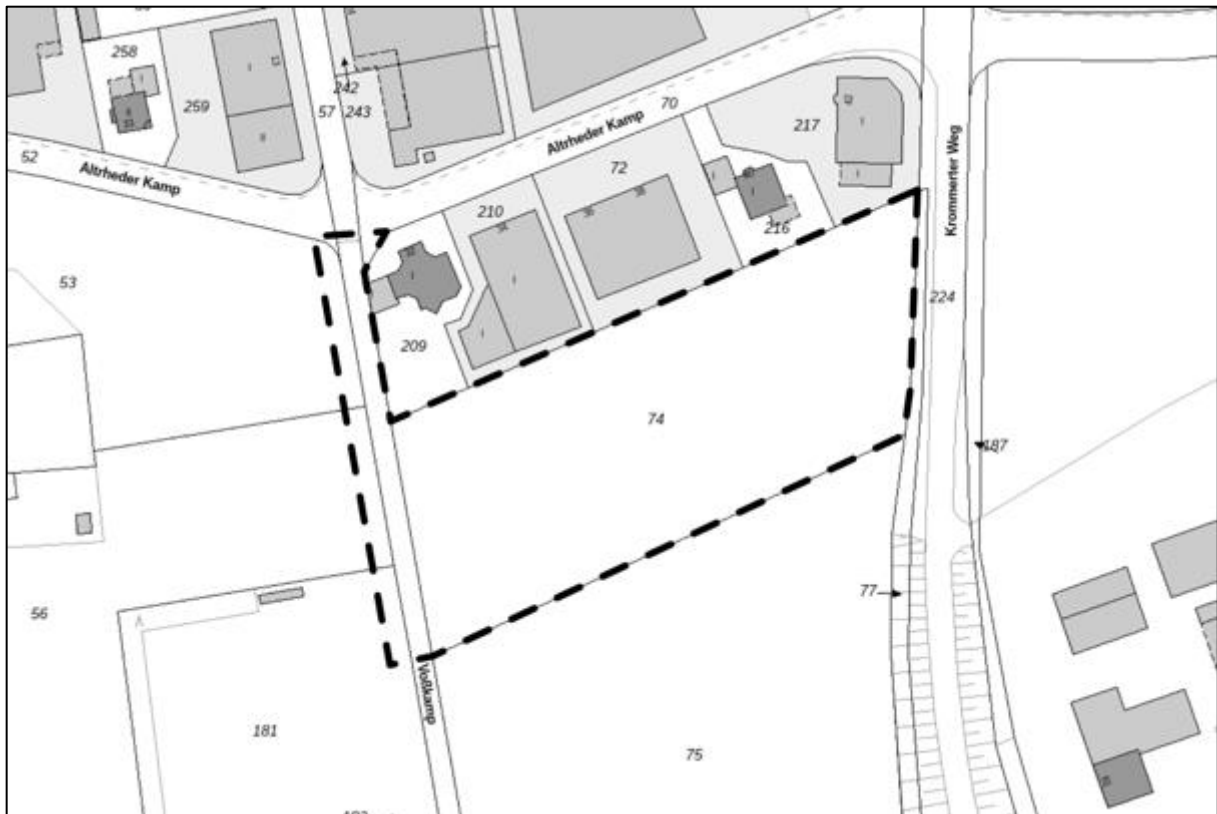


Stadt Rhede
Fachbereich 30.1
Stadtentwicklung und Bauverwaltung

Begründung zum Bebauungsplan »Rhede G33«

(Bebauungsplan nach § 30 BauGB)

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB -



Kartengrundlage: Land NRW (2024) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Rhede, Stand: 04. Juni 2024

Bearbeitung im Auftrag:

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung der Planinhalte	5
1. Einführung	5
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3. Verfahrensart	7
2. Planungsrechtliche Situation.....	8
2.1. Raumordnung und Landesplanung	8
2.2. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	8
2.3. Landesentwicklungsplan (LEP).....	8
2.4. Regionalplan.....	8
2.5. Flächennutzungsplan	8
2.6. Rechtskräftige Bebauungspläne	9
2.7. Landschaftsplan.....	10
3. Beschreibung der Bestandssituation	11
3.1. Stadträumliche Einbindung	11
3.2. Bebauung und Nutzung.....	11
3.3. Verkehrliche Erschließung.....	13
3.4. Ver- und Entsorgung	14
3.5. Klima und Luft	14
3.6. Wasser.....	14
3.7. Boden	14
3.8. Denkmalschutz.....	15
3.9. Immissionsschutz	15
3.10. Störfallvorsorge	15
4. Städtebauliche Planungsziele	16
4.1. Städtebauliches Konzept	16
4.2. Erschließungskonzept.....	17
4.3. Ver- und Entsorgungskonzept.....	17
4.4. Freiraumkonzept	17
4.5. Klimaschutz und Klimaanpassung	17
5. Inhalte der Planung.....	19
5.1. Art der baulichen Nutzung	19
5.1.1. Gemeinbedarfsfläche	19

5.1.2.	Gewerbegebiet	19
5.2.	Gliederung des Gewerbegebietes	23
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3.1.	Grundflächenzahl	23
5.3.2.	Höhe baulicher Anlagen	24
5.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
5.4.1.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	25
5.5.	Verkehrsfläche	25
5.5.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	25
5.5.2.	Ein- und Ausfahrtsbereiche	26
5.6.	Stellplätze.....	26
5.7.	Ver- und Entsorgung	26
5.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.8.1.	Niederschlagswasserversickerung	27
5.9.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	28
5.10.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5.10.1.	Gehölzanzpflanzungen	28
5.10.2.	Begrünung von Dachflächen.....	29
5.10.3	Begrünung von Erschließungsstraßen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.	Örtliche Bauvorschriften	30
6.1.	Werbeanlagen.....	30
6.2.	Solaranlagen.....	30
6.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	31
7.	Kennzeichnungen	31
8.	Nachrichtliche Übernahmen	31
9.	Hinweise.....	31
9.1.	Artenschutz	31
10.	Umweltbelange.....	32
10.1.	Umweltprüfung.....	32
10.2.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	32
11.	Auswirkungen der Planung.....	33
11.1.	Verkehrliche Auswirkungen.....	33
11.2.	Schalltechnische Auswirkungen.....	33
11.3.	Artenschutzrechtliche Auswirkungen	34
11.4.	Entwässerung.....	35

12. Bodenordnende Maßnahmen	37
13. Kosten und Finanzierung	37
14. Flächenbilanz	37
Teil B Umweltbericht	39

Teil A: Begründung der Planinhalte

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes »Rhede G33« befindet sich in Rhede im Stadtbezirk Rhede-Süd und liegt rd. 1,5 km südlich der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst Flächen des Kommunalunternehmens Flächenentwicklung Rhede (KFR) zwischen dem östlich angrenzenden »Krommerter Weg«, der westlich angrenzenden Straße »Voßkamp«, der nördlich angrenzenden Wohnbebauung südlich der Straße »Altrheder Kamp« und der sich südlich anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche. Das rd. 9.000 m² große Plangebiet wird begrenzt

im Norden durch die Flurstücksgrenze der Flurstücke 209, 210, 72,2 16 und 217,

im Osten durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 77,

im Süden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 75,

im Westen durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 57.

Der Geltungsbereich umfasst die Liegenschaft Gemarkung Rhede, Flurstück 74 der Flur 114.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

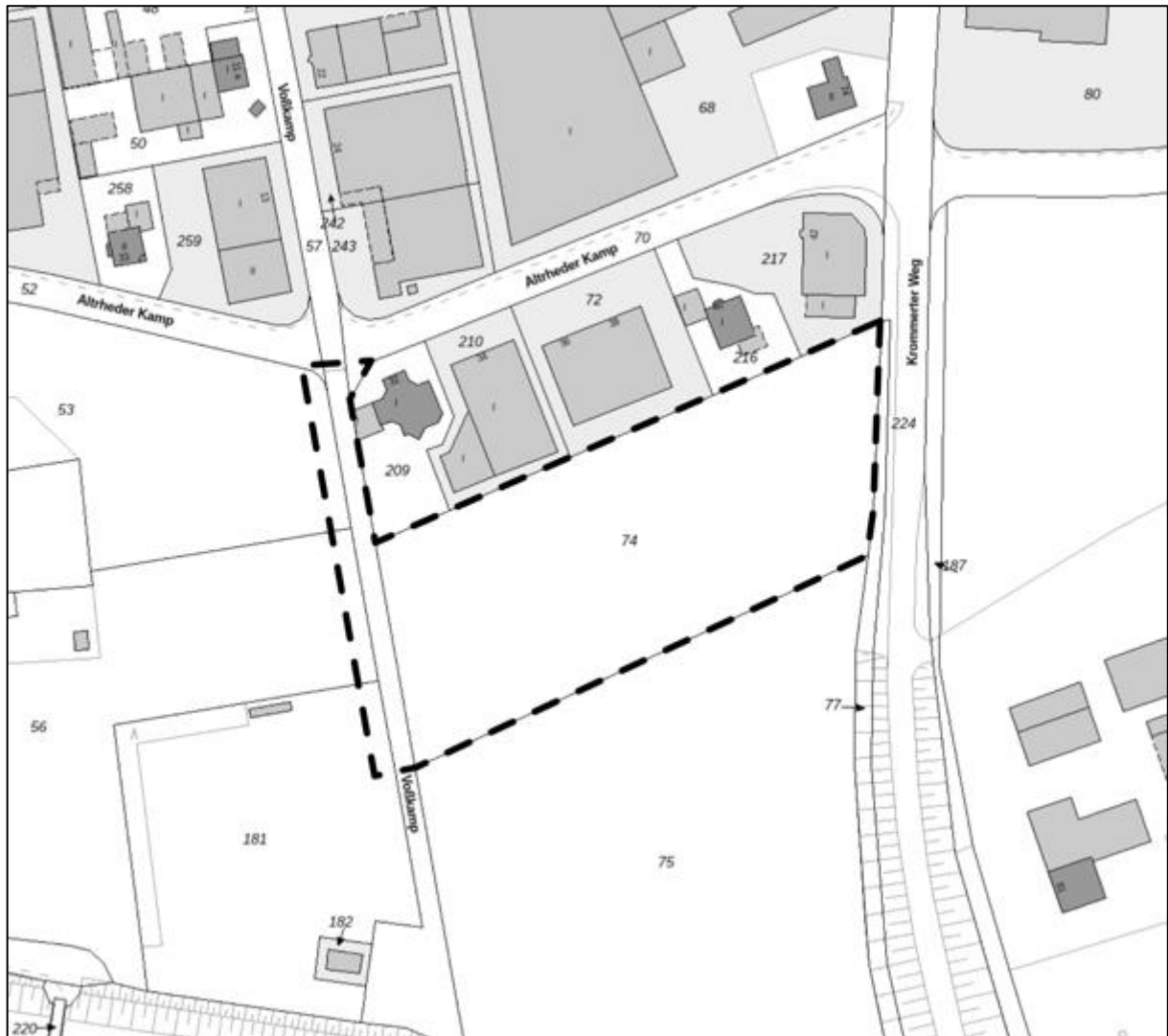


Abbildung 1: Übersichtsplan Kartengrundlage: Land NRW (2024) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans »Rhede G33« ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sowie ergänzender gewerblicher Flächen beabsichtigt. Hinsichtlich der Anforderungen an Unfallverhütung und Arbeitssicherung weisen die derzeitigen Standorte der Feuerwehrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr Rhede große Mängel auf. Auch unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Hilfsfristen werden die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr Rhede den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Auf Basis einer Bestandsanalyse des Architektur- und Ingenieurbüros kplan AG ist es daher vorgesehen, auf mindestens zwei ausreichend großen Grundstücken Ersatzneubauten zu errichten. Neben einem Standort im nördlichen Stadtgebiet soll das Plangebiet dieses Bebauungsplanes »Rhede G33« entwickelt werden. Somit sollen die baulichen und räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Freiwillige Feuerwehr für die nächsten Jahrzehnte geschaffen und somit die Zukunftsfähigkeit gesichert werden. Mit der ergänzenden Ausweisung von Gewerbeflächen soll ein Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes in Rhede geleistet werden. Es sollen für die gewerbliche Weiterentwicklung insbesondere der ortsansässigen Gewerbebetriebe die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der betreffende Vorhabenstandort liegt derzeit nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es daher nunmehr erforderlich, den Bebauungsplan »Rhede G33« aufzustellen.

Im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes »Rhede G33« erfolgt die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rhede. Dieser stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

1.3. Verfahrensart

Für die Aufstellung des Bebauungsplans »Rhede G33« besteht bereits ein politischer Planungsauftrag.

Im Rahmen der Beschlüsse zum Bebauungsplan »Rhede G33« wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nächster anstehender Verfahrensschritt ist die vorgenannte frühzeitige Beteiligung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren auf der Grundlage des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der entsprechende Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung zur Entwurfsfassung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Raumordnung und Landesplanung

2.2. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Auf Ebene der Bundesraumordnung wird der länderübergreifende Hochwasserschutz im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der am 01. September 2021 in Kraft getretenen Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz geregelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Belange des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

2.3. Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen, der am 5. August 2019 in Kraft getreten ist, stellt das Plangebiet als Siedlungsraum dar.

2.4. Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster) - Teilabschnitt Münsterland gemäß Bekanntmachung vom 12.11.2004 Blatt 26 stellt das Plangebiet als »Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen« dar.

Die Festlegungen des Regionalplans stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes »Rhede G33« damit nicht entgegen.

2.5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rhede stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der im Bebauungsplan »Rhede G33« vorgesehenen Festsetzung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf und gewerbliche Bauflächen entspricht ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Aus diesem Grund erfolgt im Parallelverfahren die 69. Flächennutzungsplanänderung.

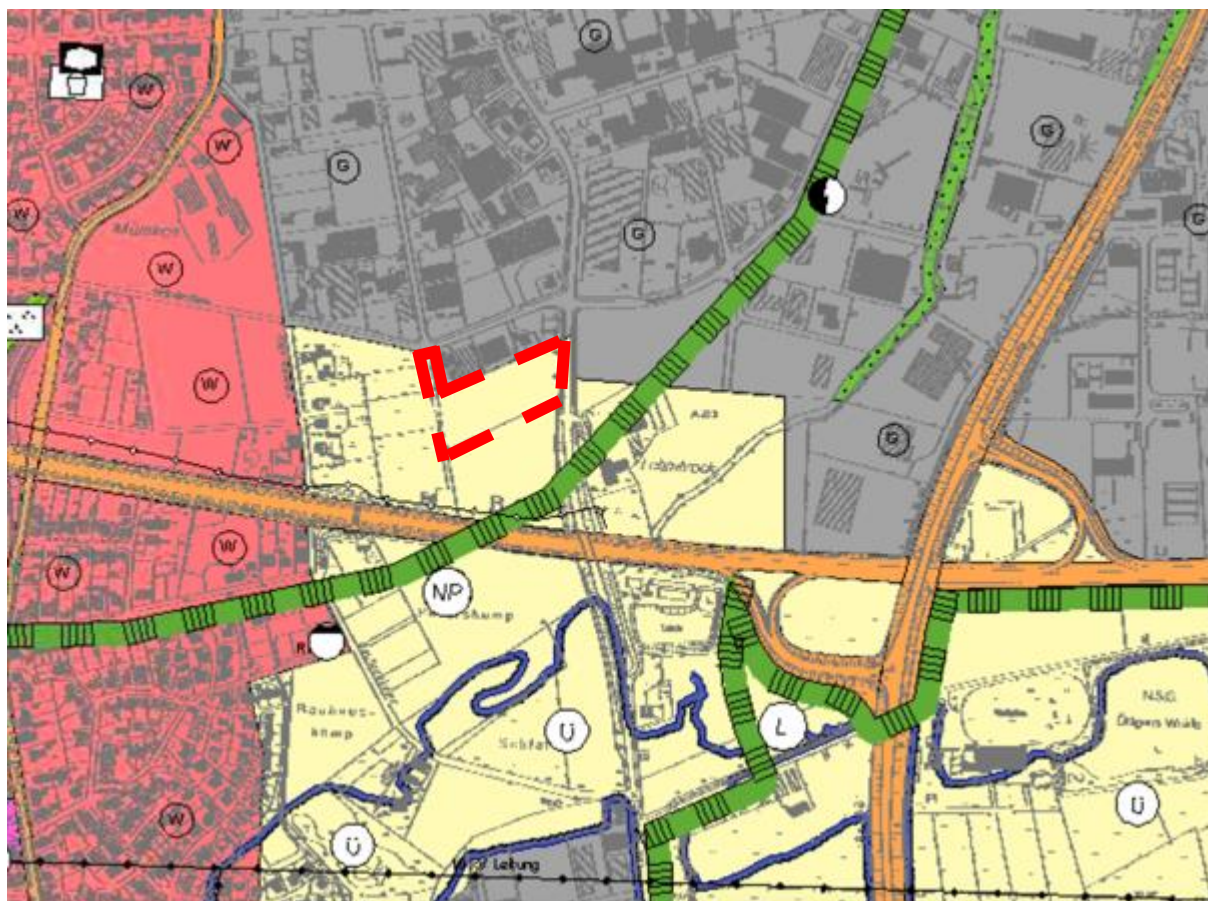


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rhede (rote Strichlinie = Lage des Plangebietes)

2.6. Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Rhede G33« liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des neuen Feuerwehrgerätehauses und der ergänzenden Gewerbenutzung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Östlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes G3 an, der die Flächen des »Krommerter Wegs« als Verkehrsflächen festsetzt. Im Norden grenzt der Bebauungsplan G17 an das Plangebiet an, der die Flächen als Gewerbegebiet festsetzt.

2.7. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes »Rhede-Süd« (Kreis Borken). Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt für den in Rede stehenden Planungsbereich das Entwicklungsziel 1.6 »Gestaltung und Pflege des Ortsrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild« dar. Die Festsetzungskarte enthält jedoch keine Festsetzungen für das Plangebiet. Landschaftsplanerische Belange stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen.

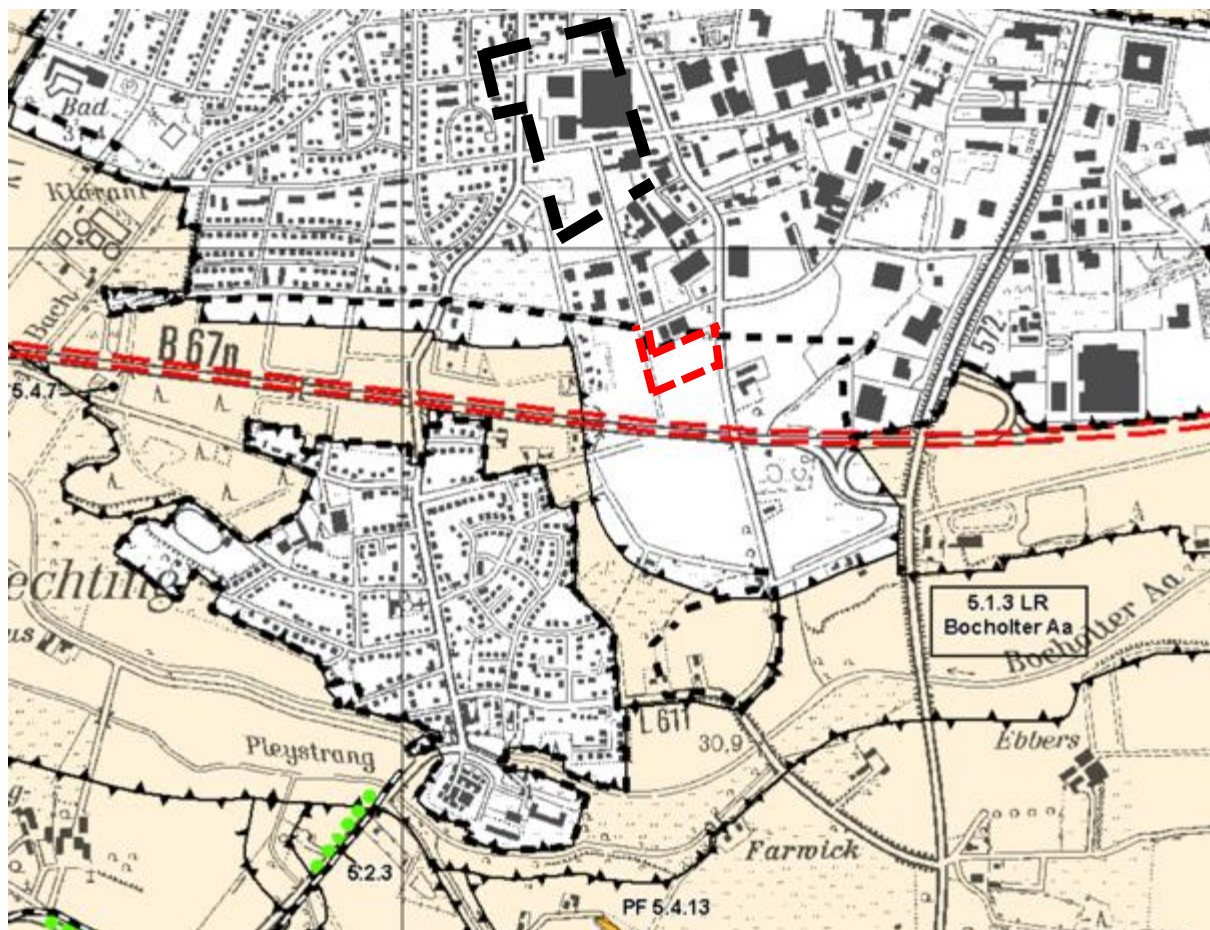


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan »Rhede-Süd« (Festsetzungskarte) (Auszug aus dem Geoportal des Kreises Borken, rote Strichlinie = Lage des Plangebiets)

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen sind zudem nicht als Biotopverbundfläche oder -katasterfläche des LANUV ausgewiesen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das »LSG Bocholter Aa« (LSG-4105-0005) in ca. 0,5 km südlicher Entfernung. In ca. 2 km östlicher Entfernung befindet sich darüber hinaus das ebenfalls in diesem Plan dargestellte Naturschutzgebiet »Aa-Ufer«.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Rhede im Stadtteil Rhede-Süd. Er befindet sich an der südwestlichen Grenze des dort befindlichen Gewerbegebietes. Das Plangebiet umfasst die Flächen des Kommunalunternehmens Flächenentwicklung Rhede (KFE) zwischen den Straßen »Krommerter Weg« und »Voßkamp«. Das nähere Standortumfeld wird durch gewerbliche Nutzungen, die überörtlichen Verkehrsstrukturen (B 67 und L 581) und landwirtschaftliche Freiflächen westlich, südlich und östlich des Plangebietes geprägt. Die Innenstadt und das Rheder Rathaus befinden sich in rd. 1,5 km nördlicher Entfernung. Die Bundesstraße B 67 verläuft in ca. 0,5 km südlicher Entfernung und führt auf die L 581 (Brünener Straße), die in das Stadtzentrum führt. Die Autobahn A3 mit der Anschlussstelle Hamminkeln verläuft in rd. 11,5 km südwestlicher Entfernung.



Abbildung 4: Luftbild Plangebiet und Umfeld Kartengrundlage: Land NRW (2024) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

3.2. Bebauung und Nutzung

Flächen- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt im derzeitigen Zustand eine unbebaute, unversiegelte und landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Derzeit (Juni 2023) wird sie intensiv als Ackerfläche genutzt und weist schmale Säume aus Grasfluren auf. Gehölz- oder Gewässerstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht. Die Flächen weisen zudem keine besonderen Flächen- oder Nutzungsstrukturen auf.



Abbildung 5 Luftbild Plangebiet Kartengrundlage: Land NRW (2024) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Das Gelände hat seine längste Ausdehnung in Ost-West Richtung. Insgesamt ist das Standortumfeld nördlich des Plangebietes gewerblich und östlich, südlich und westlich des Plangebietes landwirtschaftlich geprägt.

Benachbarte Baustruktur

Das Standortumfeld wird im Wesentlichen durch gewerbliche Bauflächen nördlich des Plangebietes sowie Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen westlich, südlich und östlich des Plangebietes geprägt. Das sich nördlich anschließende, weitläufige Gewerbegebiet ist durch eingeschossige, freistehende Hallenbauten gekennzeichnet. Der gesamte Gewerbestandort ist von Parkplatzflächen durchzogen und teilweise mit untergeordneten Grünflächen durchgrünt. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Hallen eines Unternehmens für Fahrzeugtechnik sowie eines Wohnwagenhändlers und zwei dazugehörige Wohngebäude mit Rasenflächen.

Östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Freiflächen. Unmittelbar östlich grenzt zudem eine Baumreihe aus Stiel-Eichen an das Plangebiet an, die jedoch keinen Schutzstatus besitzen. Südöstlich des Plangebietes ist jenseits der Straße »Krommerter Weg« eine Gruppe landwirtschaftlicher Gebäude und Anlagen (Gehöft Lehmbrock) gelegen. Westlich der Straße »Voßkamp« befinden sich darüber hinaus Grünflächen, die als Festwiese und Parkplatz genutzt werden.

Im weiteren Umfeld befinden sich westlich und südlich des Plangebietes Wohngebiete der Stadtteile Rhede Süd und Krechting. Diese sind durch eine lockere Bebauung mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit zweieinhalb Geschossen gekennzeichnet. Südlich davon verläuft die Bocholter Aa in Ost-West Richtung.

Topographie

Im Hinblick auf die Topographie stellt sich das Plangebiet relativ homogen dar. Das Gelände neigt sich von Osten in Richtung Westen leicht ab, wobei Differenzen von bis zu ca. 0,6 m bestehen. Von Süden nach Norden besteht ein Gefälle von ca. 0,4 m im östlichen Plangebiet und bis zu ca. 0,3 m im westlichen Plangebiet.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen »Krommerter Weg« und »Voßkamp«. Der »Krommerter Weg« führt nach Norden hin in das angrenzende Gewerbegebiet und darüber hinaus in das Stadtzentrum und in südlicher Richtung auf die L 581 (»Brünener Straße«). Die Straße »Voßkamp« endet in südlicher Richtung als Sackgasse am westlichen Plangebiet und führt Richtung Norden auf die in Ost-West Richtung verlaufende Straße »Altrheder Kamp«. Diese bindet das Plangebiet in westlicher Richtung an die angrenzenden Wohngebiete Rhede Süd und Krechting und in östlicher Richtung an das Gewerbegebiet an.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Östlich des Plangebietes verläuft in nord-südlicher Richtung die Landesstraße L 581 (»Brünener Straße«). Diese stellt nach Norden hin eine Verbindung in das Stadtzentrum von Rhede dar und bindet das Plangebiet in Richtung Süden an den Nachbarort Krommert an. Zudem bindet sie das Plangebiet an die ca. 100 m südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 67 an, die ebenfalls eine wichtige überörtliche Straßenverbindung in Ost-West Richtung darstellt. Nach Osten führt diese in die Nachbarstadt Borken und Richtung Westen nach Bocholt. Darüber hinaus führt sie weiter westlich in ca. 18 km Entfernung über die Anschlussstelle 4 »Rees« auf die Autobahn A3.

Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die nächstgelegene Bushaltestelle »Rhede Körnerstraße / Wibbeltstraße« an der Wibbeltstraße ca. 650 m westlich des Plangebietes (Luftlinie). Von dort verkehrt die Buslinie 752 (Bocholt - Krechting - Rhede - Krommert) und sichert die Standorterreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr. Der Anschluss an den überörtlichen und regionalen Busverkehr erfolgt über die Haltestelle Rhede Gudulakirche in ca. 1,6 km nördlicher Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 750 (Rhede Ludgerusschule), N51, R51 (Coesfeld Bahnhof) und S75 (Münster Hauptbahnhof). Die Anbindung an das Bahnnetz ist über den Bahnhof der Nachbarstadt Bocholt in ca. 6,5 km westlicher Entfernung gegeben.

Sowohl im Hinblick auf die Erreichbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV) als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Anbindung des Plangebietes gesichert.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet sind bisher nicht ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des neuen Feuerwehrgerätehauses mit Strom, Wärme, Wasser usw. erfolgt über die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich bzw. durch den Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Die Entwässerung der Fläche soll über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen.

3.5. Klima und Luft

Luft

Es besteht kein Luftreinhalteplan für die Stadt Rhede.

Klima

Die Klimaanalysekarte der Stadt Rhede weist dem Planungsbereich das Klimatop »Freilandklima« zu. Dieses kennzeichnet zumeist Frei- und Grünflächen außerhalb des Siedlungsraumes, die im Vergleich zu bebauten Flächen geringere Temperaturen aufweisen. Somit können sie auf die angrenzenden Siedlungsräume Flächen eine klimatisch entlastende Funktion haben, da es zur Frischluftentstehung beiträgt. Die Ausgleichende klimatische Wirkung ist jedoch von der Flächengröße abhängig.

3.6. Wasser

Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Überflutungsschutz

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete in der Nähe des Plangebiets.

3.7. Boden

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Osten nach Westen auf. Die Topographie bewegt sich dementsprechend zwischen einer Höhe von ca. 31,8 m ü. NHN im westlichen Plangebiet und einer Höhe von 32,4 m ü. NHN im östlichen Plangebiet.

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 NRW des geologischen Dienstes bildet Plaggenesch den Bodentyp des Plangebietes. Dieser geologische Untergrund basiert auf Sand als Hauptbodenart und weist eine hohe Funktion als Archiv der Kulturgeschichte auf. Die Versickerungsfähigkeit ist in Form einer Flächen- und Muldenversickerung möglich.

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, Bodenbefunde sind derzeit nicht bekannt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.9. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist das Plangebiet durch die Lärmemissionen der Bundesstraße B 67 vorbelastet. Nutzungsbedingte Lärmemissionen sind mit dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet verbunden.

Vorsorglich werden in diesem Bebauungsplan Festsetzungen zur Gliederung des Plangebiets auf Basis des Abstandserlasses 2007 getroffen.

3.10. Störfallvorsorge

Weder im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes noch im näheren Umfeld befinden sich Betriebe, die den Vorgaben der Bundes-Immissionsschutzverordnung unterliegen. Besondere Vorkehrungen zur Verhütung schwerer Unfälle und Katastrophen sind daher nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Planungsziele

4.1. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel, im Plangebiet den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und ergänzender gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen. Durch das in Rede stehende Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die baulichen und räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Freiwillige Feuerwehr in Rhede für die nächsten Jahrzehnte sicherzustellen.

Konkret soll das geplante Feuerwehrgerätehaus »Süd« auf der ca. 9.000 m² großen Fläche zwischen den Straßen »Voßkamp«, »Altrheder Kamp« und »Krommerter Weg« angeordnet werden. Dieses Feuerwehrgerätehaus stellt einen von insgesamt zwei neuen Standorten der Freiwilligen Feuerwehr Rhede dar, wobei der ebenfalls geplante Standort »Rhede-Nord« den Hauptstandort darstellt. Die erforderliche Grundstücksfläche für den Neubau beträgt gemäß der Machbarkeitsstudie 6.000 m², sodass für gewerbliche Nutzungen ca. 3.200 m² verbleiben. Das Feuerwehrgerätehaus soll dabei auf der östlichen Hälfte des Plangebietes angeordnet werden.

Neben dem Feuerwehrgerätehaus sollen im westlichen Teil des Plangebietes ergänzende gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Im Anschluss an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet wird so Platz für ein bis zwei weitere Gewerbebetriebe geschaffen.



Abbildung 6 Städtebauliches Konzept (© kPlan AG)

4.2. Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept greift im Wesentlichen die vorhandene Erschließung des heutigen Gewerbestandortes auf. Der Anschluss des Feuerwehrgerätehauses an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt von Westen her über die Straße »Voßkamp«. Hier ist in einer Stichstraße mit Begegnungsverkehr für Schwerlastverkehr, die in die Straße »Voßkamp« mündet, die Alarmausfahrt und Rückfahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorgesehen. Aufgrund des vorhandenen Gefälles der Straße »Krommerter Weg« ist dort lediglich eine Einfahrt zum Plangebiet denkbar. Diese Einfahrt dient der Erschließung der Parkplätze, Anlieferung sowie der Alarmzuwegung. Ggf. wird im Rahmen der weiteren Planung eine Erschließungsstraße im südlichen Plangebiet erwogen.

Die Straße »Krommerter Weg« schließt das Plangebiet über die Landesstraße L 581 (»Brünener Straße«) an die südlich verlaufende Bundesstraße B 69 und somit an das überörtliche Straßennetz an. Durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu den vorgenannten Landes- und Bundesstraßen sowie dem Siedlungsbereich der Stadt Rhede ergeben sich im Hinblick auf das Planungskonzept und die angestrebte Nutzung günstige Rahmenbedingungen. So kann durch die Lage des Standortes gemeinsam mit dem geplanten Standort »Rhede-Nord« die vorgeschriebene Hilfsfrist von 8 Minuten im Innenbereich fast vollständig, bis auf einen kleinen Streifen im östlichen Stadtgebiet, abgedeckt werden.

Die Gewerbliche Baufläche wird von der Straße »Voßkamp« aus erschlossen. Die neugeplante Verkehrsfläche im südlichen Plangebiet als Alarmausfahrt der Feuerwehr soll dabei bewusst vom Verkehr der Gewerblichen Bauflächen freigehalten werden.

4.3. Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgung des neuen Feuerwehrgerätehauses sowie der ergänzenden gewerblichen Nutzungen mit Strom, Wärme, Wasser usw. erfolgt über die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich bzw. durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz und ist über den Voßkamp vorgesehen.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Die Entwässerungskanäle liegen im Altrheder Kamp. Der Regenwasserkanal befindet sich im »Krommerter Weg«.

4.4. Freiraumkonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Auswirkungen der Klimakrise haben bereits heute spürbare Auswirkungen. Extremwetterphänomene wie Starkregen, Hitze- und Dürreperioden oder Unwetter mit Überflutungen, Hagel und Stürme nehmen mit Fortschreitung des Klimawandels in Anzahl, Dauer und Intensität zu.

Insbesondere Neubauvorhaben sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und dessen möglicher Folgen in der Zukunft möglichst klimaresilient

auszugestalten. Maßnahmen zu Klimawandelfolgeanpassung erfordern lokale Investitionen und Vorkehrungen zum Schutz der Infrastruktur, Gebäude und Menschen. Im Hinblick auf die in Rede stehende Planung wird dieser Anforderung durch Implementierung unterschiedlicher Bausteine Rechnung getragen.

Die Begrenzung des Anteils bebauter und versiegelter Flächen auf das erforderliche Minimum trägt ebenso dazu bei, Hitzebelastungen zu vermeiden und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen zu optimieren.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend unversiegelt und als Grünflächen gesichert werden. Dabei ist insbesondere die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze, die bestimmte Pflanzqualitäten aufweisen, vorgesehen.

Die geplante Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung aus. Sie ist sowohl aus Entwässerungssicht als auch aus stadtklimatischer Sicht gewünscht. Durch die Dachbegrünung können die Einleitungsmengen in die Kanalisation verringert und zeitlich gedrosselt werden. Darüber hinaus sind positive klimatische Auswirkungen auf das zum Teil versiegelte Umfeld zu erwarten. Dachbegrünungen wirken sich durch Verdunstung kühlend auf das Mikroklima aus und tragen zur Filterung von Luftschadstoffen bei. In heißen wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt.

Weiterhin ist eine Kombination der Dachbegrünung mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen möglich. Diese ermöglicht die Nutzung solarer Energie und fördert den Einsatz erneuerbarer Energien am Standort.

Auch die Bauausführung bietet eine Reihe von Möglichkeiten, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, sind die gängigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, sodass die neuen Baukörper bspw. den aktuellen Anforderungen der EnEV entsprechen. Darüber hinaus kann bei der Bauausführung eine ökologische Bauweise forciert werden, z.B. durch die Verwendung ressourcenschonender, moderner Dämmmaterialien.

5. Inhalte der Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Gemeinbedarfsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« festgesetzt. Diese dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses und ergänzender Nutzungen. Allgemein zulässig sind dementsprechend Gebäude und Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr.

Begründung:

Die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen dem Ziel, ein Feuerwehrgerätehaus zu realisieren. Zur Sicherung des Vorhabens wird die Gemeinbedarfsfläche entsprechend des Entwicklungsziels mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« festgesetzt. Mit den geplanten Nutzungen für die Feuerwehr erfüllt die Fläche innerhalb des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen. Damit dient die Fläche für den Gemeinbedarf in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und ist einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich.

Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen soll der Bedarf eines Feuerwehrgerätehauses, das die Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Rhede sichert, gedeckt werden. Somit soll der Neubau des Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden. Die Bauleitplanung dient somit der langfristigen Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. -standorten. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und, um einen möglichst großen Spielraum für die Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen, wird die Festsetzung auf die Mindestanforderungen beschränkt. So wird mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« den zentralen Zielen des Bebauungsplanes hinreichend entsprochen. Die Zweckbestimmung schließt dabei alle der Feuerwehr zugehörigen Anlagen außerhalb des eigentlichen Feuerwehrgerätehaus mit ein.

5.1.2. Gewerbegebiet

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportlichen Zwecke

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs »Gewerbebetriebe aller Art« gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn

Begründung zum Bebauungsplan »Rhede G33« (Vorentwurf)

- Die angebotenen Sortimente nicht in der folgenden Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. »Rheder Liste«) enthalten sind,
- die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert ist und als dessen Bestandteil erkennbar ist, und
- die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet sind.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. »Rheder Liste«):

zentrenrelevante Sortimente		
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppjacken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquitäten
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto/Optik	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade-, Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tfaelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Hausartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reisverschlüsse, sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Arikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43.	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9.	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2.	Einzelhandel mit mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
	47.73.	Apotheken
Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit mit Zeitschriften und Zeitungen

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende

Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, unzulässig.

Begründung:

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und dient somit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung erfolgt, um die beabsichtigte Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist etwa in der westlichen Hälfte des Plangebietes in Ergänzung zu dem Feuerwehrgerätehaus geplant. Der Festsetzungskatalog orientiert sich dementsprechend an den beabsichtigten Nutzungen und nimmt einige Ausschlüsse vor, die gemäß den Vorgaben des § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Weitergehende Ausschlüsse: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird von der darin enthaltenen Ermächtigungsgrundlage zum Ausschluss weiterer Nutzungen Gebrauch gemacht. Ausgeschlossen werden demnach Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe.

Hintergrund ist, dass es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungen um i. d. R. flächenintensive, sowie z. T. zusätzlich um verkehrsintensive Nutzungen handelt, für welche das festgesetzte Gewerbegebiet keine sinnvoll nutzbare Fläche zur Verfügung stellt. Es ist dementsprechend vorgesehen, Nutzungen mit Mindestanforderungen an die Flächen sowie mit einem hohen Verkehrsaufkommen hier planungsrechtlich auszuschließen, um im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes eine tatsächlich verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen und zugleich umliegend benachbarte Wohnnutzungen zu schützen. Zudem soll der Betrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses konfliktfrei möglich sein. Tankstellen werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die verfügbare Fläche des Gewerbegebietes soll den verbleibenden allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein, sodass sich der Festsetzungskatalog auf eben diese beschränkt. Der Charakter des Baugebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben basiert zudem auf den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rhede (Fortschreibung 2022). Dieses definiert das Hauptzentrum Innenstadt Rhede als zentralen Versorgungsbereich für die Einzelhandelsentwicklung. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt Rhede konzentriert werden. Als Nahversorgungsstandort werden zudem die Standorte Lindenstraße und Krechtinger Straße sowie Gronauer Straße definiert. Auch bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte im Hauptzentrum zu prüfen.

Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet ist es, Gewerbeflächen für Betriebe in ein bis zwei Einheiten in Ergänzung zum Feuerwehrgerätehaus zu bieten. Die Gewerbefläche stellt eine Teilfläche des Plangebietes in Ergänzung des Feuerwehrgerätehauses dar und soll demzufolge auch ausschließlich diesem Zweck dienen. Zudem sollen mit dem o. g. Ausschluss auch langfristig betrachtet immissionsrechtliche Probleme im Zusammenhang mit Betriebswohnnutzungen im Gewerbegebiet vermieden werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen. Städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet ist es, Gewerbeflächen für Betriebe in ein bis zwei Einheiten zu bieten. Die Gewerbefläche stellt eine Teilfläche des Plangebietes in Ergänzung des Feuerwehrgerätehauses dar und soll demzufolge auch ausschließlich diesem Zweck dienen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke finden hier demnach kein passendes Flächenangebot.

Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter und Vergnügungsstätten

Aus städtebaulichen Gründen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe, in dem festgesetzten Gewerbegebiet als unzulässig festgesetzt. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere Bordelle und bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietés, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden.

Diese Ausschlüsse bzw. die Unzulässigkeit dieser Betriebe erfolgen, um den Gesamtstandort vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Städtebauliche Zielsetzung für den Standort ist es, hochwertige Gewerbeflächen für Betriebe in Ergänzung zu dem geplanten Feuerwehrgerätehaus und in Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes zu schaffen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten würde die Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erschweren, denn mit deren Ansiedlung können negative, städtebauliche Folgewirkungen ausgelöst werden. Es kann zu einer Verschlechterung der Gebietsqualität führen und hierdurch ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst werden. Dieser kann sich beispielsweise durch die Außenwirkung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt. Zudem sprechen die direkte Nähe zur westlich benachbarten Wohnnutzung gegen eine Ansiedlung derartiger Nutzungen.

Anlagen die unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen

Die in § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO genannten Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe

eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss soll der Schutz des westlich benachbarten Wohngebietes sichergestellt werden.

5.2. Gliederung des Gewerbegebietes

(gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.

In dem Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VII, Anlagen- und Betriebsarten 1 - 221 (Lfd. Nummer der Abstandsklasse) unzulässig.

In dem Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII - höheres Abstandserfordernis - oder Betriebe und Anlagen mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

In dem Gewerbegebiet GE sind die mit * gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

Es wird die Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 zugrunde gelegt.

Begründung:

Eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 erfolgt nach der Abstandsliste 2007. Das Plangebiet befindet sich in unter 100 m Abstand zur nördlich angrenzenden, der dort befindlichen gewerblichen Nutzung zugeordneten, Wohnbebauung. Für das Baufeld werden daher Abstandsregelungen getroffen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

5.3.1. Grundflächenzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 Bau NVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl folgt dem in § 17 BauNVO vorgesehenen, gebietsspezifischen Orientierungswerten für Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und lässt somit planungsrechtlich den größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsicht zu. Dies dient dem städtebaulichen Ziel für den Standort die optimale Ausnutzung der begrenzten Gewerbefläche zu erzielen, um wiederum eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« ermöglicht dieser die Errichtung des geplanten Feuerwehrgerätehauses und zugehöriger Erschließungsflächen.

Im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche kann diese vollumfänglich genutzt werden und hält gleichzeitig einen gewissen Anteil an Fläche von Bebauung bzw. Versiegelung frei. Die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen entspricht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), da durch diese Festsetzung ein Eingriff an anderer Stelle, etwa an nicht-integrierten Standorten, vermieden werden kann.

5.3.2. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 18 BauNVO durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern / Attika bei Flachdächern).

Die angegebenen NHN-Höhen beziehen sich auf das aktuell gültige Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Begründung:

Die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« und dem Gewerbegebiet entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungswillen sowie den Anforderungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet festgesetzt. Gleichzeitig wird durch die Orientierung an der umliegenden Bebauung eine Berücksichtigung und Wahrung des Umfeldes sichergestellt, sodass sich das neue Bauvorhaben in den Bestand einfügt.

Als Gebäudehöhe (GH) wird die Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Über diese Festsetzungen ergeben sich hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für nutzungsentsprechende Geschosshöhen. Hierbei wurde auf halbe Meter aufgerundet, um eine ausreichende Flexibilität für die Bauphase zu belassen.

Auf dieser Basis erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 45,0 m ü. NHN (entspricht ca. 12 m ü. Geländeoberfläche) für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr«. Für das Gewerbegebiet (GE) wird eine maximale Gebäudehöhe von 45,0 m ü. NHN (entspricht ca. 12 m ü. Geländeoberfläche) festgesetzt.

Zulässige Überschreitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m durch technische Einrichtungen wie Schornsteine, Filter- und Antennenanlagen zulässig. Diese technischen Anlagen dürfen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudedachflächen errichtet werden.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig (unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6.2) und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Begründung:

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Flachdächern werden die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten (beispielsweise Lüftungs- oder Klimaanlage) genutzt. Um hierzu eine eindeutige Regelung zu bieten, wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Um die Überschreitungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die zulässige Überschreitung auf ein maximales Maß von 3,0 m begrenzt.

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 a) BauO NRW ist ab 2024 für alle gewerblichen Neubauten verpflichtend und explizit erwünscht. Die zu deren Errichtung erforderlichen Aufbauten und Anlagen selbst werden daher von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

5.4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung.

Begründung:

Die planerische Absicht ist es, den Gegebenheiten vor Ort gerecht zu werden und eine angemessene Flexibilität für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses und ergänzender Gewerbeimmobilien gerecht zu werden. Durch die großzügige Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flexible Nutzung im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf für das Feuerwehrgerätehaus ermöglicht, die der Sicherheit der Bevölkerung zugute kommt. Gleichzeitig sind die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert und zeichnerisch festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes bzw. der angrenzenden Grundstücke gegeben ist.

5.5. Verkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im westlichen Geltungsbereich befindliche Straße Voßkamp wird bestandssichernd als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt gemäß Erschließungs- und Stellplatzkonzept für den Standort. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche berücksichtigt,

der geplanten Nutzung entsprechend, die Anforderungen von Feuerwehr und Rettungsdiensten. Die Straßenbreite wird dabei ca. 10,5 m betragen.

Die Festsetzung dieser Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche begründet sich aus dem angestrebten Ziel, dass diese lediglich einem begrenzten Nutzerkreis entsprechend der Erfordernisse der geplanten Betriebsabläufe dienen soll.

5.5.2. Ein- und Ausfahrtsbereiche

In der Planzeichnung sind ein Zufahrtsbereich an der Straße »Krommerter Weg« und ein Ausfahrtsbereich mit Rückfahrt der Einsatzfahrzeuge an der dort festgesetzten privaten Verkehrsfläche zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« festgesetzt.

Begründung:

Um die betrieblichen Abläufe auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« sicherzustellen und eine entsprechende Abwicklung der Verkehre zu ermöglichen, sind zwei getrennte Zu- und Ausfahrten erforderlich. Dementsprechend ist vom »Krommerter Weg« aus nur die Zufahrt auf das Gelände möglich. Von dort aus erfolgt die Erschließung für Parken, Anlieferung und die Alarmzuwegung. Zur Straße »Voßkamp« ist nur eine Alarmausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge inklusive der Rückfahrt festgesetzt. Hier erfolgt dementsprechend die Alarmausfahrt und Rückfahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Dies trägt zudem den räumlichen Gegebenheiten vor Ort (Gefälle in der Fläche) Rechnung und stellt die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umliegenden Flächen sicher.

5.6. Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i. V. m. §§ 12,14, 20 und 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) nur innerhalb der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Bereiche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, die im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig sind.

Begründung:

Die PKW-Stellplätze sollen im Gebiet nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Bereiche und der überbaubaren Grundstücksfläche platziert werden. Randbereiche sollen explizit von Stellplätzen freigehalten werden. Diese Anordnung des ruhenden Verkehrs soll somit ein städtebaulich ansprechendes Ortsbild unterstützen.

5.7. Ver- und Entsorgung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung:

Eine oberirdische Leitungsführung widerspricht den hohen Anforderungen an das Gewerbegebiet hinsichtlich der Gestaltung und hinsichtlich des Ortsbildes. Die oberirdische Verlegung für den Standort ist planerisch nicht erwünscht.

5.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.8.1. Niederschlagswasserversickerung

Im Plangebiet sind Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen sowie PKW-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen, sofern keine wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegen stehen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung dienen dem Erhalt eines natürlichen Wasserkreislaufs (Schutzgut Wasser). Gewerbe- und Industriegebiete zeichnen sich generell durch einen hohen Versiegelungsgrad aus, sodass ein großer Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließt und im nächsten Schritt über die Kanalisation abgeleitet wird. Dieses Wasser kann daher keinen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten und es fehlen Möglichkeiten der Zwischenspeicherung bei großen Niederschlagsmengen. Die Versickerung von unbelastetem und schwach belastetem Niederschlagswasser wirkt dem entgegen, indem die Kanalisation bei (Stark-)Regenereignissen entlastet und das Risiko von Überflutungen verringert wird. Gleichzeitig wird mehr Wasser in der Fläche gehalten und so trägt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung und der Abmilderung von Dürreereignissen bei. Daneben lässt sich ein Kühlungseffekt erkennen, indem der feuchte Boden Wasser verdunstet und so die Umgebungsluft an heißen Tagen abkühlen kann (Schutzgut Klima/Luft). Dabei gilt es insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten zu beachten, dass aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes nur Niederschlagswasser von weniger beanspruchten Flächen wie z.B. den Dach- und PKW-Parkflächen versickert werden kann. Flächen mit hohem LKW-Aufkommen o.ä. weisen i.d.R.

eine zu hohe Belastung des Niederschlagswasser auf und können bzw. müssen von einer Festsetzung zur Versickerung aus wasserrechtlichen Belangen ausgenommen werden.

5.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

5.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.10.1. Gehölzanpflanzungen

Es ist je angefangene 1.000 m² Gewerbefläche mindestens ein Baum oder eine Strauchgruppe auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.

Für die Baumscheiben von Bäumen sind unversiegelte Flächen von mind. 9 m² im Stammbereich der Bäume offen zu halten und vor Bodenverdichtung zu schützen.

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HAST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche

Prunus avium	Vogelkirsche
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume I. Ordnung - HAST, StU 14/16

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Begründung:

Die Festsetzung von Baum- oder Strauchanpflanzungen gewährleistet ein Mindestmaß an ökologisch hochwertigem Grün auf den privaten Gewerbeflächen. Die Anpflanzungen erfüllen eine wichtige Nahrungs- und Lebensraumfunktion für heimische Tier- und Pflanzenarten (Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt). Außerdem leisten Gehölze einen zentralen Beitrag zur Klimaanpassung im innerstädtischen Bereich. Durch ihren Schattenwurf und ihre Verdunstungsleistung senken sie die Umgebungstemperatur und mindern damit Hitzestress in den stark versiegelten Bereichen der Gewerbe- und Industrieflächen (Schutzgut Klima/Luft). Gleichzeitig tragen Grünstrukturen wie die Gehölze aber auch die Dachbegrünung zu einer Senkung des Umgebungslärms bei und können Luftschadstoffe z.T. filtern.

5.10.2. Begrünung von Dachflächen

Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (< 15° Dachneigung) dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen von Produktions- und/oder Lagerhallen.

Begründung:

Dachbegrünungen haben u. a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt.

Diese Retentionswirkung mindert teilweise negative Auswirkungen auf die geplanten Eingriffe in den Boden (Versiegelung), da hierdurch anfallende Regenwassermengen

insbesondere bei Starkregen nicht unmittelbar auftreten, sondern gedrosselt an den Kanal abgegeben werden können. Eine Dachbegrünung mindert zudem durch die zumindest extensive Begrünung den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft. Die Dachbegrünung sollte dazu bei allen Flächen auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (einschließlich Drainschicht) erfolgen (und entspricht somit den Vorgaben der »FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen«).

Neben den ökologischen Vorteilen kann eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile umfassen: So verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (hochwertige Ausführung erforderlich, sodann: Vegetation mit Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Aufgrund der zahlreichen Vorteile wird daher diese Festsetzung für alle Dachflächen (Dachneigung < 10 Grad) von Neubauvorhaben innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

Von der Dachbegrünung kann für notwendige technische Anlagen auf den Dachflächen (etwa: Aufzüge, Treppenanlagen, Attika/Randabschlüsse der Dächer, Antennenanlagen etc.) ausnahmsweise abgewichen werden. Eine Kombination von Dachbegrünungen und Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen ist möglich und explizit erwünscht.

6. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Werbeanlagen

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.) zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.

Begründung:

Da es sich bei dem Plangebiet auch um einen Standort für gewerbliche Betriebe handelt, sind nutzungsbedingt auch Werbeanlagen vorgesehen. Mit der Höhenbeschränkung und der Beschränkung zur Art der Werbeanlage werden diese auf ein mit dem Umfeld verträgliches Maß beschränkt.

6.2. Solaranlagen

Bei Flachdächern (Dachneigung < 10 Grad) müssen aufgeständerte Solaranlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.

Begründung:

Die Vorgaben zur Position der Solaranlagen soll gewährleisten, dass der Hauptbaukörper nicht durch diese Anlagen überformt wird. So wird ein qualitativvolles Einfügen dieser in das umgebende Stadtbild gewährleistet.

6.3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Eine Versiegelung der Frei- und Pflanzflächen ist unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Zuwegungen.

Begründung:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird die Gestaltung der unbebauten Flächen geregelt. Die Versiegelung von Frei- und Pflanzflächen ist dementsprechend unzulässig. Dies soll die Erhaltung der Gestalt- und ökologischen Qualität der Frei- und Pflanzflächen sicherstellen. Zudem sollen die Freiflächen sowie die zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen zu diesem Zweck vor Versiegelung geschützt werden. Auch hinsichtlich der Klimaanpassung ist dies städtebaulich gewünscht.

7. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden bei Bedarf zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Hinweise

9.1. Artenschutz

(Unbeabsichtigte) Verletzungen oder Tötungen von potenziell vorkommenden "Allerweltsvogelarten" können durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Zu beachten ist, dass gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind.

Werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Umweltbelange

10.1. Umweltprüfung

Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes auf bislang nicht baulich genutzten Flächen geschaffen. Den Belangen des Umweltschutzes und den Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, so dass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt wird.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden dazu im Bauleitplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beurteilen zu können.

Der erforderliche Umweltbericht liegt als Entwurf vor und wird den Planunterlagen beigelegt.

10.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in die Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Gemeinbedarfes und des ergänzenden Gewerbes Vorrang eingeräumt wird und alternative Flächen insbesondere für die Beabsichtigte Errichtung des Feuerwehrgerätehauses aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht kommen.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erarbeitet, bei welcher der durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt wird. Der Eingriffswert errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem angestrebten zukünftigen Zustand von Natur und Landschaft gemäß den vorliegenden Plandarstellungen. Das voraussichtlich entstehende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Rhede ausgeglichen.

Es wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs angestrebt. Vorgesehen ist die Nutzung der Fläche ## in der Stadt Rhede.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Auswirkungen der Planung

11.1. Verkehrliche Auswirkungen

Die geplante Neuansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen stellt lediglich die Arrondierung einer untergeordneten Teilfläche des bereits bestehenden, gewerblich genutzten Standortes dar.

Das Plangebiet soll an die vorhandene und unmittelbar westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Die Zufahrt zur Fläche erfolgt dementsprechend von der Straße »Voßkamp« aus. Aufgrund des vorhandenen Gefälles der Straße »Krommerter Weg« ist dort lediglich eine Einfahrt zum Plangebiet denkbar, jedoch keine Ausfahrt. Ggf. wird im Rahmen der weiteren Planung eine Erschließungsstraße im südlichen Plangebiet erwogen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem mit der Landesstraße L 581 und der Bundesstraße B 67 überörtliche Verkehrsstrukturen, die über den »Krommerter Weg« erreichbar sind. Dieser weist im derzeitigen Zustand im Umfeld des Plangebietes ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen auf. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes schließen gewerbliche Nutzungen, die regelmäßig ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, aus, sodass ausgehend von den geplanten Nutzungen, nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Durch die integrierte Lage des Plangebietes und die direkt angrenzende Verkehrsinfrastruktur bzw. die verkehrlich günstige Erschließungssituation ist davon auszugehen, dass das Verkehrsnetz die Verkehre im Zusammenhang mit dem Feuerwehrgerätehaus und der ergänzenden gewerblichen Nutzung aufnehmen kann. Da es sich bei dem Bau des Feuerwehrgerätehauses und von ein bis zwei ergänzenden Gewerbeimmobilien lediglich um eine flächenmäßig kleine Entwicklung handelt ist davon auszugehen, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs im vorhandenen Straßennetz ohne Anpassungen möglich ist.

Konkretisierung im weiteren Verfahren.

11.2. Schalltechnische Auswirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Standort befindet sich im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet und stellt lediglich eine Arrondierung dieser Bestandsnutzung dar. Für das Plangebiet und dessen Umfeld ist somit bereits heute eine standorttypische gewerbliche Lärmvorbelastung festzustellen. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist das Plangebiet durch die Lärmemissionen der südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 67 vorbelastet. Hier sind im 24-h Pegel Schallemissionen von 55 bis 60 dB festzustellen (vgl. LANUV 2023, Lärmkartierung 2017 (Stufe 3)).

Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich in über 100 m westlicher Entfernung. Die nächstgelegenen lärmsensiblen Nutzungen stellen die kleinteilig vorhandenen, der gewerblichen Nutzung zugeordneten Betriebswohngebäude innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes dar. Dementsprechend ist die dortige Immissionssituation

näher zu betrachten. Konkret handelt es sich um die Wohngebäude »Altrheder Kamp« 32 und 40. Die Wohngebäude liegen rund 10 m bzw. 20 m vom Plangebiet entfernt. Vor diesem Hintergrund ist daher vorab zu prüfen, inwiefern es das Vorhaben erwarten lässt, dass sich die schalltechnische Situation an den nächstgelegenen Wohngebäuden signifikant ändert. Diese Wohngebäude besitzen aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet jedoch keinen erhöhten Schutzanspruch.

Von dem Plangebiet gehen Lärmemissionen von den Aktivitäten und Nutzungen der Freiwilligen Feuerwehr Rhede sowie den ergänzenden gewerblichen Nutzungen aus. Die Zufahrt zum Plangebiet wird dabei jedoch zur Straße »Voßkamp« hin angeordnet. Das im Plangebiet vorgesehene Feuerwehrgerätehaus stellt einen Nebenstandort der Freiwilligen Feuerwehr Rhede neben dem im nördlichen Stadtgebiet vorgesehenen Hauptstandort dar, was mit einer dementsprechend geringeren Nutzungsintensität verbunden ist. Vorsorglich werden darüber hinaus Festsetzungen in diesem Bebauungsplan getroffen, die eine Gliederung bzw. Einschränkung des festgesetzten Gewerbegebietes gemäß Abstandserlass 2007 bewirken. Dementsprechend werden besonders lärmintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Weiterhin werden gewerbliche Nutzungsarten, die regelmäßig ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen, wodurch die Lärmemissionen durch Verkehr im Zusammenhang mit den neu anzusiedelnden Nutzungen ebenfalls beschränkt werden.

Hinsichtlich der Vorbelastung des Standortes durch die Verkehrslärmemissionen der südlich gelegenen B 67 wirkt die geplante Bebauung abschirmend für die nördlich angrenzenden Betriebswohngebäude, sodass sich durch das Vorhaben eine mindernde Wirkung in Bezug auf den Verkehrslärm ergibt. Hier ist somit mit einer Verbesserung der Lärmeinwirkung zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Geräuschemissionen des bereits vorhandenen Gewerbegebietes, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Abstände der Wohnbebauung zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben keine schalltechnisch signifikante Erhöhung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auftreten wird.

Eine weitergehende detaillierte schalltechnische Untersuchung ist somit nicht erforderlich.

11.3. Artenschutzrechtliche Auswirkungen

FFH-Gebiete und Natura-2000-Gebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das nächstgelegene FFH-Gebiet hat die Bezeichnung DE-4006-301 »Entenschlatt« und liegt ca. 8 km entfernt.

Zur Prüfung möglicher vorhabenbedingter Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag durch das Büro Grünplan (Juni 2023) erarbeitet. Ziel dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung ist es, mögliche aus der Umsetzung einer Planung resultierende artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu identifizieren, um darauf aufbauend Maßnahmen zu deren Vermeidung zu ergreifen, sofern erforderlich. Als wesentliche rechtliche Bezugsquellen dient § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Rahmen der Untersuchung wurden anhand einer Datenbankabfrage im Auskunftssystem des Landesinstituts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) potentiell vorkommende Arten an diesem Standort ermittelt. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, um die potentielle Habitatsignung für die entsprechenden Arten weiter beurteilen zu können.

Im Ergebnis ist ein Quartierpotential der im Messtischblattquadranten gelisteten Großen Bartfledermaus aufgrund der äußerst geringen Lebensraumeignung im Plangebiet (kein Vorhandensein von Gebäuden) nicht zu erwarten. Es ist jedoch möglich, dass die Baumreihe entlang des »Krommerter Wegs« zur Jagd genutzt wird (vgl. Grünplan Juni 2023, S. 11). Eine Auslösung von Verbotstatbeständen für Fledermäuse gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden. Da es sich bei dem Plangebiet nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse handelt und in der Umgebung ausreichend große Landwirtschaftsflächen als Jagdhabitats zur Verfügung stehen, kann auch die Auslösung von Verboten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden (vgl. Grünplan Juni 2023, S. 11).

Innerhalb des relevanten Messtischblattquadranten sind insgesamt 23 planungsrelevante Vogelarten gelistet, die im Lebensraumtyp »Äcker« potentiell vorkommen können. Brutvorkommen dieser potentiell vorkommenden Vogelarten können aufgrund der realen Habitatverhältnisse und der Lebensraumansprüche der entsprechenden Arten ausgeschlossen werden. Da sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an ein Gewerbegebiet befindet, von Straßen umgeben ist und sich nördlich der stark befahrenen B 67 befindet, sind lediglich Arten, die anthropogene Störungen und Siedlungsnähe tolerieren potentiell betroffen (vgl. Grünplan Juni 2023, S. 12, 13). Bei der Ortsbegehung ergaben sich zudem keine Hinweise auf Brutvorkommen von Feldvögeln. Als Nahrungshabitat ist die Vorhabenflächen ebenfalls als nicht essenziell einzustufen, da sie allenfalls einen Teil des Nahrungshabitats der relevanten Arten darstellt. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen sonstiger, nicht planungsrelevanter Vogelarten ist möglich. Dem Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch Bauzeitenregelungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens begegnet werden. Um unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln zu vermeiden, sollten Baumfällungen und Gehölzrodungen daher vorsorglich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Hinsichtlich Amphibien und Reptilien kann die im Messtischblatt gelistete Kreuzkröte aufgrund des Fehlens von Kleingewässern im Plangebiet ausgeschlossen werden (vgl. Grünplan Juni 2023, S. 14).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde somit festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Maßnahmen nicht ausgelöst werden.

11.4. Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Niederschlagswasser

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 NRW des geologischen Dienstes bildet Plaggenesch den Bodentyp des Plangebietes. Dieser geologische Untergrund basiert auf Sand als Hauptbodenart, sodass die Versickerungsfähigkeit in Form einer Flächen- und Muldenversickerung grundsätzlich möglich ist.

Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

13. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten obliegen dem Investor.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha mit

Nutzung	Fläche	
Geltungsbereich	rd. 1,0 ha	100 %
Gemeinbedarfsfläche	rd. 0,57 ha	rd. 55 %
davon überbaubare Fläche	rd. 0,38 ha	rd. 14 %
Gewerbliche Fläche	rd. 0,35 ha	rd. 33 %
davon überbaubare Fläche	rd. 0,28 ha	rd. 26 %
Verkehrsfläche	Rd. 0,12 ha	Rd. 12 %

folgender Unterteilung:

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

15. Anlagen

grünplan Büro für Landschaftsplanung (Juni 2023): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum
Feuerwehrgerätehaus und Gewerbegebiet Voßkamp / Krommerter Weg in der Stadt
Rhede. Artenschutzrechtliche Belange / Artenschutz-Vorprüfung. Dortmund, Juni 2023

Teil B Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und stellt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im oben genannten Sinne dar. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

Die Begründung wird gemäß § 9 (8) BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Rhede, den XX.XX.2024

Der Oberbürgermeister

(XXXX)
Stadtrat