ keine von außerhalb des Plangebietes herrührenden Geruchsimmissionen zu befürchten sind.

Im Ergebnis der Untersuchung liegt an allen Messpunkten die Kenngröße der Gesamtgeruchsbelastung unterhalb des Irrelevanzkriteriums. Auch unter Berücksichtigung der langjährigen Windrichtungsverteilung ergeben sich keine Belastungen, da die relevanten Geruchsarten alle eindeutig aus südwestlicher Richtung emittiert werden. Somit bildet sich bei der Jahresbetrachtung eine Geruchsfahne mit abnehmenden Geruchsimmissionen in Richtung Nordost und somit in Richtung des Plangebietes aus.

Somit ist basierend auf den vorliegenden Messergebnissen aus 2019 davon auszugehen, dass durch die südwestlich liegenden Emittenten keine relevanten Geruchsimmissionen auf dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 b „Zand – Gewerbegebiet“ der Stadt Straelen auftreten können.

Da sich auch nordöstlich keine weiteren relevanten Geruchsemittenten befinden, entstehen durch das Sekundärmaximum der Windrichtungsverteilung (von Nordost) ebenfalls keine weiteren Geruchsimmissionen auf dem betrachteten Bebauungsplangebiet, die diese über die Irrelevanzgrenze heben können. Insofern sind keine Festsetzungen im Hinblick auf Geruchsimmissionen erforderlich.

2.2.7 Sonstige Festsetzungen

2.2.7.1 Begrünung von Flachdächern

Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind deren Dächer, sofern sie eine Neigung von < 15° aufweisen, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen, technischen Aufbauten und soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht für eine extensive Begrünung ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen.

2.2.7.2 Störfallrisiko

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Das Plangebiet liegt ausreichend weit von eventuellen Seveso-Betrieben entfernt, die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden insofern in jedem Fall eingehalten. Durch die vorliegende Planung werden zudem keine neuen aus der Störfallthematik resultierenden Konflikte geschaffen, da im Plangebiet solche Betriebe und Anlagen, die entsprechende Gefahrgüter lagern, durch die Festsetzungen ausgeschlossen sind. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

---

[2] Bericht Rasterbegehung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (18_0235, 8116566805 vom 02.09.2019)

[3] Kurzstellungnahme zu möglichen Geruchsimmissionen, Bebauungsplan Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet“, Stadt Straelen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen 22.03.2022

Zur Absicherung dieses Zustandes wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Festsetzung:

"Innerhalb des Geltungsbereichs der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet" sind Betriebsbereiche nach § 3 (5a) BImSchG, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe gemäß Anhang I der 12. BImSchV – Störfallverordnung (Störfallbetriebe) eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich dieser Verordnung fallen, nicht zulässig."

2.2.7.3 Entwässerung

Die Entwässerungssituation stellt sich derzeit so dar, dass das Niederschlagswasser auf der Lagerfläche versickert bzw. bei stärkeren Regenereignissen in den Couller Graben entwässert. Es ist dabei nicht auszuschließen. dass von teilversiegelten Flächen der Lagerfläche Niederschlagsanteile zur Industriestraße entwässern.

Der Abwasserkanal ist dort bei Starkregenereignissen deutlich überlastet und schlägt das Regenwasser in den Couller Graben ab.

Der Niederschlagswasserabschlag ist im Hinblick auf die Wasserqualität unproblematisch, da unkritisches Regenwasser in den Überlauf geht. Jedoch ergibt sich aufgrund der Niederschlagsmengen eine Problemstellung, da der Kanal in der Industriestraße und in der Straße an der Bleiche überlastet ist.

Für das Betriebsgelände im Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b ergeben sich in Abstimmung mit der Stadt Straelen und dem Kreis Kleve mehrere notwendige Maßnahmen zur Entlastung des Kanals und zur Sicherstellung einer schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung[4].

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Ringentwässerungssystem zur Sammlung des Niederschlagswassers anzulegen; das Niederschlagswasser ist einer zentralen ausreichend dimensionierten Rückhaltungs- und Versickerungsmulde zuzuleiten
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag innerhalb der privaten Grünfläche eine Versickerungsmulde mit einer Größe von ca. 580 m^2, gemessen in der Sohle des Beckens, nach den Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu errichten
3. Der Mulde ist ein Boden- und Schlammfang vorzuschalten. Die Versickerungsfähigkeit in der Mulde ist durch Bodenaustausch bis auf eine Tiefe von ca. 3,00 Meter mit versickerungsfähigem Kies und einer mindestens 20 cm Bodenabdeckung als Vegetationsschicht und belebte Bodenzone anzulegen.
4. Im gesamten Wirkungsbereich der Versickerungsmulde sind die vorhandenen Anschüttungen vollständig aufzunehmen und durch unbelastetes, nachweislich natürliches Primärmaterial (natürliche Sande, Kiese etc.) auszutauschen.

[4] Erlaubnisbescheid des Kreises Kleve vom 19.10.2017 zur wasserrechtlichen Genehmigung für eine Muldenversickerungsanlage

5. Die Erdarbeiten sind, sofern sie als Sanierung und/oder Sicherung im Sinne der bodenschutzrechtlichen Vorgaben gewertet werden sollen, durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren
6. Anfallender Aushub unterliegt den abfallrechtlichen Vorgaben und ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der ordnungsgemäße Verbleib der ausgehobenen Materialien ist der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Kleve mittels Lieferscheinen und Wiegebelegen unaufgefordert nachzuweisen
7. Menge, Herkunft und ggf. Qualität des vorgesehenen Austauschmaterials sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve vor dem Einbau verbindlich anzugeben

Zudem ergibt sich die Notwendigkeit, die Dachfläche der Lagerhalle Industriestraße 3 vom Kanal abzubinden und das anfallende Niederschlagswasser direkt dem Couller Graben zuzuleiten. Diese notwendige Maßnahme wird außerhalb des Planverfahrens zu der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b im bauordnungsrechlichen Verfahren geregelt.

2.2.7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt das Plangebiet einen unbebauten und weitestgehend vegetationslosen Bereich dar, an das östlich und südlich ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Mit den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und damit einhergehend mit einer möglichen Bebauung findet ein direkter Kontakt von baulichen Anlagen mit den Elementen des Landschaftsschutzgebietes statt. Um einen landschaftspflegerischen harmonischen Übergang zu schaffen setzt der Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen fest.

Für den Bereich der Versickerungsmulde, die innerhalb einer privaten Grünfläche liegt, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, die eine Begrünung der Fläche zum Ziel hat. Gleichzeitig übernimmt diese Fläche die Funktion einer Ausgleichsfläche, in der Maßnahmen zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs konzentriert werden (SPE-Fläche). Eine entsprechende Randsignatur ist in der Rechtsplanzeichnung aufgenommen.

2.2.7.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern / Hecken

Entlang der Süd- und der Ostgrenze, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, verläuft jeweils ein Graben, der zur Entwässerung u.a. auch dieses Plangebietes beiträgt. Zwecks Unterhaltung dieses Grabens ist innerhalb des Plangebietes entlang der Süd- und Ostseite je ein 3 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Dieser sogenannte Blühstreifen ist zwei Mal pro Jahr zu mähen.

Blühstreifen sind speziell mit einer Saatgutmischung eingesäte Bereiche. Sie werden dabei streifenförmig angelegt und befinden sich entweder am Rand des Bereiches oder auch im Inneren.

Blühstreifen bieten insbesondere Bestäubern und Insekten ein vielfältiges Blütenangebot. Darunter befinden sich auch viele landwirtschaftliche Nützlinge, die einen Beitrag zur biologischen Schädlingsbekämpfung leisten. Für andere Tierarten stellen sie wichtige Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsbiotope dar. Die Jungtiere vieler bodenbrütender Feldvogelarten sind auf Insektennahrung in den ersten Lebenswochen angewiesen, die sie in Blühstreifen reichlich finden. Darüber hinaus bereichern Blühstreifen das Landschaftsbild und können aufgrund ihrer linienhaften Struktur zur Vernetzung von Biotopen beitragen. Blühstreifen können ebenfalls als Erosionsschutzstreifen angelegt sein und so unerwünschte Verlagerungen von wertvollem Boden und Nährstoffen vermeiden. Die ökologischen Effekte erhöhen sich in der Regel mit zunehmender Standzeit und Streifenbreite[5].

Der Blühstreifen kann derart befestigt werden, dass die Gewässer zum Unterhalt auch mit Maschinen erreicht werden können (z.B. Schotter, Gittersteine u. dgl.).

In der Planurkunde zum Bebauungsplan wird entsprechend für diesen Streifen eine private Grünfläche in Form eines Blühstreifens festgesetzt. Im Anschluss an diesen Streifen erfolgt eine Festsetzung einer Fläche in einer Tiefe von 5 m, in der eine Feldhecke anzupflanzen ist. Arten und Größe der anzupflanzenden Gewächse sowie das zu berücksichtigende Pflanzschema ergeben sich aus dem dieser Begründung sowie in der Planurkunde beigefügten Anhang. Ein Rückschnitt soll nur alle 8-10 Jahre erfolgen (Auf den Stock setzen), ausgenommen ist ein moderater Rückschnitt des Seitenaustriebs zum Betriebsgelände. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Festsetzung:

Parallel zur östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist jeweils eine 3 m breite Gewässerrandzone zum Zwecke der Gewässerpflege von jeglichen Einrichtungen wie Zäunen, Hecken freizuhalten

In einem Abstand von 3,0 m parallel zur östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist als Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet jeweils eine Feldhecke aus heimischen Gehölzen mit einer Breite von insgesamt mindestens 5 m. unter Verwendung der gemäß Anhang beschriebenen Arten, Größen und Pflanzschema herzustellen.

Die innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche (SPE-Fläche) ist gärtnerisch anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen, Stauden- und Bodendeckerflächen, ergänzt durch Sträucher, vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit die Funktion der Versickerungsmulde dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Verteilung der Sträucher hat unregelmäßig auf der dafür vorgesehenen Fläche soweit sie mit der ordnungsgemäßen Funktion der Versickerungsmulde vereinbar sind, zu erfolgen. Die innerhalb der privaten Grünfläche durchzuführende Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Sträucher.

[5] Vgl. https://www.landwirtschaftskammer.de/Landwirtschaft/naturschutz/biodiversitaet/bluehstreifen/index.htm

2.2.8 Hinweise

Artenschutz

Grundsätzlich gilt gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): eine Entfernung von Gehölz muss ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Der Bebauungsplan weist entsprechend auf diese Regelung hin.

> Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig. Die Entfernung von Gebüsch- und Gehölzbestand ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
> Bei Fund von geschützten Arten während der Bauarbeiten muss ein sofortiger Baustopp erfolgen. Über Baustillstand oder Bergung und Umsiedlung der Tiere ist die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Kleve) einzubeziehen.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Um eventuellen Risiken bei Ausschachtungsarbeiten zu begegnen enthält der Bebauungsplan nachfolgenden Hinweis:

> Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Bodendenkmale

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet unmittelbar östlich des VBD 0058 Römische Straße und unmittelbar südlich des zur Eintragung vorgesehenen Bodendenkmals KLE 298, das sich ebenso auf die römische Fernstraße bezieht, die u.a. Xanten und Heerlen in römischer Zeit miteinander verbunden hat, liegt

Da Teile der römischen Straßen zumindest durch einen erhaltenen Graben in direkter Umgebung nachgewiesen wurden, ist nicht auszuschließen, dass auch auf der Plangebietsfläche Überreste der römischen Fernstraße und der damit verbundenen Aktivitäten nachweisbar sind. Gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes NRW sind der Erhalt der Bodendenkmäler durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu schützen.

Laut Amt für Bodendenkmalpflege sind weitergehende Untersuchungen noch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zunächst nicht erforderlich. Mögliche, einem Bauvorhaben vorausgehende archäologische Maßnahmen können jedoch erst dann benannt werden, wenn die konkrete Lage der zukünftigen Gebäude samt Eingriffstiefen bekannt ist. Daher wird eine erneute Beteiligung und bodendenkmalpflegerische Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein.

Um eventuelle Funde, insbesondere von Bodendenkmälern, bei Ausschachtungsarbeiten zu schützen enthält der Bebauungsplan nachfolgenden Hinweis:

> Zur Errichtung, Änderung oder Beseitigung einer baulichen Anlage in der näheren Umgebung eines Bodendenkmals oder zur Durchführung anderer Maßnahmen ist ein Erlaubnisantrag bei der zuständigen Denkmalbehörde (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn) zu stellen. Zu prüfen ist, ob sich der Eingriff auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Bodendenkmals auswirken kann (§ 15 II DSchG NRW).
>
> Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Altlasten

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b wird momentan als Baustoff- und Materiallagerfläche einer Baufirma genutzt. Aufgrund vorhandener unzulässiger Anschüttungen aus der Vergangenheit (Boden, Bauschutt, Schlacken) ist das Plangebiet als ,,Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen“ (Katasternummer: 693113-1216)" erfasst. Auch für den Bereich der geplanten Mulde sind bis 1,3m mächtige Anschüttungen, die u.a. Bauschutt enthalten, nachgewiesen.

Diese Aufschüttungen sind möglicherweise mit schadstoffhaltigen Materialien durchsetzt. Das Grundstück befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Umwelt, Boden, Wasser und Mensch wurde eine entsprechende Untersuchung zwecks Bewertung der Altlastenproblematik durchgeführt[6].

Im Bereich der Zufahrt und auf dieser Breite bis weit in die Fläche hinein ist die Oberfläche durch eine Schwarzdecke versiegelt

In den erbohrten Schichten einer Rammkernbohrung (RKB) wurden die für dieses Gelände typischen Auffüllungen mit viel Bauschutt und etwas Asche beprobt und laborchemisch für eine erste Einschätzung möglicher Schadstoffbelastungen auf die Hauptparameter PAK und Schwermetalle untersucht. Aus einer weiteren RKB wurden Proben der Auffüllung aus zwei Tiefenbereichen ebenfalls auf PAK und Schwermetalle untersucht. Bei ausgewählten Proben erfolgten neben den Feststoffuntersuchungen

---

6 Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung – Lagerplatz Straelen Industriestraße 6, Dipl. Geol. Veronika Steinbach, Grefrath 2007

auf Schwermetalle auch Eluatuntersuchungen. Aus dem Bohrgut einer weiteren RKB wurden die Auffüllungen wegen eines leicht muffigen Geruchs und der schwarzen Verfärbung zusätzlich zu den Parametern PAK und Schwermetalle auch auf Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht.

Im Ergebnis sind die Schwermetallgehalte im Feststoff bei drei Proben für Arsen, Blei, Kupfer und Zink teilweise deutlich erhöht gegenüber den Vorsorgewerten Lehm / Schluff der Bundesbodenschutzverordnung. Damit überschreiten die Schwermetallgehalte im Feststoff auch die Zuordnungswerte der LAGA Z O und Z 1.1, bei der Probe aus RKB 3 (0,5- 1,0 m) wird für Zink mit 1300 mg/kg auch der Zuordnungswert der LAGA Z 1.2 überschritten.

Im Eluat[7] lassen sich in keiner der Proben Erhöhungen für die Schwermetalle feststellen. Die Blei- und Zinkgehalte liegen unter der Nachweisgrenze, der Gehalt an Arsen ist im Eluat mit 15 µg/l bzw. 17 µg/l in den Proben geringfügig erhöht, liegt aber unter dem Zuordnungsgrenzwert der LAGA Z 1.2 von 40 µg/l.

Die Gehalte an PAK im Feststoff sind gegenüber den Zuordnungswerten der LAGA Z 0 bei zwei Proben leicht erhöht mit Werten zwischen 1,85 und 8,85 mg/kg, überschreiten jedoch nicht die Vorsorgewerte der BBodSchV von 10 mg/kg PAK für Lehm / Schluff.

Die Mineralölkohlenwasserstoffgehalte in den Proben liegen bei 210 bzw. 67 mg/kg und damit auf niedrigem Niveau.

Insgesamt lassen sich die untersuchten Auffüllungen der LAGA-Klasse Z 1.2 zuordnen, da in einer Probe aus einem geringmächtigen Horizont im Feststoff erhöhte Gehalte an Schwermetallen sowie erhöhte Gehalte für Arsen im Eluat in zwei Proben festzustellen waren. Ein großer Teil der Auffüllungen erfüllt sogar die Kriterien für eine Zuordnung in die Klasse Z 1 1.

Die Orientierende Bodenuntersuchung des als Lagerfläche genutzten Grundstücks mittels Rammkernbohrungen bis max. 3 m Tiefe ergab insgesamt keine Anhaltspunkte für nennenswerte Schadstoffbelastungen in den Auffüllungen. Die Auffüllungen waren dem Geruch und der Zusammensetzung nach unauffällig.

Gemäß Gutachten ist aus den Bohr- und Analysenbefunden keine Gefährdung der Nutzer erkennbar, da ein Direktkontakt bei der überall vorhandenen Überdeckung durch Sand und Splitt bzw. durch eine Schwarzdecke nicht gegeben ist. Auch über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser besteht nach den Untersuchungsergebnissen keine Gefährdung, da die eluierbaren Schadstoffanteile in den Auffüllungen sehr gering sind und unterhalb der Anschüttungen stark humose und bindige Schichten anstehen. Die torfigen Sedimente haben ein hohes Absorptionsvermögen.

Grundsätzlich auszuschließen sind lokale Schadstoffnester mit Löslichkeitspotential in den nur punktuell untersuchten Auffüllungen generell nicht.

---

7 Eluat = Flüssigkeit, in der Rückstände gelöst sind und die durch Auswaschung anfällt

Die Basis der Auffüllungen liegt an der Grenze zum Grundwasserraum bzw. bei Hochwasser temporär im Grundwasser. Da sich an der Basis eine Torflage befindet, werden mögliche lösliche Schadstoffe aus dem Bauschutt (Arsen, ggf. Sulfat, Chlorid) im Torf gebunden.

Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist aus gutachterlicher Sicht uneingeschränkt möglich. Bei einer Überbauung der Auffüllungen mit einer Halle würde sich durch Erhöhung des Versiegelungsgrades generell eine Verbesserung hinsichtlich ggf. geringer Anteile an schadstoffhaltigen Auffüllungen ergeben.

In der Planurkunde wird ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei Kontakt mit Altlasten regelt:

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen (Katasternummer 693113-1216). Es können während der Ausschachtungsarbeiten aufgrund der Vornutzung des Areals Bodenverunreinigungen hervortreten. Im Bereich von Altstandorten und/oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen ist mit belastetem Aushub zu rechnen. Auf diesem Grundstück sind etwaige Erdarbeiten und/oder Eingriffe in den Boden im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Grundsätzlich ist bei sämtlichen Eingriffen in den Boden verstärkt auf Auffälligkeiten, Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch etc. zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast und/oder schädlichen Bodenveränderung sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein- Westfalen).

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist an das örtliche Verkehrsnetz über die Straße "An der Bleiche" als Verbindungsachse zwischen Rathausstraße und Zand und von dort durch den Abzweig „Industriestraße“ angeschlossen. Über die Rathausstraße und Zand gelangt man auf kurzem Weg auf die überörtlich ausgerichtete Bundesstraße 58.

Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Ende der „Industriestraße“. Diese ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs dieser 17. Änderung des Bebauungsplans 1b.

Eine Verbindung zur Straelener Innenstadt ist im Zuge des Ausbaus des Areals des ehemaligen Großmarktes vorgesehen. Die dazugehörige Planung sieht eine Anbindung des Areals von der Großmarktstraße bzw. Bahnstraße / Hans-Tenhaeff-Straße kommend zur "An der Bleiche" vor. Somit ist gewährleistet, dass die Arbeitsplätze im Plangebiet unmittelbar aus dem zukünftigen Wohngebiet wie auch aus der Innenstadt kommend zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sind.

2.3.1 Ver- und Entsorgung

Die in „An der Bleiche“ und „Industriestraße“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Medienleitungen, Kanalisation) gewährleisten bereits heute die technische Erschließung des Plangebietes. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Wie im Kapitel „2.2.6.3 Entwässerung“ dargelegt ist eine Versickerung des Niederschlages über eine Versickerungsmulde, die im südwestlichen Plangebiet angelegt werden soll, notwendig. Diese Mulde wird als Fläche für Entsorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung der 17. Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Mit der möglichen Bebauung eines bisher unbebauten Bereichs bei Wahrung der bisherigen Nutzungsstruktur ergibt sich gegenüber dem Bestand in der Nachbarschaft keine wesentliche Änderung. Die durch die Bebauungsplanänderung angestrebte Nutzungsabsicherung soll dazu beitragen, dass das untergenutzte Grundstück den Festsetzungen entsprechend intensiver ausgenutzt werden kann. Der Charakter des umgebenden Gewerbegebiets bleibt erhalten.

Das Potential des städtebaulichen Erscheinungsbildes erfährt bei Realisierung der Planung keinen gravierenden Wandel. Der Bereich war bisher nicht bebaubar, die vorhandenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs der 17. Änderung geben im Wesentlichen den baulichen Rahmen vor. Sie entsprechen einer üblichen Bebauung in Gewerbegebieten, das mögliche Bauvolumen gemäß Festsetzungen dieser 17. Änderung des Bebauungsplans ist daraus abgeleitet.

Mit der Planänderung erfolgt insofern eine Weiterentwicklung der gegebenen städtebaulichen Strukturen des näheren Umfeldes. Durch die Planänderung werden die bereits erschlossenen Flächen für weitergehende gewerbliche Nutzungen interessanter. Insofern kann bei entsprechender Nachfrage nach derartigen Flächen die Neuausweisung vergleichbarer Nutzungen in der freien Landschaft unterbunden und der Landschaftsverbrauch eingeschränkt werden. So entspricht die Planung dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt keine Auswirkungen auf das vorhandene Erschließungssystem.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der 17. Bebauungsplanänderung keine Zunahme der Verkehrsbelastung des Straßensystems gegenüber der heutigen Situation eintritt.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen bereits intensiv gewerblich genutzten Bereich. Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich solche Flächen in Anspruch genommen, die bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich festgesetzt waren. Die tatsächliche Nutzung entsprach jedoch nicht diesen Festsetzungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Eine durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP - 1) hat keine Anzeichen irgendeiner Relevanz für geschützte Arten festgestellt[8]. Die gesamte Grundstücksfläche war bisher intensiv als Lagerplatz für einen Baubetrieb genutzt und es bestand kein Raum für die Entwicklung von Flora und Fauna.

Mit der Bauleitplanung ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, da eine Fläche, die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt war, zukünftig als Gewerbefläche festgesetzt wird. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher aufgrund der zu erwartenden sich ändernden ökologischen Wertigkeit durchzuführen. Nähere Aussagen werden im Umweltbericht dargelegt.

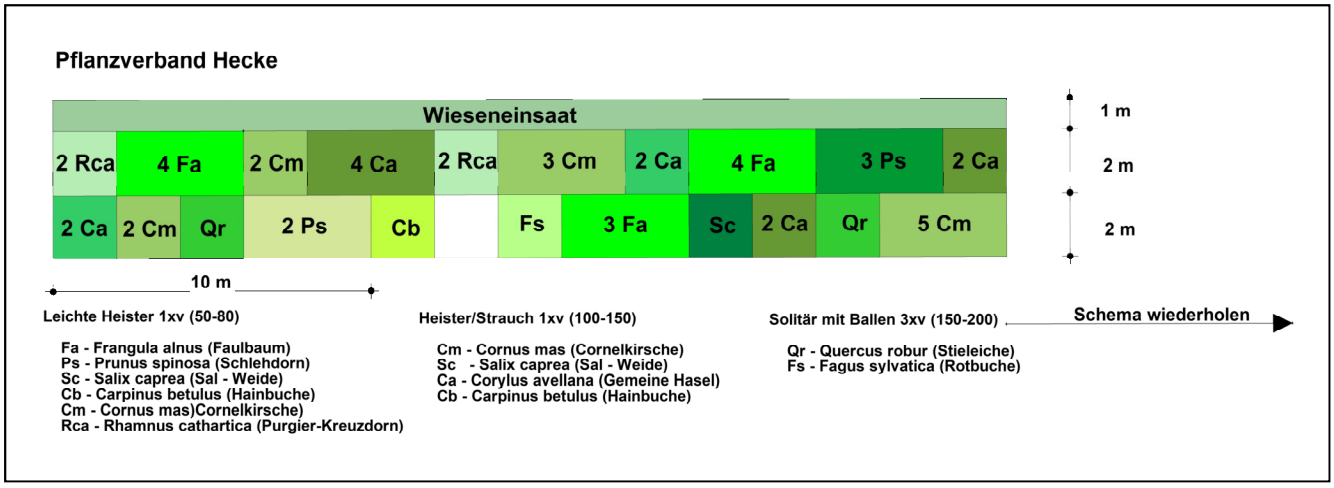
3.4 Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht abschließend durchgeführt wurden und die im Archiv des rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine Existenz von Bodendenkmälern kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Mit der VBD-Nr. 0058 wird innerhalb des Plangebietes der Verlauf einer ehemaligen Römerstraße vermutet. Von daher wird auf die §§ 15, 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt und deren Belange

Die Auswirkungen auf die Belange der Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Anhang:



8 Artenschutzprüfung zur 17.Änderung des B-Plan Nr. 1 b „Zand – Gewerbegebiet Industriestrasse / An der Bleiche“, Büro für Umweltplanung, Bonn Februar 2023

Teil B:

Umweltbericht

4.1 Einleitung

Im Folgenden werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Es kann bereits jetzt festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst Flächen von ca. 0,4 ha. Sie betrifft ein Gebiet, das Teil eines als landwirtschaftlichen Nutzfläche und einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches innerhalb des Bebauungsplanes 1b "Zand - Gewerbegebiet" aus dem Jahre 1975 ist. Die zukünftige Nutzungsart ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Der Regelungsbedarf im Hinblick auf die Zulässigkeit der Nutzung ergibt sich aufgrund der bestehenden Nutzung als Lagerplatz, welches eine gewerbliche Nutzung darstellt, und der Notwendigkeit ihrer planungsrechtlichen Sicherung.

4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für Bebauungspläne von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen sind im vorliegenden Planfall relevant:

Schutzgut	**Quelle**	**Zielaussage**
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen Weitere Belange nach §1 BauGB Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gem. § 9
	BauNVO	Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten
	Abstandsliste NRW	In Kombination mit BauNVO Feingliederung nach Betriebsart. (Abstandserlass 2007)
	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden

		Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt: Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	Insbesondere 16.BImSchV	Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm).
	18.BImSchV	Weitgehend bindende Richtwerte für Sportanlagen, Prüfung der Verträglichkeit geplanter Sportanlagen (Lärm).
	§ 50 BImSchG	Räumliche Trennung von Gebieten mit emissionsträchtiger Nutzung und immissionsempfindlicher Nutzung als Abwägungsdirektive (kein Etikettenschwindel bei Gebietsausweisung).
	Freizeitlärm Richtlinie	Hinweise zur Beurteilung von durch Freizeitanlagen verursachten Geräuschen
	TA Lärm	Richtwerte für die Zulassung von Anlagen die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Anwendung auf gewerbliche Anlagen bei zulässigen Grenzwertfestsetzungen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 (Lärm).
	DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden
	DIN 45691 Geräuschkontingentierung	Grundlage für die Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenten mit dem Ziel, dass an der jeweiligen schutzwürdigen Nutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Möglichkeit der Festlegung gerichteter Emissionskontingente.
	DIN 18005	Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist
	VDI-Richtlinien bzgl. Geruch VDI 3471 VDI 3472 VDI 3473 (Entwurf)	Schweinehaltung Hühnerhaltung Rinderhaltung Abschätzung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Betrieben und Wohnbebauung, Sonderbeurteilung bei Abstandsunterschreitungen oder im Nahbereich unter 100m erforderlich
	GIRL	Geruchsimmissionsschutzrichtlinie, konzipiert für Genehmigungen und Überwachungen (Riechprobe oder Ausbreitungsrechnung) Prüfung nach GIRL möglich bei Planungen schützenswerter Bebauung im Einwirkungsbereich von störenden Anlagen, Rechtsprechung steht z.T. kritisch zur GIRL als ein Kriterium jedoch nicht abschließend, Würdigung des Einzelfalls.
	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung

		Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht.
	LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW	zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitsschwelle führt zur Unwirksamkeit des Planes.
	DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden
	DIN 45691 Geräuschkontingentierung	Grundlage für die Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenten mit dem Ziel, dass an der jeweiligen schutzwürdigen Nutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Möglichkeit der Festlegung gerichteter Emissionskontingente
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete. Besondere Eingriffsregelung bzgl. Natur auf Zeit
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(7) Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung), die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffsregelung gem. BauGB, abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Festsetzungen zum Naturschutz
Biotop- und Artenschutz	LSG nach Festlegung des § 30 BNatSchG	Normative Festlegung der Biotoptypen durch LSG Schutz kraft Gesetz bei Vorliegen der Merkmale des Biotoptypes, Eintragung in Listen, Kartierungen hat jeweils nur deklaratorische Wirkung, Handhabung von Ausnahmen und Befreiungen muss Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten. Bei Überplanung von Biotopen: Beeinträchtigende Überplanung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Festsetzung, in Einzelfällen Überplanung zulässig bei Vorliegen einer Ausnahme oder Befreiungslage. Artenschutz: in Einzelfällen kann bereits die Bauleitplanung mit Verboten unvereinbar sein, keine Vollzugsunfähigkeit bei Vorliegen einer Befreiungslage.
FFH und Vogelschutzgebiete	Vogelschutzrichtlinie (VRL)	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.

		Alle Vogelarten des Anhangs I der V-RL, alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, Sicherstellung von Überleben und Vermehrung im Verbreitungsgebiet auch Mauser und Überwinterungsgebiete von Zugvogelarten im Wanderungsgebiet, Gebiet muss nach ornithologischen Kriterien zu den für die Erhaltung der Arten zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebieten gehören, Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Ausweisung entsprechender Schutzgebiete bei Erfüllung der Voraussetzung Art. 4 (1,2) der VRL.
	FFH RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen Natürliche Lebensraumtypen, Habitate der Arten, prioritäre Lebensraumtypen und Arten je nach Anhang der FFH - RL, Meldung der Gebiete durch Mitgliedsstaaten, Erstellung einer Liste der EUKommission (1998), Ausweisung besonderer Schutzgebiete durch die Mitgliedsstaaten binnen 6 Jahren, Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG wäre auf der bauleitplanerischen Ebene abzuarbeiten (u.a. Prüfung von Alternativlösungen, zwingende Gründe öffentlichen Interesses, die überwiegen).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, • insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit, § 51a LWG Thema der Versickerung und ortsnahen Einleitung in ein Gewässer

Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt: Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.
	incl. Verordnungen	Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	22.BImSChV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.
	23.BImSchV	Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln“ für die Abschätzung der Belastung.
	33.BImSchV	Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen, dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (u. damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen u. Grundlage für seine Erholung.
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Landschaftspläne Kreis Kleve	Keine Überplanung mit verbotenen Nutzungen (führte zur Unwirksamkeit Bauleitplan), in Einzelfällen Überplanung möglich, wenn Konfliktlösung durch Befreiung möglich, Schutzausweisung ist vor Überplanung aufzuheben.
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Kultur- und	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung

Sachgüter		der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Für das Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Ziele von Fachplänen, die die Umwelt betreffen bekannt.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S. 1 BauGB ermittelt wurden

Vorgehensweise

Anlage 1 Nr. 2 BauGB fordert die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung und den Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a besteht der Umweltbericht unter Anderem aus

- **Basisszenario:** Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- **Empfindlichkeit:** Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
- **Nullvariante:** Nichtdurchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

4.3.1 Tiere

Tiere sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

A) BASISSZENARIO

Die Fauna im Plangebiet wird bereits durch die anthropogene Nutzung belastet. Es bestehen keine geeigneten Flächen innerhalb des Plangebietes, auf denen sich Fauna aufhalten respektive ansiedeln

könnte. Rückzugsräume für Tiere existieren in den östlich und angrenzenden Landschaftsbestandteilen, die jedoch nicht Teil des Plangebietes sind. Eine eventuelle Strukturanreicherung der Lebensräume wird durch die aktuelle Nutzung des Plangebietes durch den Menschen verhindert.

B) EMPFINDLICHKEIT

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen bereits intensiv gewerblich genutzten Bereich. Es werden überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Lebensraum für Fauna positiv verändert, als mit der Anlage von Pflanzstreifen an allen Plangebietsrändern und einer begrünten Versickerungsmulde Flächen geschaffen werden, die für die Fauna nutzbar sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich zusätzliche Versiegelungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich.

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung‘ kommt zu dem Schluss, dass in dem Plangebiet planungsrelevante Arten nicht nachgewiesen werden können. Aufgrund des Fehlen von geeigneten Habitatstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestatte, Nahrungsflächen, Leitlinien, etc.) auf der Eingriffsfläche kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten sicher ausgeschlossen werden.

Vom geplanten Bauvorhaben sind derzeit keine europäisch geschützten Arten betroffen.

Es liegen durch die geplanten Maßnahmen keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 (1) Nummer 1 bis 3 BNatSchG vor. Eine Prüfung der Ausnahmetatbestände nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben zulässig. Es müssen keine Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes würden sich Veränderungen für das Schutzgut Tiere in negativer Art ergeben, da die bestehende intensive gewerbliche Nutzung keine Entwicklung von Fauna zulässt.

4.3.2 Pflanzen

Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, prägende Bestandteile der Landschaft, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor auf andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

A) BASISSZENARIO

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist überwiegend versiegelt, er weist keine Grünstrukturen auf.

b) EMPFINDLICHKEIT

Arten der Flora sowie deren Biotope sind allgemein empfindlich gegenüber einer Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein ge-

genüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzungen, die auch in Form von Schadstoffimmissionen, Zerschneidung oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen können. Hier sind insbesondere die Versiegelung von Freiflächen und die Belastung durch (Luft-) Schadstoffe zu nennen.

Die Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird innerhalb des Plangebietes zu einer Zunahme von Vegetation im Bereich der Grünflächen sowie im Bereich der begrünten Versickerungsmulde führen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes würden sich Veränderungen für das Schutzgut Pflanzen in negativer Art ergeben, da die bestehende intensive gewerbliche Nutzung keine Entwicklung von Pflanzen zulässt.

4.3.3 Fläche

Fläche als unvermehrbare Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungszwecken, andererseits zu Produktionszwecken, wobei es sich sowohl um die Inanspruchnahme für landwirtschaftliche Produktion als auch um die Inanspruchnahme für gewerbliche und industrielle Produktionen handeln kann. Auch für die Herstellung von Verkehrswegen wird Fläche benötigt. Das Gut Fläche stellt daher die Grundlage aller Handlungen einer Gesellschaft dar und ist aufgrund seiner Begrenztheit sparsam einzusetzen. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung verfolgt, welches eine Reduzierung der täglichen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 ha bis zum Jahr 2020 fordert. Das 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen (Die Bundesregierung 2016).

A) BASISSZENARIO

Das Plangebiet ist bereits vollständig gewerblich genutzt. Eine Inanspruchnahme von weiteren Flächen ist nicht vorgesehen.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber einer Neuinanspruchnahme empfindlich, da auf diese Weise insbesondere die ökologischen Funktionen, welche die Fläche erfüllt, beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier die Umwandlung von Freiflächen zu bebauten bzw. versiegelten Flächen zu nennen, wodurch in vielfältiger Weise Einfluss auf den Naturhaushalt genommen wird. Es werden beispielsweise die Bodenfunktionen eingeschränkt, aber auch klimatische Zusammenhänge beeinflusst, beispielsweise durch die Bildung von Wärmeinseln und die Zerschneidung von Kaltluftschneisen. Auch das Schutzgut Wasser wird durch die Inanspruchnahme und die damit verbundene Versiegelung von Flächen beeinflusst. Hier ist beispielhaft die Erhöhung des Niederschlagsabflusses zu nennen. Insgesamt zeigen sich die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Fläche demnach vor allem durch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes würden sich keine Veränderungen für das Schutzgut Fläche ergeben, da die bestehende intensive gewerbliche Nutzung beibehalten würde.

4.3.4 Boden

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Kohlenstoff- und Wasserspeicher und Schadstofffilter. Unversiegelter Boden hat die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation oder an die Vorfluter abzugeben. So wirkt er ausgleichend auf den Wasserhaushalt und hemmt die Entstehung von Hochwasser. Die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und der damit verbundenen Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert und wird aus den Bodenkennwerten gesättigte Wasserleitfähigkeit, nutzbare Feldkapazität und Luftkapazität abgeleitet. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit wird ermittelt aus der finalen Rate bei dem Prozess des Eindringens von Wasser nach Niederschlägen, die sich einstellt, wenn der Boden vollständig gesättigt ist.

A) BASISSZENARIO

Durch die Änderung des Bebauungsplanes bleibt der ohnehin schon anthropogen stark überformte Boden unbeeinflusst. Im Zuge der Lagerung von Baumaterialien und Befahren der Fläche wurden naturnahe Bodenschichten abgetragen, aufgeschüttet, überschüttet oder versiegelt. Der überwiegende Teil des Grundstücks wurde verfüllt sowie mit be- und unbelastetem Boden überdeckt.

Gemäß Auskunft des Landrats des Kreises Kleve, Fachbereich Technik, ist das Plangebiet durch Altlasten betroffen. Es handelt sich dabei um die Fläche mit der Katasternummer 693113-1216. Im vorliegenden Fall erfolgten in der Vergangenheit Verfüllungen mit Bauschutt und Schlacken, von denen eine Gefährdung für das Grundwasser ausgehen könnte. Ein Bodengutachten konnte nachweisen, dass bei vollständiger Versiegelung bzw. Überbauung, Schaffung einer Ringleitung um das Grundstück herum zwecks Aufnahme des Niederschlagswassers und dessen Einleitung in eine Versickerungsmulde keine Gefahren für das Wasser ausgehen, sofern im Bereich der Mulde bauliche Vorgaben beachtet werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Vorgaben fest.

B) EMPFINDLICHKEIT

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge sowie anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können, insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Bereiche überplant, die bereits heute einer Versiegelung unterliegen bzw. teilweise intensiv gewerblich genutzt werden. Aufgrund dieser Vornutzung kommt es insofern zu keinem zusätzlichen Eingriff in den Boden selbst sowie in bestehende Bepflanzungen, die einen Beitrag zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen leisten.

Insgesamt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da keine zusätzlichen ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

Es sind bei künftigen Baumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes würden sich negative Veränderungen für das Schutzgut Boden ergeben, da die bestehende intensive gewerbliche Nutzung beibehalten würde, sich jedoch keine Aufwertung des Bodens durch Anlage von Grünflächen und einer Fläche für eine Versickerungsmulde ergeben würde.

4.3.5 Wasser

Wasser ist in seiner vielfältigen Zustandsgröße und Ausbildung ein grundlegender Baustein im Ökosystem. Hydrologisch gesehen ist Wasser als Transportmedium für die Weiterleitung von Stoffen von entscheidender Bedeutung. Wasser ist Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und bietet darüber hinaus Lebensraum für spezifische Organismengemeinschaften. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation direkt oder indirekt sowie auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

A) BASISSZENARIO

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich für das Schutzgut Wasser ein positiver Effekt, da es zukünftig gesammelt und über eine Versickerungsmulde in das Grundwasser eingespeist werden kann.

Durch eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung wird ein Eintrag von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Ruß, Staub, Streusalz) ins Grundwasser vermieden. Flächen, die zum Befahren oder Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, sind mit Abscheidvorrichtungen zu versehen. Bei sachgemäßer Handhabung sollte es durch die Kraftverkehrsbenutzung nicht zu Öleinträgen kommen. Einträge durch Unfälle sind allerdings nicht auszuschließen.

Eine Wasserschutzzone besteht in dem Bereich des Plangebietes nicht.

B) EMPFINDLICHKEIT

Allgemein ist das Schutzgut Wasser empfindlich gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung und einer Beseitigung von Bepflanzungen. Hierdurch kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Veränderungen an Oberflächengewässern können deren ökologische Funktion beeinträchtigen oder die Hochwassergefahr erhöhen.

Die Planung begründet keine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, er begünstigt sie sogar insofern, als über eine Versickerungsmulde das Niederschlagswasser ohne Verunreinigung durch die vorhandenen belasteten Böden bzw. Aufschüttungen erfolgt,

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird daher gegenüber den derzeitigen Eingriffsmöglichkeiten positiv verändert.

Durch das Vorhaben sind jedoch keine schädlichen Stoffeinträge zu befürchten, da der belastete Bodenbereich versiegelt werden soll und kein direkter Durchfluss des Niederschlagswassers durch verunreinigte Bodenschichten erfolgt.

Insgesamt werden durch die Bebauungsplanänderung weder erhebliche mengenmäßige noch stoffliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer erwartet.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes würden sich Veränderungen für das Schutzgut Wasser in negativer Art ergeben, da die bestehende Situation ein Durchfluten belasteter Böden durch das Niederschlagswasser begünstigt. Die Schaffung einer Ringleitung zwecks Aufnahme des Niederschlagswassers und dessen Einleitung in eine Versickerungsmulde führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung mit gereinigtem bzw. gefiltertem Niederschlagswasser.

4.3.6 Luft

Luft bzw. das Gasgemisch der Erdatmosphäre ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

A) BASISSZENARIO

Verkehrsbedingte Emissionen

Es liegen keine Erhebungen zu Schadstoffeinträgen in die Luft durch verkehrsbedingte Emissionen vor. Es ist davon auszugehen, dass die „üblichen“ Schadstoffe für Kfz-Emissionen wie z.B. Kohlenwasserstoff, Stickoxyde, Schwefeldioxid, Bleiverbindungen, Kohlenmonoxyd sowie Ozon (Folgeverbindung von Kohlenwasserstoff und Stickoxyde), Ruß und Staub vorliegen. Das Plangebiet wird künftig ähnlich frequentiert sein wie bisher. Die Auswirkungen durch den Verkehr können sich den eventuellen Veränderungen in der Nutzungsstruktur anpassen und sich gegebenenfalls erhöhen oder verringern. Bei einer „Nichtplanung“ - also Zulassungsvoraussetzungen gemäß bestehender Nutzung – würden sich die verkehrsbedingten Emissionen etwa in gleicher Größenordnung bewegen wie bisher. Auch bei dieser Annahme können sich Veränderungen in positiver oder negativer Hinsicht in Abhängigkeit der nutzungsspezifischen Gegebenheiten einstellen.

Gewerbliche Emissionen

Besondere Emissionen bzgl. der Luft sind nicht zu erwarten. Die angesiedelten Nutzungen unterliegen der Gewerbeaufsicht und können nur im genehmigten Umfang entsprechend der jeweiligen Betriebsgenehmigungen wirken. Abwärme und Abgase durch Hausbrand sind in ihrem Umfang zu vernachlässigen.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Luft ist allgemein empfindlich gegenüber einer Belastung durch Luftschadstoffe sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation, da diese Schadstoffe filtern und binden kann.

Da innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung keine klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen vorhanden sind, entfaltet das Plangebiet insofern auch keine Bedeutung für die örtliche Frischluftproduktion.

Die Vorbelastungen durch Luftschadstoffe bewegen sich aufgrund der geringen Inanspruchnahme durch den motorisierten Verkehr in unterdurchschnittlicher Höhe, sodass vorliegend von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft auszugehen ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Eingriff in klimatisch wirksamen Bepflanzungen des Plangebietes ermöglicht, da solche Pflanzungen nicht vorhanden sind. Es wird auch kein zusätzlicher Eingriff in einen Anteil der Fläche zugelassen. Weiterhin werden durch die Planung keine zusätzlichen Emissionen begründet, die erheblich über die bereits heute zulässigen Emissionen hinausgehen. Insofern ist in Bezug auf die Planung von einer durchschnittlichen Empfindlichkeit auszugehen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Luft in positiver oder negativer Art, da der Geltungsbereich der Planänderung bereits vollständig gewerblich genutzt wird und sich die verkehrliche Bedeutung des Standortes nur unwesentlich verändert.

4.3.7 Klima

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

A) BASISSZENARIO

Die Beschreibung des Klimas erfolgt in Anlehnung an den Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Da das Planungsgebiet für eine eigene detaillierte Klimawertmessung zu kleinräumlich ist, muss auf Daten benachbarter Messstationen zurückgegriffen werden. Das Untersuchungsgebiet gehört zum nordwestlichen Klimabereich und unterliegt größtenteils atlantischen Einflüssen. Maritime Lufteinflüsse mit ausgeglichenen Temperaturen, somit milde feuchte Winter und mäßig warme Sommer, kennzeichnen das Klima. Im Jahresmittel liegen die Temperaturen bei etwa 10°C. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt in den niederschlagsarmen Herbst- und Frühjahrsmonaten unter 50 mm, in den Sommermonaten werden mit über 80 mm Niederschlagsmaxima erreicht. Das Jahresmittel liegt bei ca. 750mm. Der Wind weht überwiegend aus südwestlicher bzw. nordwestlicher Richtung.

Durch den bestehenden hohen Grad an Versiegelung nicht nur innerhalb des Plangebietes, sondern auch in den umgebenden Gewerbegebietsflächen und dem damit verbundenen geringen Anteil an Vegetationsflächen ist mit einer Erhöhung der Temperatur (Aufheizung der versiegelten Flächen) und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Die vorhandene Situation wird durch die Bebauungsplanänderung positiv verändert. Aus einer unstrukturierten Lagerfläche für Baumaterialien wird zukünftig die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden geschaffen, die per Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Dachbegrünung versehen werden müssen.

Ferner wird das Gewerbegrundstück laut Planung durch einen Grünsaum eingefasst und eine begrünte Versickerungsmulde erhöht den Grünanteil. Trotz dieser Maßnahmen ist dies aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nur ein kleiner positiver Beitrag im Hinblick auf die Berücksichtigung der Folgewirkungen des Klimawandels.

Zusätzliche Bäume würden die Funktionen der Staubbindung und der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit übernehmen, wobei das allerdings im Verhältnis zu den versiegelten und genutzten Flächen nur von relativ geringer Wirkung sein kann. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades werden für das Plangebiet und sein Umfeld keine wesentlichen Veränderungen der kleinklimatischen Situation erwartet.

B) EMPFINDLICHKEIT

Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung von Freiflächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Somit ist das Schutzgut Klima und Luft allgemein empfindlich gegenüber einer Versiegelung und Überbauung sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation.

Da keine klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, ist insofern keine Bedeutung für die örtliche Frischluftproduktion gegeben.

Die Empfindlichkeit des Klimas im Plangebiet besteht insbesondere darin, dass die vorhandenen Gebäudestrukturen in der näheren Umgebung die örtliche Situation im Hinblick auf den Luftaustausch beeinträchtigen. Mit der Bebauungsplanänderung sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Klima zu erwarten.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Klima in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die Änderung des Planungsrechts stattfinden wird, bereits weitestgehend versiegelt ist und die zusätzliche mögliche Bebauung nur einen geringen Umfang annimmt.

4.3.8 Wirkungsgefüge

Als Wirkungsgefüge wird das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes beschrieben. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

A) BASISSZENARIO

Das Wirkungsgefüge im Änderungsbereich ist als unbeeinträchtigt zu beschreiben. Die vorhandene und zukünftig mögliche Versiegelung von Flächen für die Nutzung durch gewerbliche Strukturen führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Pflanzen. Im Gegenteil: bei baulicher Umsetzung der Planung erfolgen Verbesserungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter. Wasser, Klima und Luft. Die Intensivierung von Wärmeinseln kann ausgeschlossen werden, ebenso die Beeinträchtigung des lokalen Klimas, da im Vergleich zum Istzustand ein erhöhter Anteil an Grünflächen einschließlich der Dachflächenbegrünung vorgesehen ist.

In folgender Tabelle wird versucht, die Wechselwirkungen der Schutzgüter darzulegen:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
Mensch	Emissionen vorhandener menschlicher Nutzungen wirken auf das Plangebiet ein. Emissionen des Plangebietes werden so begrenzt, dass sie zu umgebenden menschlichen Nutzungen verträglich sind.		Lebens- und Siedlungsraum, Gründungsprobleme sind zu berücksichtigen	Grund und Oberflächenwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant, Oberflächenwasser als Erholungsraum Wiederanstieg des Grundwassers ist zu berücksichtigen	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche, Beeinflussung des Wohlbefindens des Wohn- und Arbeitsumfeldes	Erholungs- und Lebensraum, Kulturlandschaft als Erwerbsgrundlage
Tiere/ Pflanzen	Störung/ Verdrängung von Arten durch neue Nutzung, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Luftqualität als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenwelt	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Versiegelung, Strukturveränderung, sowie Veränderung der Bodeneigenschaften und Schadstoffeintrag,	Zusammensetzung des Edaphon (Bodenlebewelt), Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor auf die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeintrag, Gefährdung durch Verschmutzung, Grundwasserabsenkung, Überformung von Retentionsflächen (Hochwasserschutz)	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	
Klima/ Luft	Einträge in die Luft durch Emissionen (Pkw, Hausbrand, Gewerbe), Veränderung des Mikroklimas und Belüftung	Steuerung des Mikroklimas durch z.B. Beschattung, Veränderung der Belüftungsfunktion durch Begrünung	Einfluss auf das Mikroklima, durch u.a. Oberflächenart, Versiegelungsgrad,	Einflussfaktor auf die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung auf das Mikroklima sowie auf den Luftaustausch
Landschaft	Veränderung der Eigenart der Landschaft durch Bebauungs-und Begrünungsstrukturen und Nutzungsänderungen	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief z.B. Terrassenkanten	Entstehung der Geomorphologie (z.B. Flusstäler, Auenlandschaft), Oberflächenwasser als landschaftsbildendes Element	Landschaftsbildend über Akkumulation und Erosion	

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar, da keine Habitate verloren gehen. Im konkreten Planungsfall sind keine Wechselwirkungen besonders relevant.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Wirkungsgefüge ist empfindlich gegenüber einer Vielzahl von Beeinflussungen der einzelnen Bestandteile des Systems. Wird ein Schutzgut beeinflusst, sind daher Veränderungen im Wirkungsgefüge möglich. Um nur einige Beispiele zu nennen, wirkt z.B. die Beseitigung von Vegetation negativ auf das Klima auf und vernichtet Habitate für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, und kann weiterhin Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben. Im Plangebiet ist das Wirkungsgefüge bereits

aufgrund der bestehenden Inanspruchnahme von Fläche in Form von Versiegelungen sowie des Fehlens von Vegetation sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima im Plangebiet vorbelastet. Eine Empfindlichkeit bestünde allenfalls hinsichtlich zusätzlicher Versiegelungen im Bereich bisher unversiegelter Flächen. Da das Plangebiet bereits heute überwiegend versiegelt ist und demnach im Vergleich zur gegebenen Situation eine positive Veränderung eintritt, ist von keiner Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges aufgrund der Bebauungsplanänderung auszugehen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Klima in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die Änderung des Planungsrechts stattfinden wird, bereits weitestgehend versiegelt ist und die zusätzliche mögliche Bebauung nur einen geringen Umfang annimmt.

4.3.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

A) BASISSZENARIO

Das bestehende Landschaftsbild des Plangebietes ergibt sich im Wesentlichen aus einer für städtische bzw. gewerblich orientierte Bereiche typischen Ansammlung von unterschiedlich strukturierten Gebäuden mit vorgelagerten Parkplatzflächen außerhalb seines Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine unstrukturierte unbebaute Lagerfläche für Baumaterialien. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald an.

Insgesamt kann der Plangebietsbereich nicht isoliert betrachtet werden, da das nähere Umfeld in seiner Vielfalt, Eigenart und Naturnähe prägend wirkt. Während die bebauten Teile als vorrangig einzustufen sind, kann den wenigen bisher unbebauten Freiflächen kein landschaftlicher Wert zugesprochen werden.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotenzial sind allgemein empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen, wie etwa Grünstrukturen, beeinträchtigt werden.

Bereits heute hat das Plangebiet als Bestandteil eines gewerblich genutzten Umfeldes keine landschaftliche Bedeutung. Die zusätzliche potentielle Bebauung kann im Verhältnis zur gesamten baulichen Kulisse im Umfeld lediglich in einem geringen Umfang erfolgen und es findet keine bauliche Entwicklung statt, die über die Gebäudehöhe der Bestandsbauten reicht. Planungsrechtlich ist das Maß der baulichen Nutzung klar definiert und korrespondiert mit dem Planungsrecht im benachbarten Bebauungsplan.

Im Hinblick auf das angrenzende gewerblich strukturierte Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass gegenüber der Planung eine erhebliche Empfindlichkeit besteht.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Landschaftsbild in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die Änderung des Planungsrechts stattfinden wird, die zusätzliche mögliche Bebauung nur einen geringen Umfang annimmt.

4.3.10 Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme (BMUB 2015). Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.

A) BASISSZENARIO

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering ausgeprägt zu beurteilen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und bietet daher keinen Arten Habitate. Die wenigen unversiegelten Freiflächen weisen gering ausgeprägte Lebensräume auf, es besteht weiterhin keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. Insbesondere vorhanden sind versiegelte Freiflächen.

B) EMPFINDLICHKEIT

Die biologische Vielfalt ist empfindlich gegenüber anthropogenen Beeinflussungen. Hier ist insbesondere die Zerstörung von Lebensräumen aufgrund von Siedlungstätigkeiten und Flächeninanspruchnahme durch den Menschen zu nennen. Doch auch die intensive Landwirtschaft, hierbei insbesondere die Kultivierung von Monokulturen und der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden, beeinträchtigen die biologische Vielfalt.

Im vorliegenden Fall besteht keine Empfindlichkeit der biologischen Vielfalt, da aufgrund des Versiegelungsgrades und der damit nur sehr eingeschränkt vorhandenen Vegetation sowie der bestehenden gewerblichen Nutzungen und den damit verbundenen Belastungen kein Potential für die biologische Vielfalt besteht.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut biologische Vielfalt in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die Änderung des Planungsrechts stattfinden wird, bereits weitestgehend versiegelt ist und die zusätzliche mögliche Bebauung nur einen geringen Umfang annimmt.

4.3.11 Natura 2000-Gebiete

Die Natura 2000-Gebiete sind ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union. Es wird seit 1992 gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) aufgebaut. Es dient dem Schutz seltener und gefährdeter Arten sowie seltener natürlicher Habitate, mit dem Ziel, Europas wertvolle und gefährdete Arten und Habitate langfristig zu sichern und zu schützen.

A) BASISSZENARIO

Im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

B) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit von Natura 2000-Gebieten ist nicht zu erkennen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen für etwaige Natura 2000- Gebiete.

4.3.12 Mensch

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne der Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

A) BASISSZENARIO

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um einen als Lagerplatz genutzten Bereich, der planungsrechtlich in Form eines Gewerbegebietes überplant wird. Grundsätzlich werden durch die Festsetzungen Restriktionen definiert, die die bestehenden Nutzungen stärken und eine ungehinderte Erweiterung unerwünschter Nutzungen unterbinden. Die vorgesehenen Festsetzungen unterbinden eine unerwünschte Entwicklung von Einzelhandel. Eine Zulässigkeit von Einzelhandel könnte die zentralen Versorgungsbereiche in der Straelener Innenstadt derart schwächen, dass diese durch Kaufkraftabflüsse nachhaltig geschädigt werden. Dies wiederum könnte zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da evtl. Geschäfte nicht mehr fußläufig erreichbar sein könnten. Erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet auch eine Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen.

B) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch das Vorhaben nicht. Es soll vorrangig die bestehende Nutzung gesichert und die zukünftige bauliche Nutzung der Flächen planerisch geregelt werden. Mit den geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verbunden. Von den Flächen im Plangebiet sowie von der vorgelagerten Industriestraße können Schallemissionen ausgehen, die auf die angrenzenden Nutzungen wirken können. Aufgrund der abgelegenen Lage des Planbereichs am östlichen Ende der Industriestraße ergibt sich ein Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von etwa 200 m und der zwischengestellten Lärmschutzwand können nachteilige Lärmbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Eine im Zuge der Bauleitplanung erstelle Lärmuntersuchung legte dar, dass keine vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen gegeben sind.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Mensch in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die Änderung des Planungsrechts stattfinden wird, bereits weitestgehend versiegelt ist.

4.3.13 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter den Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendenkmale als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie das Ortsbild. Dazu zählen auch räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Sichtbeziehungen etc.

A) BASISSZENARIO

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegende Kulturgüter.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in näherer Nachbarschaft Bodendenkmäler vorhanden sind.

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) im verbindlichen Bauleitplan hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

B) EMPFINDLICHKEIT

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung wirksam vermieden oder gemindert werden, so dass von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen ist.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die Änderung des Planungsrechts stattfinden wird, bereits weitestgehend versiegelt und mit Auffüllungen umgestaltet worden ist.

4.4 Entwicklungsprognosen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b)

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen während der Bau- und Betriebsphase auftretenden Einwirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben.

4.4.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung der getroffenen Festsetzungen sind temporäre Auswirkungen auf nahezu alle in § Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange zu erwarten.

Der Bau hat verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang Tiere: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können störempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Bauarbeiten kann es zu Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen. Tötungen oder Verletzungen (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Tieren inkl. Gelegeverlusten oder Tötungen von Jungvögeln könnten vor allem aus der Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden) resultieren. Dieser Verbotstatbestand kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Soweit Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03- und 30.09. eines Jahres) entnommen werden, ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

Im vorliegenden Fall ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Untersuchung des potenziellen Artbestandes erfolgte durch einen Abgleich der Habitatansprüche der planungsrelevanten Arten des betroffenen Messtischblattes mit den tatsächlich vorhandenen Biotopstrukturen des Untersuchungsraumes. Wegen des Mangels an Biotopstrukturen ist kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erwarten. Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen durch anthropogene Nutzung innerhalb des Plangebiets wie auch in der Umgebung sind Vorkommen von störsensiblen Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum auszuschließen.

Der Boden ist im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes von Umformungen und Eingriffen bereits stark betroffen. Dies betrifft den gesamten Bereich des Plangebietes. Auf diesen Flächen ist bereits heute keine ökologische Funktionsfähigkeit der Böden gegeben. Da gegenüber dem derzeit Zustand keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung begründet wird, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen, sodass keine Kompensation erforderlich wird. In der Bauphase können minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Öl von Fahrzeugen) auftreten. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind diesbezüglich nicht herauszustellen. Auch durch das Vorhandensein der geplanten Anlagen sind Schadstoffeinträge in den Boden und somit in das Grundwasser nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe kann eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes jedoch als unwahrscheinlich angesehen werden.

In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft können durch einen eventuellen Baustellenbetrieb und -verkehr sektorale kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft zu rechnen.

Das Landschaftsbild kann aufgrund der beim eventuellen Bau eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese Beeinträchtigung ist jedoch auf die Bauphase beschränkt und daher lediglich temporärer Natur. Durch die bestehende Gebäudestruktur wird das Umfeld des Plangebietes geprägt. Die zusätzliche Inanspruchnahme in geringem Umfang führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biologische Vielfalt sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) sind nicht betroffen. Im Plangebiet selbst sind keine Natura 2000-Gebiete vor-

handen. Die Planung bereitet keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore führen könnte und direkte Eingriffe werden nicht begründet. Eine Beeinträchtigung in weiterer Entfernung vorhandener FFH-Gebiete ist somit nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch können baubedingte Emissionen negative Auswirkungen haben. Schall-, Licht- und Staubemissionen können insbesondere in direkter Umgebung von Wohnnutzungen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind jedoch im direkten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die nächste Wohnnutzung liegt etwa 250 m vom Plangebiet entfernt (Wohnbebauung An der Bleiche 29). Die zukünftige Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Großmarktes liegt etwa 200 m entfernt (kleinster Abstand), diese wird jedoch durch einen wirksamen Lärmschutzwall von den Emissionen aus dem Plangebiet abgeschirmt. Die darauf gerichteten eventuellen baubedingten Beeinträchtigungen sind temporärer Natur und daher nicht von erheblicher Schwere.

Kultur- und Sachgüter werden im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht im Detail gesteuert werden. Während der Bauphase haben die Nutzung sparsamer und effizienter Geräte, Fahrzeuge und Maschinen sowie die sachgerechte Handhabung von Abfällen und Abwässern im Sinne des KrWG einen Einfluss auf diesen Umweltbelang. Während der Betriebsphase obliegen sowohl die Vermeidung von Emissionen als auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern den Betreibern der jeweiligen Betriebe. Eine Einflussnahme durch die Bauleitplanung kann somit auch hier nicht erfolgen. Aufgrund der bisherigen und künftigen zulässigen Nutzungen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf diesen Umweltbelang zu rechnen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann während der Bauphase nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden. Durch den Einsatz moderner Technik, beispielsweise durch Fahrzeuge und Maschinen mit geringem Energieverbrauch, kann jedoch Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges genommen werden. Da ein sparsamer Umgang und eine effiziente Nutzung von Energie(-trägern) bereits aus Kostengründen von Interesse für die Unternehmen sein dürfte, die den Bau ausführen, ist mit einer Beachtung dieses Umweltbelanges zu rechnen, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind. Gleiches gilt für den Betrieb der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Auch hier dürfte ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ein wirtschaftlicher Anreiz für die Eigentümer sein, weshalb auch während der Nutzungsphase nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Es bestehen keine Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Aufgrund der zugelassenen Nutzungen ist jedoch bei sachgemäßem Umgang und Entsorgung von wassergefährdenden Stoffen nicht mit einer Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges zu rechnen. Für die Abfallbeseitigung und für den Immissionsschutz liegen keine spezifischen Pläne vor.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität unterliegt einer begrenzten Steuerung durch die Bauleitplanung. Während der Bauphase kann eine Einflussnahme nicht erfolgen, hier liegt die Verantwortung bei den Unternehmen, welche den Bau ausführen. Auf die Betriebsphase kann lediglich durch die Darstellung des Gebietstyps Einfluss genommen werden. Hier sind aufgrund der Zulässigkeit der Gebietstypen keine erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

Während der Bauphase ergeben sich verschiedene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, welche das Wirkungsgefüge beeinflussen können. Durch die Veränderungen des Bodens in Form von Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung und Veränderung der Schichtenfolge können Lebensräume von Pflanzen und Tieren beeinträchtigt oder zerstört werden. Gleichzeitig kann das Schutzgut Wasser durch eine verminderte Speicherfähigkeit des Bodens beeinflusst werden, wodurch Überschwemmungen möglich sind. Die Beseitigung von Pflanzen wiederum kann Auswirkungen auf die Tierwelt, die Luftqualität und das Klima haben. Die Tierwelt kann betroffen sein, da Pflanzen einen Teil des Nahrungsangebotes darstellen. Der Wegfall dieses Angebotes kann zur Vertreibung besonders empfindlicher Tierarten führen. Weiterhin übernehmen Pflanzen eine Filterfunktion für Schadstoffe, weshalb eine Beseitigung von Vegetation eine Verschlechterung der Luftqualität nach sich ziehen kann. Auch auf das Klima haben Pflanzen durch ihre Fähigkeit C02 zu binden und Sauerstoff zu produzieren einen erheblichen Einfluss, ebenso auf den Boden und das Wasser, indem sie Wasser speichern und Nährstoffe aufnehmen. Zusätzlich beleben sie den Boden durch die Entstehung von Humus. Durch ihre Beseitigung wäre daher eine Störung dieser Wechselwirkungen zu erwarten. Auf den Menschen hätte eine Berührung der übrigen Umweltbelange Auswirkungen, da ein Großteil dieser die Lebensgrundlage des Menschen darstellt. Dadurch könnte insbesondere aufgrund der dauerhaften Entfernung von Vegetation und flächenhaften Versiegelungen das Eintreten einiger der oben bereits beschriebenen Wechselwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen wären der erhöhte Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund von Bodenverdichtungen sowie die Zerstörung von Habitaten von Tier- und Pflanzenarten. Da die vorliegende Planung jedoch in einen bereits weitestgehend versiegelten und intensiv genutzten Bereich eingreift und keinerlei schützenswerte umweltrelevante Flächen durch die die künftigen Zulässigkeiten betroffen werden, sind die durch die Planung ausgelösten Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern als nicht erheblich anzusehen.

Nutzung natürlicher Ressourcen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe bb)

Die baubedingte Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft im Falle der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes weder die Schutzgüter Fläche, Boden sowie Landschaft noch die übrigen Schutzgüter. Die damit verbundenen Wechselwirkungen sind nicht betroffen. Minimale Auswirkungen ergeben sich aus der Flächeninanspruchnahme im Zuge der getroffenen Festsetzungen, die jedoch durch die Inhalte der Planung kompensiert werden, indem der Anteil der Grünflächen deutlich erhöht wird und zudem mit Anlage von Gründächern und einer zentralen Niederschlagsversickerungsmulde ein Beitrag zum Klima- und Wasserschutz geleistet wird.

Art und Menge an Emissionen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe cc)

Die bauliche Umsetzung der zulässigen Nutzungen führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen, die insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tier, Klima und Luft führen können. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen. Die tatsächliche Nutzung wird voraussichtlich Schall- und Lichtemissionen in nur geringem Ausmaß mit sich bringen. Störungsempfindliche Tierarten, die durch diese Emissionen betroffen sein könnten, sind nicht vorhanden. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe dd)

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen

2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,

3. Recycling von Abfällen

4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung

5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch auf das Landschaftsbild könnten bei wilder Müllentsorgung negative Auswirkungen entstehen.

Die mit dem Betrieb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Nutzungen erzeugten Abfälle können weder hinsichtlich ihrer Art noch ihrer Menge an dieser Stelle konkret beziffert werden. Grundsätzlich kann jedoch durch die Wiederverwertung unbelasteter Abfälle und die sachgemäße Entsorgung nicht verwertbarer Abfälle eine Beeinträchtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB ausgeschlossen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist von der Art und Menge des produzierten Abfalles nicht betroffen, gleichwohl stellen das Recycling und die (energetische) Verwertung von Abfällen einen Beitrag zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie dar, da im Falle einer Wiederverwertung Ressourcen (und damit auch Energie) eingespart werden können und im Falle einer energetischen Verwertung Energie erzeugt wird.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee)

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen. Diese können grundsätzlich während des Baus und des Betriebs anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Da im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ein wesentliches Ziel darin besteht, die vorhandenen belasteten Böden abzusichern und im Bereich der geplanten Versickerungsmulde diese belasteten Böden vollständig zu sanieren, ist nicht davon auszugehen, dass von den geplanten Nutzungen erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgehen.

Kumulierung von Auswirkungen

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.

Westlich des Plangebietes erfolgte die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b der der Stadt Straelen. Diese Änderung betraf das bestehende Gewerbegebiet „Zand“. Der Satzungsbeschluss zu dieser 15. Änderung wurde gefasst und bekanntgemacht, mithin vor dem Satzungsbeschluss zu dieser hier vorliegenden 17. Änderung. Dieser setzt für den überwiegenden Bereich seines Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, für Teile ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest.

Die Planungen zur 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1b sichern die dort vorhandenen Nutzungen und entwickeln diese weiter. Gemeinsam mit der 17. Änderung ergibt sich eine unmittelbare Berührung von zwei flächenmäßig kleinen Gewerbegebieten, die in ihrem Nutzungsgefüge vergleichbar sind.

Eine durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter kann aufgrund der geringen Gesamtgröße und der Nutzungsstruktur nicht abgeleitet werden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg)

Deutschland hat sich im Rahmen des Agenda 21-Prozesses der Vereinten Nationen dem Ziel unterworfen, bis zum Jahr 2020 seine Treibhausgasemissionen um 40 Prozent zu senken und eine Reduktion der Emissionen von 80 bis 95 Prozent bis 2050 gegenüber 1990 zu erreichen. Die daraus abgeleiteten nationalen Klimaschutzziele beinhalten technisch-wirtschaftliche Minderungspotenziale für die Sektoren Industrie und Gewerbe, Handel, Dienstleistungen hinsichtlich des Ausstoßes von CO2 beispielsweise durch den Emissionshandel, Investitionen in höhere Energieproduktivität und den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien. Diese Ziele sind in ihren Grundzügen bereits im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 festgeschrieben (Die Bundesregierung 2015).

Da es sich bei der 17. Änderung des Bebauungsplanes 1b "Zand" um einen sehr kleinräumigen Planbereich handelt und die damit verbundenen Maßnahmen im Vergleich zur Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes eine kaum messbare Größenordnung annehmen, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen von daraus abzuleitenden Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht getroffen werden.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch jegliche Form von Siedlungsnutzungen klimarelevante Gase ausgestoßen werden. Auch wenn der Anteil dieser Sektoren an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf den Ausstoß klimarelevanter Emissionen.

Folgen des Klimawandels können vorliegend z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist nicht zu erwarten.

Eingesetzte Stoffe und Techniken (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe hh)

Durch die bauliche Realisierung der mit der 17. Änderung dieses Bebauungsplanes ermöglichten Nutzungen sind geringe Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau-und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch vom Betrieb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben werden bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

4.4.2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c)

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen anhand der jeweiligen Schutzgüter.

Tiere

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Abrissarbeiten geplant, da der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unbebaut ist.

Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Plangebietes konnte festgestellt werden, dass in diesem Bereich keine Nutzung durch planungsrelevante Arten möglich ist. Das gesamte Plangebiet bietet kein Quartierpotential. Durch die Nutzung als gewerblichen Lagerplatz für Baustoffe und Baumaterialien (erhöhte Störungswirkungen) und dem Mangel an geeigneten Strukturen und Habitaten ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten unwahrscheinlich und wird für die untersuchten Bereiche sicher ausgeschlossen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nummer 1 bis 3 BNatSchG werden durch den Eingriff nicht verletzt.

Pflanzen

Pflanzen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Fläche

Durch die Überplanung einer bereits intensiv genutzten Fläche können bereits bestehende Erschließungsanlagen genutzt und so zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden werden. Dies trägt zu einer Schonung von bisher nicht beanspruchten Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet bei.

Boden

Durch den potenziellen Bauverkehr können auch temporäre Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch aufgrund des geringen Umfangs der zu erwartenden Baumaßnahmen als nicht gravierend zu betrachten.

Wasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt vollständig durch Einleitung in eine Versickerungsmulde, durch versickern im Bereich der 5 Meter breiten noch anzulegenden Feldhecke und innerhalb des 3 Meter breiten Blühstreifens, der das Plangebiet umgibt. Überschüssiges Wasser kann gedrosselt in den Kanal bzw. in die Vorflut (Couller Graben) eingeleitet werden. Eine Versickerung außerhalb der Mulde, der 5 Meter breiten Feldhecke und des 3 Meter breiten Blühstreifens ist aufgrund der weitläufigen Versiegelung des Plangebietes und aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen nicht möglich.

Klima und Luft

Bioklimatisch bedeutsame Strukturen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auf ein verträgliches Maß wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend begrenzt. Die sich daraus ergebenden neuen Gebäude orientieren sich somit am Bestand.

Biologische Vielfalt

Wie ausgeführt finden keine Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt statt. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mensch

Da die Änderung des Bebauungsplanes vorrangig der Legalisierung des Bestandes und einer Weiterentwicklung der baulichen Nutzung dient, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sichern gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Kultur- und Sachgüter

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft unmittelbar keine Kultur- und Sachgüter. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d)

Ziel der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b "Zand - Gewerbegebiet" ist es, die bestehende Nutzung in dessen Geltungsbereich zu legalisieren, die Voraussetzungen für eine gewerblich orientierte Bebauung zu schaffen und die Entwicklung des Gebiets planungsrechtlich verträglich zu steuern. Da die Planung somit an die Fläche gebunden ist, bestehen hinsichtlich der Verortung der Planung keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Eine Alternative bestünde allenfalls in der Aufgabe der Planungsziele und eine Rückführung der Nutzungen gemäß gültigem Planungsrecht mit Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung. Auch dazu müsste der Ursprungsbebauungsplan geändert werden, da dieser in großen Teilen noch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen beinhaltet. Insofern bestehen insgesamt keine Alternativen zur vorliegenden Planung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e)

Eine Anfälligkeit der durch den Bestandsbebauungsplan wie durch die 17. Planänderung zulässigen Nutzungen für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht erkennbar. Die Änderung des Bebauungsplanes stellt Möglichkeiten zur Nutzung des Geltungsbereichs durch verschiedene Formen gewerblicher Einrichtungen dar. Es ist davon auszugehen, dass von allen Nutzungen keine Gefahren ausgehen.

Der Begriff eines schweren Unfalls ist bisher nicht eindeutig definiert, bei einem Unfall (ohne Berücksichtigung der Schwere) handelt es sich jedoch um ein plötzliches, zeitlich und örtlich bestimmtes und von außen einwirkendes Ereignis, bei dem ein Personen- oder Sachschaden entsteht. Ein schwerer Unfall kann daher als Unfall mit erheblichem Schadensausmaß oder erheblichem Umfang der Betroffenen eingeordnet werden.

Eine Katastrophe ist laut DIN 13050 ein über das Großschadensereignis hinausgehendes Ereignis mit einer wesentlichen Zerstörung oder Schädigung der örtlichen Infrastruktur, das im Rahmen der medizinischen Versorgung und Gefahrenabwehr mit den Mitteln und Einsatzstrukturen des Rettungsdienstes alleine nicht bewältigt werden kann. Das Großschadensereignis wird dabei als Ereignis mit einer großen Anzahl von Verletzten oder Erkrankten sowie anderen Geschädigten oder Betroffenen und / oder erheblichen Sachschäden definiert.

Bei den Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, geht grundsätzlich kein erhöhtes Risiko einer Gefährdung aus. Insofern ist vorliegend von einem insgesamt geringen Risiko von Unfällen oder Katastrophen auszugehen.

ZUSÄTZLICHE ANGABEN (BauGB Anlage 1 Nr. 3)

Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe a)

Bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht wurde auf bei der Stadt und beim Kreis Kleve vorliegende Informationen und Daten zurückgegriffen. Im Folgenden werden Hinweise auf Schwierigkeiten benannt, die bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

- Es liegen keine aktuellen lufthygienischen Messungen für das Plangebiet vor.
- Es liegen keine Daten zur stofflichen Belastungssituation des Grundwassers vor.

Die oben aufgeführten Defizite sind für die Beurteilung der Planänderung und der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter überwiegend nicht wesentlich.

Geplante Überwachungsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b)

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planänderung sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die folgenden Maßnahmen geboten:

- Überprüfung der Emissionen durch Verkehr und Gewerbe

Das Monitoring erfolgt üblicherweise ein Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bauleitplans und wird in einem Fünf-Jahres-Intervall wiederholt, um ungewünschte und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe c)

Die Bewertung berücksichtigt die Minderungsmaßnahmen. Bei der Bewertung wird genannt, ob die Auswirkungen dauerhaft (z.B. Versiegelung von Flächen) oder zeitlich begrenzt sind (z.B. Auswirkungen bei Baumaßnahmen).

Schutzgut	**Auswirkungen des Vorhabens**	**Bewertung**
Mensch	Auswirkungen von Lärm- und anderen Emissionen durch die GE-Nutzung, Verkehre der Mitarbeitenden	Dauerhafte Beeinträchtigung, keine Änderung zum heutigen Zustand
Tiere / Pflanzen/ Eingriffe in Natur und Landschaft	kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft	keine zusätzliche Beeinträchtigung
Biologische Vielfalt	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Landschaftsbild, Ortsbild,	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Boden	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Wasser	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Luft	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Klima	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
wirtschaftl. Werte	Keine Auswirkung der Planung	Positive Auswirkungen
Denkmäler, Bodendenkmäler	Kein Denkmal innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung, keine Bodendenkmale zu erwarten	Keine Auswirkungen
FFH und Vogelschutzgebiete	keine	keine
Wechselwirkungen	keine	keine

Fazit

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes sind keine dauerhaften wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten:

- Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht.

- Kein Freiraum wird in Anspruch genommen.
- Naturschutz- u. Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.
- Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden nicht gesehen.

5. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Hintergrund dafür ist die Verpflichtung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG), grundsätzlich bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Im vorliegenden Fall könnten durch die Änderung geschützte Arten, hier insbesondere Fledermäuse und Vögel, Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren oder getötet werden. In diesem Fall käme es zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (Artenschutzrecht) in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (Anhänge II und IV) und der Vogelschutz-Richtlinie (Anhang I sowie Art. 4, Abs. 2).

Zur Berücksichtigung dieser Verpflichtung wurde eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt, die Aufschluss über vorhandene oder potentiell vorhandene Arten gibt[9].

Rechtliche Grundlagen

Bei den im Bundesnaturschutzgesetz benannten artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um die so genannten Zugriffsverbote. Diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

„Es ist verboten,

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören(Zugriffsverbote).“*

[9] Büro für Umweltplanung, A. Königsmark, Artenschutzprüfung Stufe I, Februar 2023

Als Sonderregelung gemäß § 44 Abs. 5 bei nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4ff LG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf die europäisch geschützten FFH Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (*kursiv* = Textzitat aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung – Kap. 1.2):

> *"Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor."*

Darüber hinaus wird im § 44 Abs. 5 festgelegt, dass im Falle einer Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten „bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens“ kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vorliegt. Damit sind die ausschließlich national besonders geschützten Arten von den Verboten freigestellt.

Die ASP kann nicht durch andere Prüfverfahren wie Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH - Verträglichkeitsprüfung oder die Prüfung nach der Eingriffsregelung ersetzt werden, sondern stellt ein eigenständiges Verfahren dar. Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen können Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff BNatSchG zur Folge haben.

Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Betroffenheit durch das Vorhaben erfolgt gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift VV-Artenschutz und der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Ablauf und Inhalte des Prüfverfahrens sind wie folgt gegliedert (kursiv = Textzitate aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung):

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe I wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind („planungsrelevante Arten“ …). Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht ausführlich betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Beschreibung des Vorhabenbereiches

Es handelt sich um einen durch menschliche Einwirkungen stark beeinflussten Bereich mit einem durch die Nutzung als Lagerfläche für Baumaterialien hohen Flächenversiegelungsgrad, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hin zu einem Gewerbegebiet eine Änderung erfährt. Die Fläche ist weder durch Bäume noch durch Sträucher und Hecken gegliedert. Sie verfügt über keine Grünstrukturen.

Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Säugetiere

Auf der Eingriffsfläche ist nicht mit einem dauerhaften Vorkommen von Fledermäusen und/oder Bilchen zu rechnen. Da weder Gebäude noch Sträucher oder Bäume vorhanden sind, gibt es für Fledermäuse und Bilche keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Eine wichtige Funktion als Nahrungshabitat liegt schon aufgrund der geringen Flächengröße nicht vor. Vernetzungsstrukturen die Biotope verbinden sind nicht vorhanden. Die Fläche weist keine Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten auf.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich auf der angrenzenden Feuchtwiese Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten befinden. Die Bäume entlang des Grenzzaunes wurden auf Höhlungen und sonstige geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse kontrolliert. An den Bäumen, die nicht belaubt und daher gut einsehbar waren, konnten weder potentielle Fledermausquartiere noch Nester oder Horste im Kronenbereich gefunden werden.

Vögel

Einige kleinere Brutvögel konnten im Strauchbestand beobachtet werden. Hierbei handelte es sich um Kohlmeise und Rotkehlchen. Daher ist es sehr wahrscheinlich, dass sich auf der Fläche auch Brutreviere befinden. Da hier aber nur häufige und relativ störungsunempfindliche Arten gesehen wurden, ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch den Baubetrieb zu rechnen.

Zumindest im Bereich der Eingriffsfläche existieren keine geeigneten Höhlenbäume für Eulenarten. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Feuchtwiese als Nahrungshabitat von Eulen und auch Greifvögeln genutzt wird. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Funktion der Wiese als Nahrungshabitat aber nicht beeinträchtigt.

Reptilien

Für das gesamte MTB 4503 Straelen sind keine Reptilienarten gelistet. Im Eingriffsbereich existieren keine geeigneten Habitatstrukturen (Mauern, Reisighaufen, sandige Flächen zur Eiablage, kleinräumige Mosaike aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschte Bereiche und krautige Hochstaudenfluren, Bahntrassen etc.). Eine Betroffenheit der Artgruppe durch mögliche Eingriffe kann für den Planbereich ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im gesamten MTB 4503 „Straelen“ sind keine Amphibienarten aufgeführt. Auf der angrenzenden Feuchtwiese befindet sich ein Graben, der zumindest zeitweise Wasser führt. Stehende Gewässer oder größere „Pfützen“ sind nicht vorhanden. Nordöstlich der Eingriffsfläche, befindet sich das „Rittergut Haus Coull“. Die Burg ist von einem Wassergraben umgeben. Amphibienvorkommen in diesem Umfeld sind nicht ganz auszuschließen. Manche Individuen wie z.B. einzelne Erdkröten könnten entlang des Grabens sich bis zur Wiesenfläche bewegen. Da hier aber keine geeigneten Laichgewässer vorhanden sind, ist eine dauerhafte Population nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Amphiben durch die geplanten Baumaßnahmen wird daher ausgeschlossen.

Libellen

Der Graben ist als Lebensraum für planungsrelevante Libellenarten nicht geeignet. Vorkommen können sicher ausgeschlossen werden.

Zusammengefasstes Ergebnis der Artenschutzprüfung

Aufgrund des Fehlen von geeigneten Habitatstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Nahrungsflächen, Leitlinien, etc.) im Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1b kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten sicher ausgeschlossen werden.

Vom geplanten Bauvorhaben sind derzeit keine europäisch geschützten Arten betroffen.

Es liegen durch die geplanten Maßnahmen keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 (1) Nummer 1 bis 3 BNatSchG vor.

Eine Prüfung der Ausnahmetatbestände nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben insofern zulässig. Es müssen keine Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

6. Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b "Zand" hat Auswirkungen auf die flächenhafte Überbauung innerhalb des Plangebietes. Es ergeben sich Veränderungen durch die Planänderung im Vergleich zu dem betreffenden Vorgängerbebauungsplan aus dem Jahre 1975. Ehemals nicht überbaubare Flächen werden zukünftig überbaubar.

Insofern existiert ein Unterschied in der ökologischen Wertigkeit des Plangebiets vor und nach der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung. Es findet ein Eingriff statt, der ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll auf der Gemarkung Straelen Flur 56, Flurstücke 131 u. 135 mit einer Gesamtfläche von 5.394 m² eine Gewerbegebietsausweisung erfolgen.
Die Eingriffsbilanzierung berechnet sich wie folgt:

A) Ausgangszustand:

Biotoptyp	Code	Fläche in m²	Grundwert	Einzelflächenwert
Acker/Grünland	3.1 / 3.2	3.249	2	6.249
Öffentliche Verkehrsfläche	1.1	2.145	0	
Gesamtwert Ausgangszustand				6.249

B) Planung:

Biotoptyp	Code	Fläche in m²	Grundwert	Einzelflächenwert
Hecken	8.1	850	6	5.100
Versickerungsbecken naturnaher Ausbau	7.7	743	2	1.486
Pflegeweg als Blühstreifen 2 x jährliche Mahd	4.3	676	2	1.352
Versiegelte Fläche	1.1	3.125	0	0
Gesamtwert Planung				7.938

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Überschuss von 1.809 Ökologischen Werteinheiten. Der Eingriff ist somit durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

7. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Grundlage für den Umweltbericht ist der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6820-2. Dem Umweltbericht lagen folgende Planungen, Fachgutachten und Stellungnahmen zu Grunde.

Fachplanungen	
Schutzgebiete	Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, NRW Umweltdaten vor Ort Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Naturschutzbehörde für den Bereich der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
Biotopkataster NRW	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW)
Flächennutzungsplan	Stadt Straelen
Altlastenkataster	Kreisverwaltung Kleve
Fachgutachten	
Artenschutzprüfung Stufe 1. Vorhabenbezogener 1 b „Zand – Gewerbegebiet“	Büro für Umweltplanung Bonn, Dipl. Ing. agrar. Alexandra Königsmark, Bonn Februar 2023, Überarbeitung 7.05.2024
Kurzstellungnahme zu möglichen Geruchsimmissionen	TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen 13.04.2022
Lärmschutz	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1b „Zand – Gewerbegebiet“ 17. Änderung, Peutz Consult, November 2023, Druckdatum 27.06.2024
Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	Stadtverwaltung Straelen, Stabsstelle Klima, Umwelt und Nachhaltigkeit / IVPS
Stellungnahmen der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange der frühzeitigen Beteiligung.	
Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 14.04.2023	• Hinweis auf notwendige Beteiligung der Stellen der Denkmalpflege • Hinweis auf notwendige Berücksichtigung von Störfallbetrieben
Untere Naturschutzbehörde, Kreis Kleve, Schreiben v. 10.05.2023	• Hinweis auf zu berücksichtigenden Flächenwert bei der Berechnung von Eingriff und Ausgleich • Hinweis auf die Berücksichtigung von Altlastenverdachtsfläche

	• Hinweis auf Berücksichtigung von Immissionswerten
LVR Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 02.06.2023	• Hinweis auf Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern in Plan aufnehmen • Hinweis auf mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern in der näheren Umgebung
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	
Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen	
Stellungnahmen der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	
Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 14.04.2023	• Hinweis auf notwendige Beteiligung der Stellen der Denkmalpflege • Hinweis auf notwendige Berücksichtigung von Störfallbetrieben
Untere Naturschutzbehörde, Kreis Kleve, Schreiben v. 13.03.2024	• Hinweis auf zu berücksichtigende Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Gewerbegebietsgräben und deren Konkretisierung nach Art und Anzahl • Konkretisierung der Maßnahmen zum externen Ausgleich / Ökokonto • Hinweis auf Berücksichtigung von Immissionswerten / Verzicht auf Nachtarbeit • Berücksichtigung von Betriebsleiterwohnungen
LVR Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 29.02.2024	• Hinweis auf § 15 DSchG NRW
Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 06.03.2024	• Spezifizierung des Begriffs „Seveso – Richtlinie“ • Hinweis auf nachrichtliche Korrekturen
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	
Bürger 1 mit Schreiben vom 12.03.2024	• Hinweise auf notwendige Maßnahmen in Bezug auf Gewerbegebietsgräben • Hinweise auf Inhalte der ASP • Forderungen im Hinblick auf vertragliche Regelungen
Bürger 2 vertreten durch Kanzlei mit Schreiben vom 12.03.2024	• Diverse Hinweise im Hinblick auf zu beachtende immissionstechnische Unzulänglichkeiten • Nachtarbeit • Wohnen

aufgestellt Bonn, 05. Juni 2024

Ing.-Büro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn

Gez. Suchy