

Stadt Wegberg

Bebauungsplan Nr. I-14, 9. Änderung

Wegberg – Gewerbegebiet

Begründung und Umweltbericht

~~Entwurf~~

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplan Nr. I-14a „Wegberg – Sondergebiet Große Riet“ (Neuaufstellung)	5
3.4	Bebauungsplan Nr. I-14 (Ursprungsbebauungsplan)	6
4	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	7
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Grundzüge der Planung	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Sonstige Festsetzungen	12
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
7	UMWELTBERICHT	13
7.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	14
7.2	Kurzdarstellung der Planung	14
7.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	15
7.4	Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen	18
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung	23
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
7.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
7.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	27
7.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
8	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	28

1 Anlass und Ziel der Planung

Zentrales Ziel und Anlass für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 ist die Absicht der Stadt Wegberg, im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für Wegberg auszuschöpfen und zugleich die noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Plangebiet für das verarbeitende und produzierende Gewerbe vorzuhalten.

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I-14 „Wegberg – Gewerbegebiet“ haben sich die planungsrechtlichen Vorgaben und Zielsetzungen für die städtebauliche Planung zum Teil erheblich verändert, so dass die Umstellung auf die Regelungen der derzeit aktuellen Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) für das gesamte Plangebiet - und nicht nur für einzelne Änderungsbereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. I-14 – dringend notwendig geworden ist.

In der Vergangenheit sind, wie in der gesamtdeutschen Einzelhandelslandschaft, so auch in Wegberg, zahlreiche (großflächige) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentren entstanden, durch die insbesondere das Hauptzentrum Wegberg an ökonomischer Kraft und Funktionsfähigkeit verloren hat. In den Zentren sind dadurch Strukturprobleme entstanden, die sich u. a. durch eine verminderte Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes bis hin zu auffälligen Leerstandsquoten äußern. Auch das ehemals recht dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung wurde durch diese Entwicklungen im Einzelhandel erheblich ausgedünnt. Eine flächendeckende wohnungsnaher Grundversorgung ist in Städten mit einer vergleichbaren Siedlungsstruktur wie in Wegberg kaum noch zu leisten. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken und solche aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Entwicklungen zu vermeiden, ist eine Anpassung der Bauleitplanung an aktuelle Gesetzesvorschriften notwendig.

Die Stadt Wegberg hat daher Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, im September 2007 mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes beauftragt, das eine wesentliche Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Wegberg darstellt. Das Konzept dient als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuell und zukünftig anstehende Einzelhandelsentwicklungen. Dabei werden mögliche einzelhandelsrelevante Entwicklungsperspektiven und erforderliche städtebauliche Handlungsnotwendigkeiten aufgezeigt, die sowohl für Stadtverwaltung als auch Politik eine frühzeitige Entscheidung über die zu verfolgende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ermöglichen. Dem Einzelhandelskonzept kommt dabei auch die Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Das Konzept ersetzt allerdings nicht die einzelfallbezogene Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Vorhaben, sondern

bestimmt vielmehr die Grundsätze und Leitvorstellungen der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wurde in seiner Sitzung am 17.06.2008 der Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes vorgestellt. Städtebauliche Zielsetzung ist die Stärkung des Hauptzentrums und Erhaltung bzw. Ausbau einer wohnungsnahen Nahversorgung in den Nahversorgungszentren. Der Rat hat im Anschluss in seiner Sitzung am 24.06.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept gefasst und die Verwaltung beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 16.12.2008 das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Dieses Konzept ist zukünftig nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Stadt Wegberg zu berücksichtigen.

Die Verfasser des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes kommen zu dem Ergebnis, dass die derzeitige räumliche Verteilung von Verkaufsflächen im Stadtgebiet verdeutlicht, dass es zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums zwingend erforderlich ist, steuernd in die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einzugreifen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Gutachtens wurden die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt. Das Hauptzentrum Innenstadt umfasst demnach die Fußgängerzone mit den Straßen Hauptstraße, An der Gracht und Karmelitergasse sowie zwei angrenzende Passagen, den Rathausplatz, den südlichen Abschnitt der Bahnhofstraße (bis zum Kreisverkehrsplatz) und den nördlichen Teil der Kreuzherrenstraße (von Bahnhofstraße bis Beecker Straße). Nördliche Begrenzung des Zentrums ist die Kreuzung Bahnhofstraße / Am Bahnhof; südliche Begrenzung die Fußbachstraße unter Einbezug der Lederfabrik und dem Busbahnhof als langfristige Entwicklungsoptionen.

Der am 02.07.2008 rechtsverbindlich gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg enthält bisher (noch) keine formale Darstellung bzw. räumliche Abgrenzung dieser zentralen Versorgungsbereiche. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW¹ können zentrale Versorgungsbereiche zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkung auch im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt werden. Der Rat der Wegberg hat den Aufstellungsbeschluss zur entsprechenden Änderung des FNP am 30.06.2009 gefasst.

Um die Entwicklung von nicht integrierten Lagen in Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu bringen, ist eine Überplanung erforderlich, die den bereits vorhandenen genehmigten Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsflächen, insbesonde-

¹ Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/VI A1 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW)

re von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ausschließt und ältere Bebauungspläne an die heutige Rechtslage anzupassen. Zugleich besteht in verkehrsgünstigen Gewerbegebieten die Gefahr, dass durch Einzelhandelnutzungen das produzierende Gewerbe mehr und mehr verdrängt wird und damit geeignete Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze nicht mehr in ausreichender Größe und Anzahl zur Verfügung stehen.

Der Rat der Stadt Wegberg hat daher am 23.09.2008 – im Sinne einer ausgewogenen städtebaulichen Gesamtentwicklung - die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 beschlossen. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Wesentliche Zielsetzung der 9. Bebauungsplanänderung ist es, zum Schutz, zur Entwicklung und zur Steigerung der Attraktivität und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Plangebietes zukünftig planungsrechtlich zu steuern und zugleich das Plangebiet für das verarbeitende und produzierende Gewerbe vorzuhalten.

Gleichzeitig besteht akuter Regelungsbedarf im Hinblick auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben u. Ä. im Plangebiet.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 erfolgt als Textänderung ohne Plandarstellung und erstreckt sich ausschließlich auf die Regelungsinhalte zur Art der baulichen Nutzung bzw. auf die zulässigen Nutzungen in den Misch- und Gewerbegebieten.

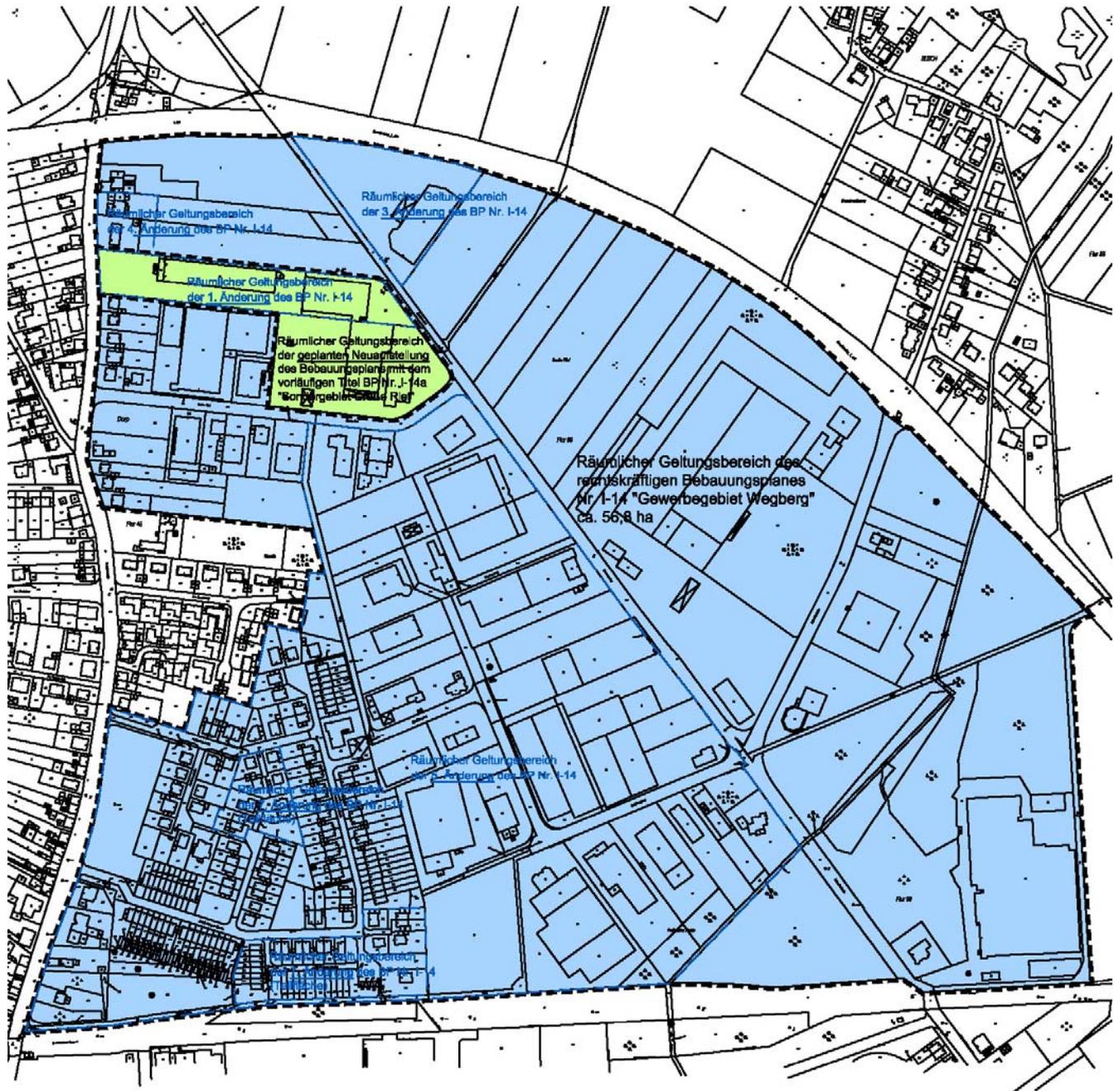
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I-14, 9. Änderung, dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Standort. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

2 Geltungsbereich

Das rund 57 ha umfassende Plangebiet liegt im Norden der Stadt in der Gemarkung Wegberg. Es wird im Westen durch die Bahnhofstraße, im Norden bzw. Nordosten durch den Grenzlandring und im Süden durch die Bahntrasse begrenzt.

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-14, „Wegberg - Gewerbegebiet“ einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, ausgenommen der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes mit dem vorläufigen Titel Nr. I-14a „Wegberg-Sondergebiet Große Riet“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Quelle: Kartengrundlage der Stadt Wegberg. Eigene Darstellung.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Aachen ist der Änderungsbereich größtenteils als Gewerbe- und Industriebereich (GIB; östlich des Grenzlandrings) dargestellt und teilweise als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; westlich der Bahnhofstraße). Die „Trennlinie“ zwischen den unterschiedlichen Baubereichen ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht parzellenscharf und verläuft etwa zwischen Bahnhofstraße und Siemensweg, teilweise entlang eines heutigen Fußwegs.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 überwiegend gewerbliche Bauflächen (G) ohne weitere Spezifizierung dar. Im Bereich Bahnhofstraße sind dagegen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen – ebenfalls ohne weitere Spezifizierung – ausgewiesen. Entlang des Grenzlandrings stellt der FNP Straßen begleitend Grünflächen dar, die auf größere Waldflächen im Südosten des Änderungsbereichs treffen. Umgeben von Waldflächen weist der FNP außerdem eine Wasserfläche aus, an der südlich verlaufenden Bahnstrecke liegt eine Fläche für Versorgungsanlagen.

Der Bereich Siemensweg/Große Riet/Bahnhofstraße im Nordwesten des Änderungsbereichs ist im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ dargestellt.

Die 9. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung im Parallelverfahren nicht erforderlich ist.

3.3 Bebauungsplan Nr. I-14a „Wegberg – Sondergebiet Große Riet“ (Neuaufstellung)

Im nordwestlichen Plangebietsteil befinden sich am Siemensweg/Große Riet in einem festgesetzten Sondergebiet ein Baumarkt mit Gartencenter (Hagebau) sowie im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet ein Getränkemarkt. Für den Bau- und Gartenmarkt liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2007 vor, in der die genehmigte Verkaufsfläche (Vkf) 4.051 qm beträgt. Der angrenzende Getränkemarkt verfügt über eine genehmigte Vkf von 651,20 qm. Westlich des Baumarktes liegt - ebenfalls in einem festgesetzten Sondergebiet, aber mit Anbindung an die Bahnhofstraße- ein HIT Lebensmittelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.531,81 qm. Insgesamt ist am Standort eine Gesamtverkaufsfläche von 6.234,01 qm genehmigt.

Zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Bau- und Gartenmarkt verläuft im Regionalplan die Grenze zwischen (ASB) Allgemeinem Siedlungs- und Gewerbe-/Industriebereich (GIB).

Für den im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ dargestellten Bereich beabsichtigt die Stadt Wegberg die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem vorläufigen Titel Nr. I-14a „Wegberg – Sondergebiet Große Riet“. Hierin sollen differenzierte Festsetzungen über die zulässigen (Einzelhandels-) Nutzungen, Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen getroffen werden. Einerseits soll der Bestand gesichert und andererseits die zukünftige Einzelhandelsentwicklung am Standort planungsrechtlich gesteuert werden, so dass unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen und/oder –umnutzungen heutiger Betriebe, z. B. zu Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, vermieden werden.

Diese Planungsziele lassen sich, aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben, der besonderen räumlichen Situation und der heutigen Verteilung der Einzelhandelsnutzungen über verschiedene Baugebiete nicht im Rahmen der 9. vereinfachten Bebauungsplanänderung verwirklichen, so dass in dem beschriebenen Bereich die Bebauungsplanneuaufstellung notwendig wird. Die Stadt Wegberg verfolgt diese Vorgehensweise in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln.

3.4 Bebauungsplan Nr. I-14 (Ursprungsbebauungsplan)

Der „Ursprungsbebauungsplan“ für das im Norden des Stadtgebiets gelegene Plangebiet ist 1981 rechtskräftig geworden und seither fünf Mal geändert worden (1., 3., 4., 5. und 7. Änderung; die 2., 4. und 8. Änderung sind nicht rechtskräftig geworden).

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung überwiegend Gewerbegebiete (GE), aber auch Mischgebiete (MI) fest. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 wurden im Bereich der Bahnhofstraße Gewerbegebiete teilweise in Allgemeine Wohngebiete (WA) und weitere Mischgebiete geändert.

Das Gewerbegebiet wird aus Immissionsschutzgründen nach der „Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften“ gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl bestimmt. Für die übrigen Baugebiete setzt der Bebauungsplan Grundflächenzahlen und die maximale Anzahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung fest.

Mit der 1. Änderung wurden 1983 zwei Sondergebiete (SO) festgesetzt: eines mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" und einer max. zulässigen GF von 2.000 qm (heute ein HIT-Verbrauchermarkt vorhanden) und direkt angrenzend ein SO mit der Zweckbestimmung "Bau- und Ausbaubedarf" und einer maximal zulässigen GF von 1.750 qm (heute ein Teil des Hagebaumarktes vorhanden).

Die 1. Bebauungsplanänderung setzt zwar maximale Brutto-Geschossflächen (GF) fest, beinhaltet aber keine weiteren Einschränkungen, z. B. für Sortimente oder eine Verkaufsflächenbegrenzung.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthalten der Bebauungsplan Nr. I-14 und seine rechtskräftigen Änderungen weitere Regelungsinhalte, z. B. bezüglich Verkehrsflächen, Bepflanzung, Ver- und Entsorgung.

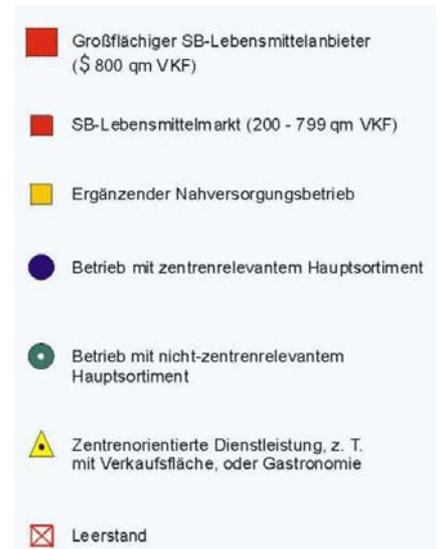
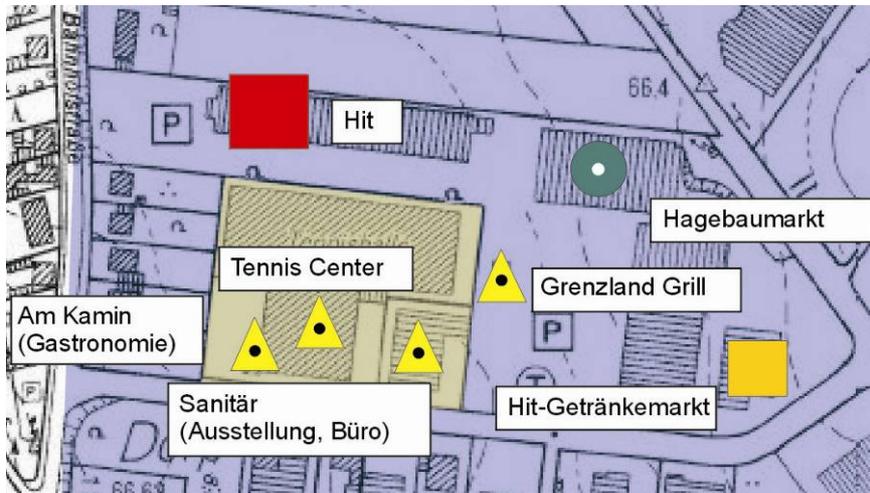
Die 9. Änderung des Bebauungsplanes berührt nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten, den Misch- und Gewerbegebieten. Die übrigen Inhalte werden beibehalten und daher an dieser Stelle nicht im Einzelnen erläutert.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Größere Potenzialflächen für die gewerbliche Entwicklung befinden sich im Norden und Nordwesten des Plangebiets am Grenzlandring, kleinere Flächen an Siemensweg und Spielburgweg. In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen liegt zwischen den Hausnummern Bahnhofstraße 64 und 82 noch ein bisher unbebautes Grundstück. In den Allgemeinen Wohngebieten stehen dagegen nur noch einzelne Restflächen für eine (Einfamilienhaus-) Bebauung zur Verfügung.

Der Bereich Siemensweg/Große Riet/Bahnhofstraße ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel Nahversorgung dargestellt. Die Zweckbestimmung Nahversorgung trifft zwar für den Hit-Verbrauchermarkt einschließlich des Getränkemarktes zu, nicht aber für den Hagebau Bau- und Gartenmarkt. Der Sonderstandort hat einen deutlich autoorientierten Charakter. Das mäßige Erscheinungsbild ist auf den gewerblichen Ursprung des Standorts zurückzuführen. Der Standort bietet für den nördlichen Siedlungsbereich von Wegberg Ort und Harbeck sowie die nördlich angrenzenden Stadtteile die nächstmögliche Nahversorgungsmöglichkeit.

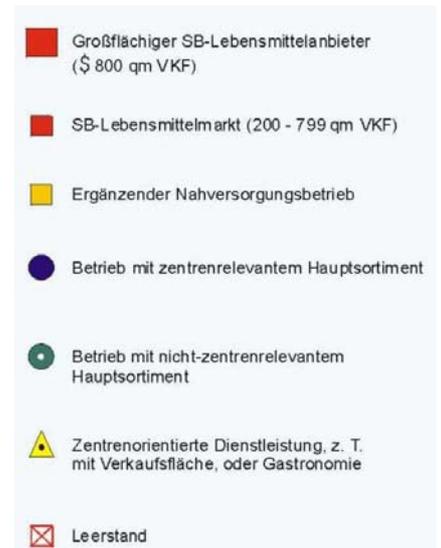
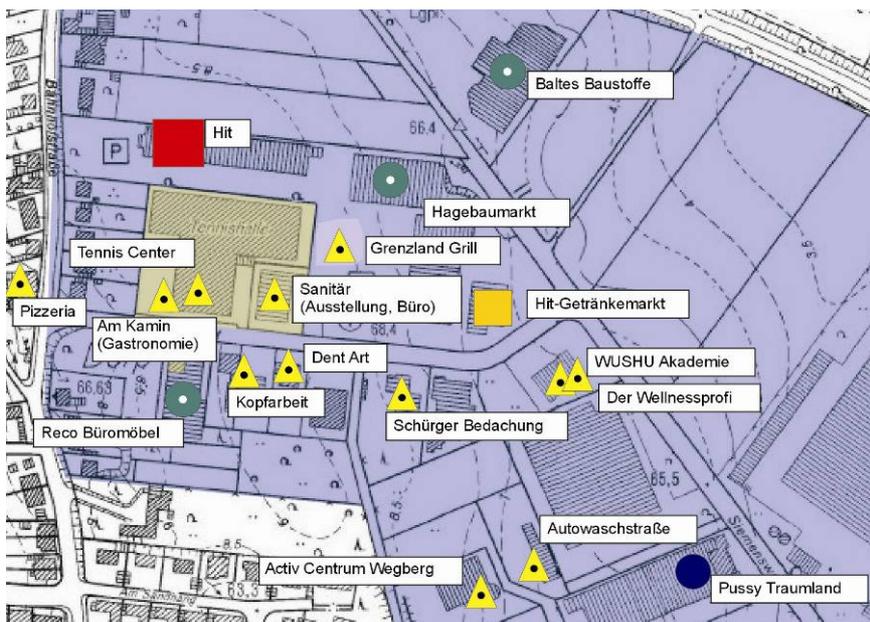
Einzelhandelssituation am Sonderstandort Siemensweg/ Große Riet/ Bahnhofstraße in Wegberg



Quelle: Kartengrundlage der Stadt Wegberg. Eigene Darstellung „Einzelhandelskonzept Wegberg“, Dezember 2008

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wegberg enthält die Empfehlung, den Standort bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen auf den genehmigten Bestand planungsrechtlich zu beschränken, bei Umnutzungen bieten sich Verkaufsstellen für nicht zentrenrelevante Sortimente an. Der Standort ist Teil des Gewerbegebietes Wegberg. Hier haben sich in der Vergangenheit mehrere bedeutende Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt, wie z. B. Baltas Baustoffe, Reco Büromöbel und Pussy Traumland.

Einzelhandelssituation im Gewerbegebiet Wegberg



Quelle: Kartengrundlage der Stadt Wegberg. Eigene Darstellung „Einzelhandelskonzept Wegberg“, Dezember 2008

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Grundzüge der Planung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 erfolgt als Textänderung ohne Plandarstellung. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung bzw. werden die zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten, den Misch- und Gewerbegebieten im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten neu geregelt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

In den Misch- und Gewerbegebieten wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß §§ 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente, nicht zulässig sind. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass diese allgemein zulässigen Betriebsarten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind. Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die in der „Wegberger Liste“ im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimente.

Ausschluss von Nutzungsarten

Abweichend von dieser Festsetzung sind in allen Baugebieten Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind außerdem Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 qm mit Verkauf an letzte Verbraucher zulässig.

Die nach §§ 6 und 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit innerhalb der festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete unzulässig.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungsarten auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und damit die Verankerung differenzierter Steuerungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung bleibt der jeweilige Charakter der Baugebiete erhalten; Er begründet sich grundsätzlich in der planerischen Absicht der Stadt Wegberg:

Planerische Absicht der Stadt Wegberg

- Einzelhandel im Änderungsbereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wegberg und unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen deutlich zu begrenzen bzw. Bedingungen für Einzelhandelsnutzungen festzulegen,

- üblicherweise flächenintensive und stark verkehrserzeugende Nutzungen am Standort zu vermeiden, die mit der vorherrschend kleinteiligen (Wohn-) Nutzung in den Mischgebieten kaum zu vereinbaren sind und die aus stadtgestalterischen und – strukturellen Gründen am Standort planerisch unerwünscht sind,
- Nutzungskonflikten zwischen dem bestehenden Wohnumfeld, und sonstigen Nutzungen im Plangebiet vorzubeugen, wie z. B. nächtliche Lärmbelästigungen durch Besucher von Vergnügungsstätten und Bordellen usw..

In den Allgemeinen Wohn- und in den Mischgebieten sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 qm zulässig. Durch die Festsetzung soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebiets dienen, in der Größenordnung von z. B. einer Bäckerei oder einem Kiosk, planungsrechtlich möglich bleiben. Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze für zulässige kioskartige Läden orientiert sich an Durchschnittsgrößen solcher Betriebe, die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Rahmen von Einzelhandelserhebungen in Wegberg erfasst hat und für die die Aussage getroffen werden kann, dass hierbei keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Der Ansiedlung von z. B. Lebensmittel-Discountern mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit oder gar einer ungewollten Anhäufung von Märkten soll dagegen, insbesondere zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wegberg, aber auch aus den vorgenannten Gründen wie z. B. Verkehrsaufkommen, Platzbedarf und störepfindlichem Wohnumfeld entgegen gewirkt werden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein (sog. „Annexhandel“). Diese Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang

Für die Gewerbegebiete begründet sich der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handels- und Gewerbebetrieben mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher – ebenso wie für die anderen Baugebiete- in der zentralen Planungsabsicht der Stadt Wegberg, die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich zu steuern.

Einzelhandel in Gewerbegebieten

Gleichzeitig sollen die im verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiet Wegberg noch zur Verfügung stehenden Flächen für „klassisches“ Gewerbe vorgehalten werden.

Vergnügungsstätten und andere Betriebe

Einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes durch oft flächenintensive Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten mit einer in der Regel geringen Arbeitsplatzdichte soll entgegen gewirkt werden. Dasselbe gilt für den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, Sexshops und solchen Betrieben, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt in den Misch- und Gewerbegebieten. Gleichzeitig soll potenziellen Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnbevölkerung vorgebeugt werden.

Auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Gastronomiebetriebe stellen unter den genannten Aspekten ein Konfliktpotenzial dar, dem durch Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan vorgebeugt wird. Zugleich übernehmen Schank- und Speisewirtschaften sowie Gastronomiebetriebe eine bedeutende Ergänzungsfunktion für die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich des Wegberger Stadtkerns und für seine Attraktivität. Mit dem Ausschluss gastronomischer Betriebe im Gewerbegebiet Wegberg wird – wie mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen – das Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu stärken und gleichzeitig einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes vorzubeugen. Die Versorgung der Arbeitenden im Gewerbegebiet Wegberg ist durch Angebote im unmittelbaren Umfeld – z. B. an der Bahnhofstraße und am Bahnhof – gedeckt.

*Schank- und Speisewirtschaften und
Gastronomiebetriebe*

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle. Gemäß § 24 a Abs.2 LEPro² des Landes Nordrhein-Westfalen ist zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben die Definition der in Wegberg als nahversorgungs- und zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente („Wegberger Liste“) erforderlich. Aufgrund der Rechtsprechung reicht der Verweis z. B. auf die Auflistung im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung nicht aus und wäre damit rechtsfehlerhaft. Die im Einzelhandelserlass gegebenen Empfehlungen sind nur als konkrete Auslegungshilfe zu verstehen und müssen auf die spezifischen Besonderheiten einer Stadt oder Gemeinde zugeschnitten werden, wobei der Bestand in den Zentren, aber auch die städtebauliche Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen sind. Erst mit Vorliegen einer solchen „Wegberger Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

„Wegberger Liste“

² Gesetz zur Landesentwicklung, Landesentwicklungsprogramm – LePro vom 05.10.1989, zuletzt geändert am 19.06.2007

Als rechtliche Vorlagen sind das Landesentwicklungsprogramm und der Einzelhandelserlass NRW heranzuziehen.³ Als zentrenrelevante Leitsortimente sind die in der Anlage des § 24a LEPro des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführten Sortimente zu beachten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel.

Diese Leitsortimente gelten u. a. nach dem neuen Entwurf zum neuen Einzelhandelserlass NRW stets, d. h. in allen Gemeinden des Landes, als zentrenrelevant, bedürfen aber ggf. der Konkretisierung.

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wegberg durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Köln eine Sortimentsliste abgegrenzt, die als Anhang Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird.

In der Liste sind die zentren-, nahversorgungs- und die nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Wegberg aufgeführt.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I-14 Wegberg – Gewerbegebiet einschließlich der räumlichen Geltungsbereiche seiner rechtskräftigen 3., 4., 5. und 7. Änderung und mit Ausnahme des räumlichen Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplanes mit dem vorläufigen Titel Nr. I-14a „Wegberg - Sondergebiet Große Riet“. Da die 9. Bebauungsplanänderung nur textlich erfolgt, wird auch der räumliche Geltungsbereich, auf die sie sich erstreckt, nach der Bestimmung gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) textlich festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I-14, einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, gelten im räumlichen Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung unverändert weiter, sofern ihnen die für die 9. Änderung getroffenen Festsetzungen nicht entgegenstehen. Mit der Festsetzung wird verdeutlicht, dass:

Räumlicher Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung

Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I-14 und seiner rechtskräftigen Änderungen

³ Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/VI A1 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW)

- der Bebauungsplan Nr. I-14 und seine rechtskräftigen Änderungen als geltendes Ortsrecht weiterhin Bestand haben und dass
- nur die in der 9. Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bisher geltende Festsetzungen diesbezüglich ergänzen bzw. ersetzen, wenn diese in Widerspruch zu den im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 getroffenen Festsetzungen stehen. Für die sonstigen Regelungsinhalte des zu ändernden Bebauungsplanes besteht kein Änderungsbedarf.

6 Auswirkungen der Planung

Durch den dargelegten Ausschluss einzelner Nutzungsarten in den Baugebieten werden Umweltbelange nicht berührt. Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich weder negative Umweltauswirkungen noch wird es zu einer wesentlichen Verschlechterung bestehender Umweltbedingungen im Plangebiet kommen.

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB wird durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14:

- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Planungsziele und die beabsichtigten Nutzungsarten werden bei der 9. Änderung des Bebauungsplanes räumlich und inhaltlich beibehalten.

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I-14 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zum Bebauungsplan I-49, 9. Änderung erfolgt bzw. zulässig. Da auch keine höherer Eingriff erfolgt, als er bisher zulässig ist, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7 Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. I-14, 9. Änderung „Wegberg – Gewerbegebiet“ werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen § 2a BauGB konkretisiert. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Bebauungsplanbegründung (§ 2a BauGB).

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen Wirkungen der Planung auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie – soweit auf der Ebene der Bauleitplanung möglich - die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben.

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten und Pläne vorgenommen.

Im Rahmen der anstehenden bauleitplanerischen Aufgaben wurden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I-14 „Wegberg - Gewerbegebiet“ durch die ahu AG, Aachen, alle stillgelegten Gewerbebetriebe erfasst, von denen Bodenkontaminationen ausgegangen sein können. Nach Ortsbesichtigung und Bauaktenauswertung dieser Flächen wurden keine Hinweise auf Bodenkontaminationen festgestellt. Diese Flächen werden daher nur nachrichtlich im Altlastenkataster geführt. Für eine Teilfläche konnte aufgrund fehlender Betretungsrechte noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Altablagerung im südlichen Plangebiet Jacob-Hoogen-Straße wurde bereits saniert und gesichert. Die Ergebnisse der Auswertung durch die Untere Bodenschutzbehörde werden ausführlich im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass, sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung, Bebauung oder Umnutzungen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, dies der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen ist.

7.2 Kurzdarstellung der Planung

Planerische Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. I-14, 9. Änderung „Wegberg – Gewerbegebiet“ ist es, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Bordellen und gastronomischen Betrieben - unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wegberg - zu steuern und die noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für das verarbeitende und produzierende Gewerbe zu sichern.

Zielsetzung

Das Plangebiet umfasst ca. 57 ha und liegt im Norden der Stadt Wegberg. Der Bereich wird im Westen durch die Bahnhofstraße, im Norden und Nordosten durch den Grenzlandring und im Süden durch die Bahntrasse begrenzt. Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-14 „Wegberg – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, ausgenommen der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I-14a „Wegberg – Sondergebiet Große Riet“.

Standort und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-14, 9. Änderung ist überwiegend bebaut. In den gewerblich genutzten Bereichen befinden sich noch im Norden/Nordwesten am Grenzlandring größere Potenzialflächen, die heute noch ackerbaulich genutzt werden. In dem Mischgebiet an der Bahnhofstraße befindet sich ein bisher unbebautes Grundstück (Grünland) und in den Wohngebieten mit vorwiegender typischer Einfamilienhausbebauung (freistehend, Doppel- und Reihenhäuser) stehen nur noch einzelne Restgrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Nr. I-14, 9. Änderung beinhaltet Änderungen bzw. ergänzende textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und gastronomischen Nutzungen in den einzelnen Baugebieten.

Art und Umfang der Planung

In den Misch (MI)- und Gewerbegebieten (GE) werden nunmehr Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment ausgeschlossen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind diese insgesamt ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind in den WA-Gebieten und MI-Gebieten Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks sowie kioskartige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 30 qm. Verkaufsstellen die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb bzw. produzierenden Gewerbebetrieb stehen, sind in den WA-, MI- und GE-Gebieten zulässig (sog. „Annexhandel“), wobei der Verkaufsflächenanteil im Verhältnis zum Produktionsbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein muss. Die Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I-14, einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, haben im Bebauungsplan Nr. I-14, 9. Änderung, weiterhin Gültigkeit, sofern ihnen die in der 9. Änderung getroffenen Festsetzungen nicht entgegen stehen.

7.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

7.3.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	<p><u>Baugesetzbuch (BauGB)</u></p> <p><u>DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</u></p> <p><u>TA-Lärm</u></p> <p><u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u></p> <p><u>Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung (SMBI. NRW 712a)</u></p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).</p> <p>Schutz des Menschen vor schädlichen künstlichen Lichtimmissionen</p>
Tiere und Pflanzen	<u>EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung</u>	Schutz besonders oder streng geschützter Arten.
Tiere und Pflanzen	<p><u>Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz</u> <u>NW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft</u></p> <p><u>Baugesetzbuch (BauGB)</u></p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, ist nur dann zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Eingriffsvorhaben geltend gemacht werden können (§ 4a Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz NW).</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).</p>
Boden	<u>Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen</u>	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LbodSchG).

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Boden	<u>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV)</u> <u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
Wasser	<u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)</u>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
Luft und Luftqualität	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	<u>TA-Luft</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	<u>Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW</u>	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

7.3.2 Fachpläne

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Aachen ist der Änderungsbereich größtenteils als Gewerbe- und Industriebereich (GIB; östlich des Grenzlandrings) dargestellt und teilweise als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; westlich der Bahnhofstraße).

Vorgaben des Regionalplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-14 überwiegend gewerbliche Bauflächen (G) dar. Im Bereich Bahnhofstraße sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Entlang des Grenzlandrings stellt der FNP Straßen begleitend Grünflächen dar, die auf größere Waldflächen im Südosten des Änderungsbereichs treffen. Innerhalb der Waldflächen werden Wasserflächen (Teich, Graben) dargestellt. An der südlich verlaufenden Bahnstrecke liegt eine Fläche für Versorgungsanlagen.

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 1-14 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen (1., 3., 4., 5. und 7. Änderung). Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein

Bebauungsplan

aus Immissionsschutzgründen gegliedertes Gewerbegebiet fest. Weitere Flächen an der Bahnhofstraße werden als Mischgebiet festgesetzt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 wurden im Bereich der Bahnhofstraße Gewerbegebiete zum Teil in Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geändert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden zwei Sondergebiete mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und „Bau- und Ausbaubedarf“ festgesetzt.

Die Waldfläche im Süden des Plangebietes ist als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Sie wird mit der Kennzeichnung als „Bereich, bei dessen Bebauung - insbesondere im Gründungsbereich - besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind, überlagert. Diese Kennzeichnung erstreckt sich auch zum Teil auf gewerbliche Bauflächen.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte erstreckt sich auf die baulichen Außenbereiche im Sinne des Bauplanungsrechtes.

Landschaftsschutz

Die im FNP dargestellte und im BP I-14 festgesetzte Waldfläche ist bis zur südwestlich angrenzenden Industriestraße Bestandteil des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte und steht unter Landschaftsschutz.

7.4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

7.4.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenziell Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Raumes von Bedeutung. Menschen, die sich im Plangebiet aufhalten, werden insbesondere durch die Verkehrs-Immissionen (Lärm, Abgase) auf den bestehenden Straßen sowie Gewerbelärm aus den umliegenden Betrieben belastet.

Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Siedlungsbereiche gegenüber der Neubelastung durch die geplante Nutzungsänderung wird als wesentliches Kriterium die hohe Empfindlichkeit des Menschen gegenüber Lärm und Schadstoffeinträgen herangezogen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, der Verkehre auf den vorhandenen Straßen (z. B. Bahnhofstraße, Industriestraße) sowie der vorhandenen gewerblichen Nutzung besteht für den Menschen eine Vorbelastung durch Lärm und Abgase. Der Bereich hat deshalb eine geringe Bedeutung für den Menschen. Die nähere Umgebung, die u. a. durch Wohngebiete und Waldflächen geprägt wird, stellen für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar. Die Voraussetzung für die Wohn- und Lebensqualität der Menschen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind damit von hohem Wert.

Bewertung

7.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Ausgangssituation

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt das Vegetationsbild ohne jegliche menschliche Beeinflussung dar. Die potenzielle natürliche Vegetation für diesen Raum ist vorwiegend Buchenwald. Im Bereich der Graben und Teichflächen im Südosten des Plangeltungsbereich sind als potenzielle natürliche Vegetation Feuchte Eichen-Buchenwälder zu nennen.

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut. Die noch vorhandenen potenziellen Bauflächen werden zur Zeit als Acker oder Weide/Grünland genutzt. Der bebaute Siedlungsraum zeigt sich strukturarm, einzelne Bäume oder Baumgruppen sind straßenbegleitend oder auf Grundstücken zu finden. Im Südosten des Plangebiets bestehen Waldflächen in einem Landschaftsschutzgebiet.

Biotoptypen gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im relevanten Einwirkungsbereich von Natura-2000-Gebieten. Somit gelten bis auf die Landschaftsschutzgebietsflächen keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bis auf die Waldflächen sowie Ackerflächen bzw. Ackerrandfluren weist das Plangebiet wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die Lage im Siedlungsraum vorbelastet. Für die noch unbebauten Bereiche besteht Planungsrecht. Aufgrund der Ziele der Planung (Änderung, Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung, Vergnügungsstätten), die keine zusätzlichen Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna haben werden, wurde auf eine Erhebung der Tierwelt verzichtet.

Die Empfindlichkeiten hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Lage und geringhaltigen naturräumlichen Ausstattung des planungsrelevanten Bereiches niedrig. Der Waldbestand als Vorrangfläche für die Naturentwicklung zeigt dagegen ein hohe Empfindlichkeit auf, ist aber durch die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bewertung

7.4.3 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Schwalm-Nette-Ebene, dort zur Untereinheit Schwalmebene und zum Birgelen-Elmpter Heidewald. Im Plangebiet sind Braunerden aus Sandlöß vorherrschend. Sie zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit mit einer Bodenwertzahl von 35 – 60 aus. Entlang der Gewässer im Südosten des Plangebietes dominieren Gleyböden mit ei-

ner mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit und einer Bodenwertzahl von 50 – 50.

Geotope (erdgeschichtliche Bildungen, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde oder des Lebens vermitteln), sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, vorwiegend im Bereich der Waldflächen, bestehen Bodenverhältnisse (Aueböden), bei deren Bebauung besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Dies ist insbesondere für die Gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich relevant, die Waldflächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. I-14 „Wegberg-Gewerbegebiet“ wurden im Rahmen einer Erfassung von stillgelegten Gewerbe- und Industriebetrieben durch die ahu AG, Aachen, Gewerbebetriebe erfasst, von denen Bodenkontaminationen ausgehen können. Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 wurde eine Ortsbesichtigung vorgenommen und die Baukaten ausgewertet, mit folgendem Ergebnis:

Grundstück/Nutzung	Ergebnis/Bewertung	Hinweis
Am Spielburgweg 20, Flurstück 52 – ID4976: <i>Ehem. Fa Wimmers GmbH & Co.KG, Hosenfabrik bis 1990</i>	In der Halle befindet sich ein neuer schwimmend verlegter PVC-Belag, es wurden keine Bodenkontaminationen festgestellt.	Nur Nachrichtliche Führung im Altlastenkataster – Keine Altlast, kein Altlastenverdacht
Industriestraße 9 – ID 4378 <i>Ehem. Fa Wimmers GmbH & Co.KG, Hosenfabrik</i>	Heute Nutzung der Halle als Indoor-Spielplatz, es wurden keine Bodenkontaminationen festgestellt.	Nur Nachrichtliche Führung im Altlastenkataster – Keine Altlast, kein Altlastenverdacht
Siemensweg 1 – ID 4979 <i>Ehem. Fa. Linkenheil, von 1990 – 2000 Konservenfabrik</i>	Aufgrund verweigerter Betretungsrechte konnte keine Ortsbesichtigung durchgeführt werden. Lt. Bauakte befindet sich ein 25 cbm Heizöltank auf dem Gelände.	Es kann noch keine endgültige Aussage über die Aufnahme in das Altlastenkataster getroffen werden.
Industriestraße 45 – ID 4975 <i>Ehem. Feinspinnerei Wegberg 1925 – 80er Jahre</i>	Heutige Nutzungen: Reinigung, Kindergarten und Kampfschule. Von 1995 bis 2005 Gakart-Bahn (Gastbetrieb). Bis 1989 befand sich auf dem Gelände ein Schweröltank, der gereinigt, mit Sand verfüllt und durch einen Sachverständigen abgenommen wurde. Keine Anzeichen von Kontaminationen	Nachrichtliche Führung im Altlastenkataster – Keine Altlast, kein Altlastenverdacht
Altlast Wegberg Nr. 58, <i>Altablagerung Jacob-Hoogen-Straße</i>	Alttablagerung, Bahnschotter und Boden. Die mit polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belasteten Materialien wurden größtenteils ausgekoffert und entfernt. Verbliebene kleine Restemengen in den Böschungsbereichen, Austausch der Geländeoberfläche mit sauberen Boden bis zu 0,4m Tiefe.	Altlast, Alttablagerung Saniert, gesichert

Bezogen auf das Schutzgut Boden liegt durch die Lage im vorwiegend bebauten Siedlungsbereich eine geringe bis mittleren Wertigkeit des Bodens hinsichtlich von Natur und Landschaft vor. Den Aueböden ist eine hohe Wertigkeit beizumessen. Sie sind durch die geplanten Festsetzung mit der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. *Bewertung*

Die Auswertung der Bauakten und die Ortsbesichtigung der ehemals stillgelegten Gewerbehallen (Altstandorte) hat keine Hinweise auf Kontaminationen ergeben. Über das Grundstück Siemensweg 1 kann keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Altlablagerung Jacob-Hoogen-Straße wurde saniert und gesichert (Auskoffierung, Bodenaustausch). Im Plangebiet sind keine Flächen mit erheblichen Kontaminationen bekannt.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ein Teich und ein wasserführender Graben. Von potenziellen Überschwemmungsgebieten ist das Plangebiet nicht betroffen. *Ausgangssituation
Oberflächenwasser*

Im Stadtgebiet von Wegberg sind, bedingt durch den benachbarten Braunkohletagebau, hohe Grundwasserflurabstände zu verzeichnen. Im Plangeltungsbereich liegt die Grundwassergleiche (oberer freier Grundwasserspiegel) auf 59 m ü. NN. *Grundwasser*

Östlich des Plangebietes grenzen Wasserschutzzonen IIIa bis I an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. *Wassereinzugsgebiet/Schutzzonen*

Aufgrund der Vorbelastung bzw. Lage des Plangebietes liegen keine besonderen Werte und Funktionen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vor. *Bewertung*

7.4.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Das Klima der Stadt Wegberg und somit des Plangebietes zeichnet sich durch gemäßigte Temperaturen (Jahresdurchschnittstemperatur ca. 9,5 °C, 17,5 °C im Juli und 2,0 °C im Januar) sowie durchschnittlichen Niederschlagsmengen (700 bis 750 mm) aus. Die Hauptwindrichtung ist Süd-West. *Ausgangssituation*

Die noch unbebauten Grün- und Ackerflächen weisen keine hohe Bedeutung für das Lokalklima auf. Die Waldflächen im Südosten des Plangebiets sowie die Wasserflächen weisen dagegen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich ihrer klimatischen Bedeutung auf. Sie sind jedoch durch die planerischen Festsetzungen nicht betroffen.

Durch die Planung sind keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen berührt. *Bewertung*

7.4.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Als Kultur- und sonstige Sachgüter sind solche zu verstehen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologisch schützenswerte Güter zu bewerten sind.

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt

Baudenkmale

Die naturräumliche Lage der Stadt Wegberg bietet eine sehr günstige Siedlungslage, so dass davon auszugehen ist, dass sich im Stadtgebiet Wegberg Reste von Siedlungen, Gräberfeldern aus der Jungsteinzeit, Bronze- und Eisenzeit, Römerzeit, dem Mittelalter und der Neuzeit erhalten haben. Um mögliche Auswirkungen von Bauleitplanverfahren auf die Belange der Bodendenkmalpflege festzustellen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, sind Untersuchungen der betroffenen Flächen erforderlich. Das Vorkommen von archäologischen Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine relevanten Kultur- und Sachgüter bekannt.

Bewertung

7.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Ausgangssituation

Das Bild des Plangebietes ist sowohl städtisch als auch landschaftlich geprägt. Durch die vorhandene Bebauung, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes und an der Bahnhofstraße ist das Siedlungsbild vorgegeben. Der Grenzlandring bildet vor allem in Norden einen klaren räumlichen Abschluss des Siedlungsraumes von Wegberg hin zu offener Landschaft, Ackerflächen und kleineren Siedlungen. Im Südosten des Plangebietes dominieren dagegen die Waldbereiche als prägendes landschaftliches Element.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch anthropogene Überprägung (Bebauung, Verkehrsfunktion) vorbelastet. Die bedeutsamen Räume der Waldflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bewertung

7.4.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilssegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet.

Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Mit einer Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

7.4.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit

Bezogen auf das Schutzgut *Mensch* liegt eine hohe Bedeutung in der Empfindlichkeit gegenüber Lärmemissionen vor.

Bei den Schutzgütern *Tiere, Pflanzen, Landschaft* wurde keine hohen Empfindlichkeit festgestellt.

Bezogen auf das Schutzgut *Boden* besteht eine Empfindlichkeit wegen Überbauung und Versiegelung. Hinsichtlich möglicher Altlasten liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor.

Für das Schutzgut *Wasser* besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.

Für das Schutzgut *Klima und Luftqualität* hat das Plangebiet vorwiegend keine besondere Funktion.

Die Schutzgüter *Kultur und sonstige Sachgüter* sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut *Orts- und Landschaftsbild* haben die Waldflächen eine landschaftsbildprägende Funktion. Die Begrünung am Grenzlandring bildet eine eindeutige Grenze zum Landschaftsraum.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

7.5.1 Schutzgut Mensch

Inhalt der Bauleitplanung ist die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten sowie sonstigen Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet. Durch die Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe bzw. deutliche Festlegung der Standortbedingungen für Einzelhandel können die üblicherweise flächenintensiven und stark verkehrserzeugenden Nutzungen im Plangebiet vermieden werden. Des Weiteren werden Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Wohnumfeld und sonstigen Nutzungen im Plan-

gebiet durch Besucher von Vergnügungsstätten und Bordellen entgegengewirkt. Mit der möglichen Erschließung der noch vorhandenen Baulandpotenzialen werden im Zuge der Baureifmachung Lärmimmissionen und Verkehre insgesamt zunehmen, erhebliche Belästigungen oder Verschlechterungen der Immissionssituation sind aufgrund der geplanten Festsetzungen aber nicht zu erwarten.

7.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die noch vorhandenen Baulandpotenzialflächen liegen innerhalb von Siedlungsflächen und Verkehrsstrassen, so dass sie im wesentlichen isoliert sind. Im Plangebiet sind keine gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bekannt. Des Weiteren besteht für das Plangebiet Baurecht und es erfolgt kein größerer Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt, als er bereits heute zulässig ist. Die vorhandenen Waldflächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

7.5.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist bereits heute schon zum größten Teil bebaut und versiegelt. Ergänzungen von Baulücken in den Baugebieten sind zu erwarten. Durch diese möglichen Neuversiegelungen gehen im Plangebiet Bodenflächen verloren. Die Standortgemeinschaften und die Bodenstrukturen werden durch Baumaßnahmen verändert. Die Funktion der Böden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasser etc. gehen verloren bzw. werden eingeschränkt. Diese Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sind unvermeidbar, jedoch betreffen sie Boden ohne besondere Schutzfunktionen. Der Eingriff und seine Ausgleichsmaßnahmen wurden im bereits rechtswirksamen Bebauungsplan I-14 und seinen Änderungen abgehandelt.

Für die untersuchten Hallen bestehen keine Hinweise auf Bodenkontaminationen, sie werden daher nur nachrichtlich im Altlastenkataster geführt. Für das Grundstück Siemensstraße 1 kann noch keine Aussage vorgenommen werden. Die Altablagerung Jacob-Hoogenstraße wurde bereits saniert und gesichert. Im Bebauungsplan wird auf die Altstandorte hingewiesen.

7.5.4 Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Boden führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Für die Bereiche, die vor dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) nicht.

Der Anschluss des Plangebietes an Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser kann – aufgrund der Lage des Plangebietes – in die vorhandene Vorflut (Schwalm) geleitet werden.

7.5.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Aufgrund der zulässigen Flächenneuversiegelungen sind geringfügige Veränderungen des Stadtklimas zu erwarten, es sind jedoch keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist und erreicht wird.

7.5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Kultur und sonstige Sachgüter (Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung) bekannt. Durch die planerischen Festsetzungen im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter zu erwarten.

7.5.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur geprägt und insgesamt ohne besondere Bedeutung einzustufen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild wirken die geplanten Nutzungen innerhalb der bereits beanspruchten Flächen und sind auch im Umfeld wahrnehmbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbildes ist aber nicht zu erwarten.

7.5.8 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens

Mit der Planung sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zusammenfassend beurteilt:

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Zusätzliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrs- und Gewerbelärm 	--
Tiere, Pflanzen, Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von strukturarmen Freiflächen 	--
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beanspruchung von Boden ▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) 	● --
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung Grundwasserneubildungsrate 	--
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Wirkungen auf das Lokalklima 	--
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	--
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Auswirkungen 	--
Wechselwirkungen	Keine sich wesentlich verstärkenden Umweltauswirkungen	--

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Steuerung der Einzelhandelssituation sowie der Ausschluss von störenden Nutzungen nicht möglich. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wegberg wird in Frage gestellt.

7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es hier städtebauliche Zielsetzung ist, in bestehenden Baugebieten die Einzelhandelssituation im Hinblick auf das städtische Gesamtkonzept planungsrechtlich zu steuern sowie konfliktträchtige Nutzungen (Vergnügungstätten, Bordelle), die an diesen Standorten städtebaulich nicht verträglich sind, auszuschließen, besteht keine Planungs- oder Standortalternativen zur Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I-14.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sind hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund nachteiliger Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes I-14 und seiner rechtskräftigen Änderungen die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I-14, 9. Änderung, zulässig sind und auch kein höherer Eingriff erfolgt, als er bisher zulässig ist, ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Die Eingriffsermittlung wurde im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. I-14 einschließlich seiner Änderungen abgehandelt.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan sind die Nutzungen für das Plangebiet bereits weitgehend vorhanden. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt oder zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorgesehen werden.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden im Bebauungsplan Nr. I-14 die Gewerbegebiete nach der „Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnisse und Eigenschaften“ gegliedert. Die Gliederung erfolgt auch auf Grundlage der Betriebsarten nach Abstandsklassen der Abstandsliste NRW. Die Festsetzungen der 9. Änderung stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen. Des weiteren erfolgt keine höherer Eingriff in die Umwelt, als er bisher planungsrechtlich zulässig ist. Mit der 9. Änderungen werden zudem steuernde Festsetzungen hinsichtlich Einzelhandel, der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben getroffen, so dass hier Konflikte mit sensibleren Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden können.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen durch Umsetzung der Bauleitplanung bzw. den Ausschluss einzelner Nutzungen in den Baugebieten erwartet.

7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wegberg verfolgt mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 das Ziel, die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung und mögliche Nutzungsänderung von Betrieben im Plangebiet deutlich zu verbessern und damit insbesondere zur nachhaltigen Stärkung und zum Schutz der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für Wegberg definierten zentralen Versorgungsbe- reiche beizutragen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem heute bereits überwiegend bebauten Bereich, der insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes sind in ihren Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten zum großen Teil bereits heute sehr eingeschränkt.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 sind voraussicht- lich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwar- ten.

8 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffent- lichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berück- sichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Pla- nungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklä- rung wird nach Satzungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung erstellt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Wegberg am als Satzung beschlossenen 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-14 „Wegberg – Gewerbegebiet“.

Wegberg, den

.....

BürgermeisterIn