STADT AHAUS

DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan

Nr. 16 Teil 2

– Gewerbegebiet Ahaus Ost II -

Abschnitt 1

der Stadt Ahaus

Datum: Mai 2016

Bearbeitet: Fleige

Stadt Ahaus
Fachbereich Stadtplanung
Rathausplatz 1
48683 Ahaus

Tel.: + 49 (0) 25 61 72 430
Fax: + 49 (0) 25 61 72 81 430
eMail: w.fleige@ahaus.de
Internet: www.ahaus.de

Sie erreichen uns .....
Mo. - Do. 09.00 - 12.30 Uhr und 14.30 - 16.30 Uhr
Fr. 09.00 - 12.30 Uhr
und nach Terminabsprache

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **2**

Tabellenverzeichnis **3**

Abbildungsverzeichnis **3**

Anlagen **3**

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften **3**

A. Grundlagen der Planung **4**
1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensvermerke 4
2. Rechtsgrundlagen 4
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung 4
4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets 5
5. Planungsvorgaben 6
5.1 Raumordnung und Landesplanung 6
5.2 Bauleitplanung 6
5.3 Sonstige Planungsvorgaben 6

B. Städtebauliche Planung **7**
1. Gewerbegebiete 7
1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke 7
1.11 Art der baulichen Nutzung 7
1.12 Maß der baulichen Nutzung 8
1.13 Bauweise 9
1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 9
1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 10
1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke 10
1.31 Werbeanlagen 10
1.32 Einfriedungen 10
1.4 Sonstige Regelungen 10

C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen **11**
1. Erschließung 11
1.1 Verkehr 11
1.11 Fließender Verkehr 11
1.111 Öffentlicher Personennahverkehr 11
1.112 Individualverkehr 11
1.12 Ruhender Verkehr 12
1.2 Ver- und Entsorgung 12
1.21 Wasserversorgung 12
1.22 Abwasserbeseitigung 12
1.23 Energieversorgung 13
1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen 13
1.25 Abfallentsorgung 15
1.26 Leitungen 15

D. Auswirkungen der Planung **16**
1. Umweltauswirkungen 16
2. Auswirkungen auf sonstige Belange 16
2.1 Landwirtschaft 16
2.2 Forstwirtschaft 17
2.3 Eisenbahnverkehr 17
2.4 Gewässer 18
2.5 Nahversorgung und zentrale Versorgungsbereiche 18
2.6 Landesverteidigung 19
2.7 Transportbehälterlager Ahaus (TBL-A) 19
2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege 20

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung **21**
1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung 21
2. Durchführung und Finanzierung der Planung 21
3. Flächenbilanz 21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliches Strukturkonzept (unmaßstäblich) 4

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich) 5

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 - Gewerbegebiet Ahaus Ost II - Abschnitt 1. Konzeptplanung zur Abwasserbeseitigung. Erläuterungsbericht. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von ISW Ingenieur Sozietät GmbH, Borken. Ahaus, April 2015

Anlage 2: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 – Gewerbegebiet Ahaus Ost II – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn im April 2016

Anlage 3: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 – Gewerbegebiet Ahaus Ost II – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn im Dezember 2012

Anlage 4: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe II zum Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 – Gewerbegebiet Ahaus Ost II – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im April 2014 (Stand: 28.01.0215)

Anlage 5: Avifaunistisches Gutachten zum B-Plan Nr. 16 Teil 2 Gewerbegebiet Ahaus Ost II - Abschnitt 1. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn im September 2013

Anlage 6: Untersuchungen zur Fledermausfauna im Rahmen des Vorhabens Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 Teil 2 - Gewerbegebiet Ahaus Ost – Abschnitt 1 in Ahaus. Erstellt i. A. der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn von der Echolot GbR, Münster. Münster, im März 2014

Anlage 7: Untersuchung der Fledermausfauna im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 Teil 2 – Gewerbegebegebiet Ahaus Ost II – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Höhlenbaumkartierung im Eingriffsgebiet & Bewertung der Leitstrukturfunktion einer Neupflanzung (Baumreihe) als Ersatz für eine entfallene Hecke am Nordrand der Eingriffsfläche. Erstellt i. A. der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn von der Echolot GbR, Münster. Münster, im Februar 2016

Anlage 8: Erweiterung des Gewerbegebietes Ahaus Ost II – Abschnitt 1 in Ahaus. Baugrunduntersuchungen. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von conTerra Geotechnische GmbH, Greven. Geotechnischer Untersuchungsbericht 270114-AHA-OST. Greven, 14. März 2014

Anlage 9: CEF-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 Teil 2 – Gewerbegebegebiet Ahaus Ost II – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im April 2016

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Juli 2006

A. Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat am 28. April 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 - Gewerbegebiet Ahaus Ost II – Abschnitt 1 aufzustellen.

Der Ablauf des Verfahrens ist den Verfahrensvermerken auf den Planunterlage zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 - Gewerbegebiet Ahaus Ost II – Abschnitt 1 ist am …… als Satzung beschlossen worden.

2. Rechtsgrundlagen

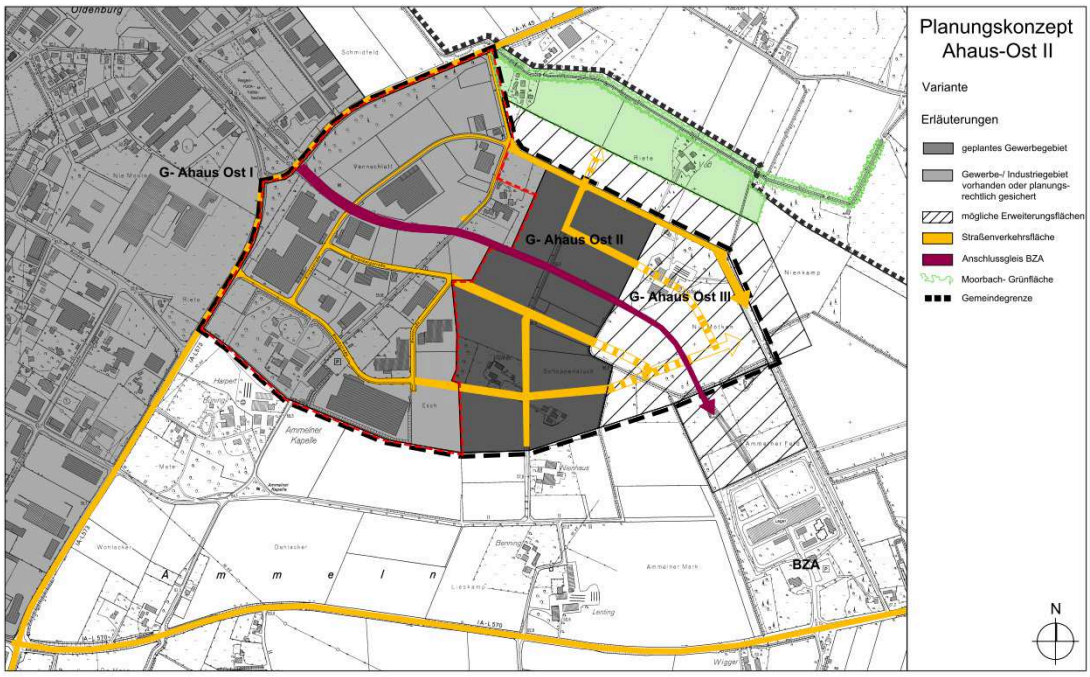
- siehe Bebauungsplan -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des vorhersehbaren Gewerbeflächenbedarfs soll das Gewerbegebiet Ahaus Ost erweitert werden. Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans i. S. des § 30 (1) BauGB erforderlich.

Grundlage des Bebauungsplans ist ein städtebauliches Strukturkonzept (siehe Anlage 1), das der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17. März 2011 beschlossen hat.

Abbildung 1: Städtebauliches Strukturkonzept (unmaßstäblich)



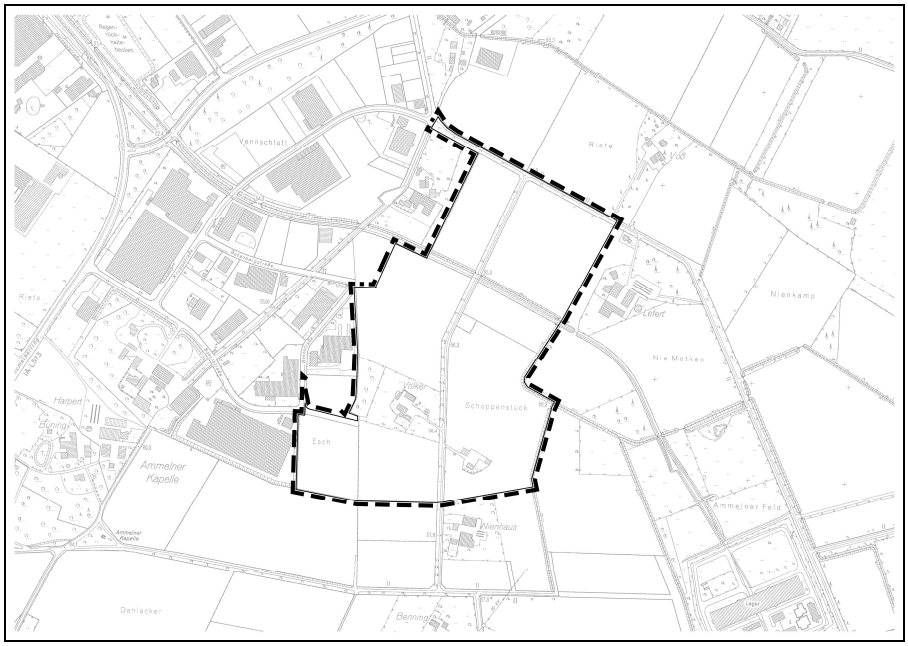
Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Ahaus zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, den Straßen K 45 und L 570 sowie dem Gewässer Moorbach. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 27,3 ha.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** stellt das Plangebiet als Teil der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs Ahaus dar, d. h. die Planungsabsichten der Stadt sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

5.2 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dar. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplans nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich.

5.3 Sonstige Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan liegt zum Teil im räumlichen Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 16 Teil 1 – Schumacherring – Abschnitt 4,
- Bebauungsplan Nr. 17 Ammelner Feld -.

Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile der v. g. Bebauungspläne sind aufgehoben worden; der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (siehe Hinweis Nr. 1). Gleiches gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile der v. g. Bebauungspläne gelten. Damit ist die städtebauliche Ordnung im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eindeutig bestimmt.

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

B. Städtebauliche Planung

1. Gewerbegebiete

1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.11 Art der baulichen Nutzung

Nach den Zielen der Planung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen vorwiegend der Unterbringung von Klein- und Mittelbetrieben des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes dienen. Daher sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen als GE-/GI-Gebiet festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) Satz 1 und (2) Nr. 8 und 9 BauNVO). Durch die Festsetzung eines GE-/GI-Gebiets werden die Vorschriften der §§ 8 und 9 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauNVO). Aus diesem Grunde sind bestimmte Arten von Nutzungen, die in GE-/GI-Gebieten allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 1 (1)):

1. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
2. Tankstellen, Kraftfahrzeugbetriebe und Waschanlagen,
3. Windenergieanlagen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. gewerbliche betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
8. Lagerhäuser und Lagerplätze,
9. Räume und Gebäude für freie Berufe,
10. Bordelle und bordellartige Betriebe.

Gleiches gilt für

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten,

die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 sowie § 9 (3) Nr. 2 BauNVO in GE-/GI-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe Text Nr. 1 (5)).

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** bezieht sich ausschließlich auf das GE-Gebiet. In GI-Gebieten sind Vergnügungsstätten weder allgemein zulässig sind noch können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen Bordelle und bordellartige Betriebe, die üblicherweise unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ subsummiert werden (siehe Text Nr. 1 (1) Ziff. 10).

Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten Gebäuden angebracht werden. In Anlehnung an § 2 (2) BauO NRW sind Gebäude selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Freiflächenanlagen sowie bauliche oder sonstige Anlagen, die nur zu dem Zweck errichtet werden, Solaranlagen anzubringen, sind somit von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 1 (2) Satz 1). Die Festsetzung gilt unabhängig von der Tatsache, ob es sich bei der Solaranlage um eine selbständige gewerbliche Nutzung nach § 9 BauNVO oder um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO handelt.

Wohnungen i. S. des § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie baulich mit einem Betriebsgebäude verbunden sind; Wohngebäude sind nicht zulässig (siehe Text Nr. 1 (4)). Auf diese Weise soll verhindert werden, dass

- Betriebsgrundstücke, abweichend von ihrer Zweckbestimmung, in größerem Umfang zu Wohnzwecken, genutzt werden,
- Betriebswohnungen, abweichend von ihrer Zweckbestimmung, dem allgemeinen Wohnen dienen.

Die Möglichkeit, die Zweckbestimmung einer Betriebswohnung durch Baulast zu sichern, bleibt unberührt.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung können **Einzelhandelsbetriebe** sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

1. das angebotene Sortiment ausschließlich zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dient (z. B. Kioske) oder
2. das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Belästigungen oder Störungen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (siehe Text Nr. 1 (6)).

Durch den Ausschluss bzw. die Einschränkung von Nutzungen soll verhindert werden, dass gewerbliche Bauflächen, die nach den Zielen der Planung vorwiegend den größeren Betrieben des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes vorbehalten sein sollen,

1. durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen in Anspruch genommen werden,
    - die auch an anderen Standorten zulässig sind (z. B. Windenergieanlagen),
    - die wenig arbeitsplatzintensiv sind (z. B. Lagerhäuser und Lagerplätze),
    - die für die städtebauliche Entwicklung in den Ortslagen von Bedeutung sind (z. B. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Waschanlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)
2. durch schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Räume und Gebäude für freie Berufe) in ihrer Nutzung - auch im Hinblick auf einen möglichen Nachtbetrieb - eingeschränkt werden.

Die Zulässigkeit der o. a. Nutzungen, Betriebe und Anlagen als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bzw. als unselbständiger Teil eines Gewerbebetriebes bleibt unberührt.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange orientieren sich die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung an folgenden Rahmenbedingungen:

- Grundstücksgröße: 4.000 m²
- Betriebsgebäude (L/B/TH): 96,0 m/25,0 m/12,0 m
- Dachneigung: max. 15°

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen wird das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Baumassenzahl (BMZ),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange soll die Nutzung der Baugrundstücke wie folgt geregelt sein:

- 0,6 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO überbaut werden,
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück sind Vegetationsflächen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO werden auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 6).

Die Festsetzung nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist erforderlich, um die Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB, die auf den Baugrundstücken durchgeführt werden sollen, auch verwirklichen zu können.

Baumassenzahl

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen ist eine BMZ von 8,2[1] festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der baulichen Anlagen sowie gestalterischer Belange ist

- die Traufwandhöhe (TH) auf 12,0 m,
- die Firsthöhe (FH) / Oberkante Gebäude (OKG) auf 16,0 m[2]

begrenzt. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. (5) BauNVO).

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Firsthöhe / Oberkante Gebäude ist die obere Dachkante.
- der Traufwandhöhe ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW (siehe Text Nr. 4 (1)).

Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt (§ 18 (1) BauNVO).

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der nächstgelegene Geländepunkt an der Hauptzufahrtsseite. Die festgesetzte Geländehöhe bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die **Höhe baulicher Anlagen** allgemein auf 16 m beschränkt. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann nach Text Nr. 4 (3) Satz 1 ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden für

1. untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine),
2. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (z. B. Silos, Spänebunker).

Zu den Einschränkungen aus Gründen der Landesverteidigung siehe D.2.6.

Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da GRZ und BMZ das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nur unzureichend bestimmen.

1.13 Bauweise

- entfällt -

1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 (1) Altern. 2 BauNVO).

Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO werden von den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, insbesondere die verkehrliche Erschließung von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzen, näher zu regeln (siehe hierzu C.1.12).

---

[1] Unter Berücksichtigung einer Grundfläche von 25 x 96 m, einer Traufwandhöhe von 12,0 m sowie einer Dachneigung von 15° errechnet sich eine Baumasse von 32.819 m^3; dies entspricht einer Baumassenzahl von 8,2.

[2] Unter Berücksichtigung einer Gebäudebreite von 25,0 m, einer Traufwandhöhe von 12,0 m sowie einer Dachneigung von 15° errechnet sich eine Firsthöhe von 15,35 m.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- entfällt -

1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke

1.31 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind geeignet, einzeln wie auch im Zusammenwirken mit gleichartigen Anlagen, das Orts- und Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grunde gilt:

1. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung gilt Satz 1 nicht für Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder ähnliche Veranstaltungen (siehe Text Nr. 1 (3)).
2. Zur Vermeidung von Fernwirkungen ist die Höhe der Anbringungsortes auf 8 m begrenzt (siehe Text Nr. 5). Die Regelung ist insofern vertretbar, weil davon auszugehen ist, dass an der Zufahrt zu dem Gewerbegebiet eine Tafel aufgestellt wird, die auf die im Gewerbegebiet ansässigen Firmen hinweist.

§ 9 (6) FStrG und § 33 (1) StVO bleiben unberührt.

1.32 Einfriedungen

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Baugrundstücke entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen, Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts, oberirdischen Gewässern, Flächen für die Landwirtschaft und Wald einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt 1,80 m. Die Festsetzung gilt als Mindestmaß. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung von Grundstücken mit schutzbedürftigen Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden. Entsprechend dem Schutzzweck sowie aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedungen nur Stahlmattenzäune zulässig (siehe Text Nr. 24).

Einfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus gestalterischen Gründen nur als Hecken, Maschendraht- oder Stahlmattenzaun zulässig; geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Wände) sind nicht zulässig (siehe Text Nr. 25).

Die Vorschriften über die Pflicht zur Herstellung sowie über Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 Sonstige Regelungen

Bezugnahme auf die BauO NRW

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird auf die BauO NRW gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) (siehe Text Nr. 22).

C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

1. Erschließung

1.1 Verkehr

1.11 Fließender Verkehr

1.111 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

Busverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle - Moorbach-Siedlung - liegt an der L 573; die fußläufige Entfernung beträgt 15 bis 20 Minuten. Die Haltestelle wird von mehreren Regional-Linien bedient. Die Entfernung mit diesen Linien zum **Busbahnhof Ahaus** bzw. **Bahnhof Ahaus** beträgt 5 bis 10 Minuten.

Schienenverkehr

- entfällt –

1.112 Individualverkehr

Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet ist in Verlängerung der Straßen Kruppstraße (Planstraße A), Guttenbergstraße (Planstraße C) und Boschstraße (Planstraße E) an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Straßen im Plangebiet haben ausschließlich Erschließungsfunktion, d. h. im Vordergrund steht die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grundstücke für alle Verkehrsarten. Entsprechend sind die Straßen im Bebauungsplan als *Straßenverkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung* festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 1 BauGB). Unter Berücksichtigung ihrer Erschließungsfunktion beträgt der Regelquerschnitt der Straßen 13,50 m (Fahrbahn: 6,5 m, einseitiger Gehweg: 2,50 m, einseitige Parkbuchten in Längsaufstellung: 2,50 m, Schutzstreifen: 2,0 m). Baulich abgesetzte Radwege bzw. separate Radfahrspuren sind nicht geplant. Die Parkbuchten sind durch regelmäßig angeordnete Baumscheiben von einander getrennt.

Die Planung berücksichtigt die Möglichkeit, die Erschließungsstraßen, bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, zu verlängern. Insofern wird am Ende der Stichstraßen auf die Anlage von Wendeanlagen verzichtet. Um für die Übergangszeit eine geordnete verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, werden am Ende der Stichstraßen provisorisch Wendeanlagen angelegt. Die für diese Zwischennutzung erforderlichen Flächen sind als Straßenverkehrsflächen, die Folgenutzung als GE-/GI-Gebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Folgenutzung ist nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeiten an anderer Stelle rechtlich und tatsächlich gesichert sind (siehe Text Nr. 21). Damit wird klargestellt, dass vor Eintritt der Bedingung eine andere als die im Bebauungsplan festgesetzte Zwischennutzung nicht zulässig ist.

Zur Bestimmung der Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach § 18 BauNVO sind in regelmäßigen Abständen Geländepunkte festgesetzt, die ihrerseits durch Bezug auf Normalhöhennull (NHN) in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind. Die Festsetzung ist zwingend. Die Höhenlage bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße.

Fußgänger- und Radfahrverkehr

Für den Fußgänger- und Radfahrverkehr bestehen keine selbstständig geführten Geh- und Radwege.

1.12 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sollen im Straßenraum angelegt werden. Soweit erforderlich sind sie als Straßenverkehrsfläche - Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 2 BauGB) festgesetzt. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

Stellplätze und Garagen

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angeschlossen werden sollen, nicht zulässig, d. h. die verkehrliche Erschließung der Stellplätze erfolgt nicht unmittelbar über die öffentlichen Straße, an der das Baugrundstück liegt, sondern über die Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück, die ihrerseits über eine Grundstückszufahrt an die öffentliche Straße angebunden sind. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Zulässigkeit von Stellplätzen, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angeschlossen sind,

- die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs, insbesondere durch rückwärts ausparkende Kraftfahrzeuge, sowie
- die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes

erhebliche beeinträchtigen kann. Die Festsetzung gilt sinngemäß auch für Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (siehe Text Nr. 3).

1.2 Ver- und Entsorgung

1.21 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH. Ein **Anschluss- und Benutzungszwang** für die öffentliche Trinkwasserversorgung **besteht nicht**. Auf § 13 (1) Satz 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen.

Maßnahmen zur Trinkwasserreduzierung, wie das Sammeln von Niederschlagswasser in Kleinspeichern mit Brauchwassernutzung, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sind jedoch zulässig. Die Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist der Stadt Ahaus anzuzeigen (§ 11 EWS); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

1.22 Abwasserbeseitigung

Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung ergeben sich aus der **Konzeptplanung zur Abwasserbeseitigung**[3].

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist die **Herstellung von Kanalisationsnetzen** erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Trennsystem**. Für das auf den Grundstücken anfallende Abwasser besteht nach § 9 EWS grundsätzlich **Anschluss- und Benutzungszwang**.

[3] Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 - Gewerbegebiet Ahaus Ost II - Abschnitt 1. Konzeptplanung zur Abwasserbeseitigung. Erläuterungsbericht. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von ISW Ingenieur Sozietät GmbH, Borken. Ahaus, April 2015

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Ahaus zugeführt. Gem. § 58 (1) LWG ist die Planung zur Erstellung der Schmutzwasserkanalisation der oberen Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Münster anzuzeigen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schutzwassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird, entsprechend der Zielsetzung in § 51a (1) LWG, über eine separate Kanalisation ortsnah in das Fließgewässer 1820 des Wasser- und Bodenverbandes Mittleres Aagebiet eingeleitet. Gem. § 58 (1) LWG ist die Planung zur Erstellung der Regenwasserkanalisation der unteren Wasserbehörde beim Kreis Borken anzuzeigen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Zuständig ist die untere Wasserbehörde beim Kreis Borken.

Um eine Beeinträchtigung des Fließgewässers soweit wie möglich zu vermeiden, ist oberhalb der Einleitungsstelle eine Regenrückhaltung mit vorgeschalteter Regenklärung erforderlich. Der Standort ist unter städtebaulichen und entwässerungstechnischen Gesichtspunkten geeignet.

Für den Bau und den Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage ist gem. § 58 (2) LWG eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Zuständig ist die untere Wasserbehörde beim Kreis Borken. Die für die Anlagen benötigten Flächen sind als *Flächen für die Abwasserbeseitigung* (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) festgesetzt.

Maßnahmen zur dezentralen Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind nicht vorgesehen, da - aufgrund der Art der baulichen Nutzung - eine Verunreinigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge nicht ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen stehen die gesetzlichen Alternativen in § 51a (1) LWG selbstständig nebeneinander, so dass eine Begründung, warum der gewählten Alternative ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gegenüber den Alternativen Versickern bzw. Verrieseln der Vorzug gegeben wird, nicht erforderlich ist.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

1.23 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie (Elektrizität, Gas) fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH.

Nach Angaben des Versorgungsträgers ist zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität die Errichtung von fünf **Ortsnetzstationen** erforderlich. Die vorgesehenen Standorte sind unter städtebaulichen und versorgungstechnischen Gesichtspunkten geeignet. Die für die Errichtung der Ortsnetzstation erforderliche Fläche einschl. der nach § 6 Landesbauordnung (BauO NRW) notwendigen Abstandflächen ist im Bebauungsplan als *Versorgungsfläche - Elektrizität - Ortsnetzstation* (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) festgesetzt.

1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Telekommunikationsdienstleistungen

Vorhandene Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekom) weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Es handelt sich um Freiluftleitungen, die die Gebäude mit der Adresse Ammeln 49 und Ammeln 51 versorgen. Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans müssen die Telekommunikationslinien abgerüstet und ersetzt werden.

Führung von Telekommunikationslinien

Die Telekom weist vorsorglich darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur (TK-Infrastruktur) in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Der Hinweis nimmt Bezug auf § 68 (3) TKG. Danach sind bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebaulastträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen (Satz 2). Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen (Satz 3).

Da der Ausbau der technischen Infrastruktur unter Federführung der Stadt Ahaus koordiniert wird, besteht keine Veranlassung, die Telekommunikationslinien oberirdisch zu verlegen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Telekom. Zu den Universaldienstleistungen zählt nach § 78 (2) TKG u. a. "der Anschluss an ein öffentliches Telekommunikationsnetz an einem festen Standort, der Gespräche, Telefaxübertragungen und die Datenkommunikation mit Übertragungsraten ermöglicht, die für einen funktionalen Internetzugang ausreichen." Breitbandige Internetanschlüsse, wie DSL, VDSL, UMTS oder LTE zählen nicht zur Grundversorgung.

Die Telekom prüft nach eigenen Angaben derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Plangebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Postdienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG.

1.25 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch Ortsrecht geregelt.

1.26 Leitungen

Zur Erschließung des Plangebiets ist die Herstellung entsprechender Leitungsnetze (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation, usw.) bzw. die Ergänzung vorhandener Leitungsnetze erforderlich. Die Leitungen einschl. der zugehörigen Anlagen (z. B. Schächte, Kanäle) werden nach gegenwärtigem Planungsstand innerhalb der Straßenverkehrsflächen geführt. Ausgenommen sind zwei Abwasserleitungen, die in Höhe des Regenrückhaltebeckens die Baugebiete queren. Die Sicherung der notwendigen Leitungstrassen erfolgt privatrechtlich durch die Begründung von Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers, die wie folgt lauten könnte:

Die Stadt Ahaus ist berechtigt, zur Erschließung des Plangebiets auf den mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen des Grundstücks Gemarkung ..... Flur ..... Flurstück(e) ..... unterirdische Abwasserleitungen und -anlagen herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten sowie das Grundstück zu diesem Zweck zu nutzen. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Auf den mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Anpflanzungen, die die Herstellung, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen und zugehörigen Anlagen beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Die notwendigen Flächen sind als Flächen i. S. des § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der Leitungen gilt für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ein Bau- und Einwirkungsverbot. Vor diesem Hintergrund sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, soweit erforderlich, als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die darüber hinaus für diese Flächen geltenden Nutzungsbeschränkungen sind durch Text geregelt.

Darüber hinaus kreuzt eine der beiden Abwasserleitungen

1. das Anschlussgleis der GNS Gesellschaft für Nuklear-Service mbH (siehe Ziff. D.2.3) sowie
2. das Fließgewässer 1820 des Wasser- und Bodenverbandes Mittleres Aagebiet (siehe Ziff. D.2.4).

D. Auswirkungen der Planung

1. Umweltauswirkungen

Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist eine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Bauvorhabens i. S. von Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zum UVPG begründet werden soll (§ 2 (3) Nr. 3 Alternative 1 UVPG):

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.
- Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO überschreitet den in Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zum UVPG für derartige Vorhaben gesetzten Prüfwert von 100.000 m².

d. h., das Vorhaben ist UVP-pflichtig. Gem. § 17 (1) Satz 1 UVPG wird die UVP im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Umweltprüfung, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt worden ist, soll die Umweltprüfung im Rahmen dieses zeitlich nachfolgend durchgeführten Bebauungsplanverfahrens auf zusätzliche oder andere erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt werden (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht[4] dargestellt.

2. Auswirkungen auf sonstige Belange

2.1 Landwirtschaft

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke

Bei Verwirklichung des Bebauungsplans werden bislang landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

1. Einerseits
   - a) Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist durch die einschlägigen Bedarfsprognosen, die dem neuen Regionalplan als auch dem neuen Flächennutzungsplan zugrunde liegen, grundsätzlich anerkannt.
   - b) Flächen im Innenbereich, die zeitnah für eine bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung mobilisiert werden können, stehen nachweisbar nicht zur Verfügung.
   - c) Die Gewerbeflächen in dem bestehenden Gewerbegebiet sind, auch soweit sie noch nicht bebaut sind, mehrheitlich vergeben.

     Im interkommunalen Gewerbegebiet Industriepark A 31 Legden/Ahaus stehen den beteiligten Kommunen Legden und Ahaus zusammen lediglich 8,7 ha (Nettobauland) zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund erscheint es erforderlich, in beiden Kommunen zusätzlich Gewerbeflächen zu entwickeln.
2. Andererseits
   - a) Nach den Grundsätzen in § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Satz 1). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Satz 2).
   - b) Die Böden im Plangebiet bestehen zu 35 % aus Plaggenesche. Plaggenesche sind klassische Ackerstandorte. Die über Jahrhunderte betriebene Plaggenwirtschaft hat für eine starke Aufwertung der Standorte geführt, die zu sichereren Erträgen führt. Dies spiegelt sich auch in der Bodenwertzahl wieder. Insofern ist das standortspezifische Ertragspotential der Plaggenesche – im Gegensatz zu den übrigen, im Plangebiet vorkommenden Böden (Anmoorgley, Podsol-Gley) - als hoch einzustufen.

Unter Berücksichtigung der v. g. abwägungserheblichen Belange wird die zusätzliche Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke als vertretbar angesehen.

[4] .....

Sich verschlechternde Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Betriebsflächen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans geht eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung einher. Die Neuordnung kann für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe im Einzelfall dazu führen, dass sich die Erreichbarkeit ihrer Betriebsflächen verschlechtert. Diese Umwege müssen, unter Berücksichtigung der mit der Neuordnung der verkehrlichen Erschließung verbundenen, ebenfalls abwägungserheblichen Belange, in Kauf genommen werden.

Flächenmäßige Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Betriebsflächen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben betroffen. Die betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan überwiegend als GE-/GI-Gebiet festgesetzt. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist bis auf weiteres nicht berührt. Die Stadt wird mit den Betroffenen frühzeitig klären, ob eine Entschädigung in Geld oder landwirtschaftliches Ersatzland angestrebt wird.

Die übrigen, z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Eigentum der Stadt. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungserheblich:

1. Einerseits

   Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden die Rede stehenden, z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen endgültig der Landwirtschaft entzogen. Sie stehen damit auch für die betriebliche Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr zur Verfügung.

2. Andererseits

   a) Die in Rede stehenden Flächen standen bislang aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine betriebliche Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht zur Verfügung.

   b) Die flächenmäßige Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten bezieht sich ausschließlich auf die räumliche Lage und nicht auf die bei realistischer Betrachtung zu erwartende Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene, dauerhafte Entzug von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen keine nachteiligen Auswirkungen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe erwarten lässt.

Immissionsschutzrechtliche Beschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Ahaus Ost lässt nach gegenwärtigem Kenntnisstand, auch unter Berücksichtigung der bei realistischer Betrachtung zu erwartenden Betriebsentwicklung, keine immissionsschutzrechtlich bedingten Beschränkungen für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe erwarten.

2.2 Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.3 Eisenbahnverkehr

Durch das Plangebiet verläuft das **Anschlussgleis der GNS Gesellschaft für Nuklear-Service mbH**. Die Bahnanlage ist nachrichtlich übernommen (§ 9 (6) BauGB).

Um das Plangebiet zu erschließen ist in Höhe des Regenrückhaltebeckens die Kreuzung des Anschlussgleises mit einer unterirdisch geführten Abwasserleitung erforderlich (siehe Ziff. C.1.26).

2.4 Gewässer

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie parallel zum Anschlussgleis der GNS Gesellschaft für Nuklear-Service mbH verlaufen die **Fließgewässer 1815 und 1820 des Wasser und Bodenverbandes Mittleres Aagebiet**. Die Gewässer sind nachrichtlich übernommen (§ 9 (6) BauGB).

Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer 1820

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über eine separate Kanalisation ortsnah in das Fließgewässer 1820 des Wasser- und Bodenverbandes Mittleres Aagebiet eingeleitet (siehe Ziff. C.1.22).

Kreuzung des Gewässers 1820 mit einer unterirdischen Abwasserleitung

Um das Plangebiet zu erschließen ist in Höhe des Regenrückhaltebeckens die Kreuzung des Gewässers 1820 mit einer unterirdisch geführten Abwasserleitung erforderlich (siehe Ziff. C.1.26).

2.5 Nahversorgung und zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe, einschließlich ladenmäßig betriebener Handwerks- und sonstiger Dienstleistungsbetriebe dienen vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen. Nach dem Einzelhandelskonzept sollen sie ihren Standort, in Abhängigkeit von ihrer Versorgungsfunktion, entweder in den Wohngebieten oder in den zentralen Bereichen der Stadt und ihrer Ortsteile finden. Durch den Ausschluss bzw. die Einschränkung des Einzelhandels an anderen als den o. a. Standorten soll sichergestellt werden, dass neue Einzelhandelsbetriebe - einzelnen oder im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsbetrieben -

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an Wohnstandorten sowie
- die Funktion und Attraktivität der zentralen Bereiche als Handels- und Versorgungszentren

nicht gefährden. Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung in den Versorgungszentren der Stadt nicht möglich oder wünschenswert ist (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Kraftfahrzeughandel), sollen, soweit sie für die allgemeine Versorgung der Bevölkerung von Bedeutung sind, an geeigneten, möglichst innenstadtnahen Standorten zusammengefasst werden.

Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO fest, dass Einzelhandelsbetriebe, die - mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben i. S. des § 11 (3) BauNVO - in GE-/GI-Gebieten allgemein zulässig sind, in dem GE-/GI-Gebiet nicht zulässig sind (siehe Text Nr. 1 (1) Nr. 1).

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung können Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

1. das angebotene Sortiment ausschließlich zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dient oder
2. das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Belästigungen oder Störungen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (siehe Text Nr. 1 (6)).

2.6 Landesverteidigung

Beteiligung bei Abweichungen von der Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt in einem militärischen Tiefflugbiet. Zur Vermeidung von Kollisionen bittet die Wehrverwaltung um Beteiligung, soweit die Höhe baulicher Anlagen 20 m überschreitet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Höhe baulicher Anlagen allgemein auf 16 m beschränkt. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann nach Text Nr. 4 (3) Satz 1 ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden für

1. untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine),
2. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (z. B. Silos, Spänebunker).

Einschränkend wird bestimmt, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Wehrverwaltung bedürfen, wenn

1. eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden soll und
2. die Höhe baulicher Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – 20 m überschreitet (Satz 3).

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 3 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind, sowie für genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW) und Anlagen (§ 66 BauO NRW) (Satz 4).

Zu den genehmigungsfreien Anlagen ist Folgendes anzumerken: Die Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen ist als Ausnahme festgesetzt. Nach § 74a BauO NRW sind Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, über die nicht in einem Baugenehmigungsverfahren entschieden wird, schriftlich zu beantragen. Vor diesem Hintergrund bestehen keine Bedenken, die Zustimmungsbedürftigkeit nach Text Nr. 4 (1) Satz 3 und 4 auf genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW) und Anlagen (§ 66 BauO NRW) auszudehnen.

2.7 Transportbehälterlager Ahaus (TBL-A)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen um den Standort des TBL-A

Der Bebauungsplan erfasst Teile des Bebauungsplans Nr. 17 - Ammelner Feld -. Der Bebauungsplan Nr. 17 – Ammelner Feld - schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Brennelement-Zwischenlager Ahaus (BZA), heute Transportbehälterlager Ahaus (TBL-A). Die Flächen rund um das Gelände des TBL-A sind als *Flächen für die Landwirtschaft* festgesetzt und mit der Festsetzung *Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind* überlagert. Eine amtliche Begründung für diese überlagernde Festsetzung findet sich nicht.

Rechtliche Grundlage der Festsetzung *Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind* ist § 9 (1) Nr. 14 BBauG, heute § 9 (1) Nr. 10 BauGB, d. h. es handelt sich nicht um eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, die der Bauleitplanung vorgehen und daher der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich sind.

Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind als GE-Gebiet mit überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt. Auf diese Weise verringert sich die Tiefe der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche in diesem Bereich von heute 250 Meter auf dann 230 bis 195 Meter.

Gegen diese an das TBL-A heranrückende Bebauung werden von der zuständigen atomrechtlichen Aufsichtsbehörde Sicherheitsbedenken vorgebracht. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Maßnahmen zur Sicherung des TBL-A auf dem Gelände selber in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht worden. Dazu zählt auch die geplante Wand, mit der das Lagergebäude verstärkt werden soll.

Messpunkte der Umgebungsüberwachung des TBL-A

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Messpunkt Z 11 der Umgebungsüberwachung des TBL-A betroffen. Der Messpunkt wird routinemäßig als auch bei Störfällen benötigt. Der ebenfalls genannte Messpunkt Z 10 sowie der Referenzpunkt liegen außerhalb des Plangebiets.

Der Messpunkt Z 11 liegt auf einer z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, unweit der Planstraße C, die in Verlängerung der Gutenbergstraße parallel zum Anschlussgleis des TBL-A geplant ist. Der Messpunkt ist mobil, d. h. es existieren keine ortsfesten Einrichtungen. Eine grundbuchliche Sicherung des Messpunktes besteht ebenfalls nicht. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der betroffene Messpunkt Z 11 ohne Bedenken in die geplante Erschließungsstraße verlegt werden kann.

2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NRW wird hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 8).

3. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

3.1 Rettungsdienst

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfrist für den Rettungsdienst von 12 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus grundsätzlich gewährleistet ist.

3.2 Feuerschutz

Einhaltung der Hilfsfrist

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfristen für den Brandschutz von 8 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus grundsätzlich gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Nach Angaben der Stadtwerke Ahaus GmbH ist der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405[5] durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass ein darüber hinausgehender Objektschutz nicht geleistet werden kann, d . h. im Rahmen des Objektschutzes ist die Bereitstellung von Löschwasser ergänzend, soweit erforderlich, durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteiche) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

[5] DVGW Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Ausgabe Februar 2008

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich gewesen.

2. Durchführung und Finanzierung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist gesichert.

3. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	**Flächenanteil**	
	m²	**%**
Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)		
GE-Gebiete	140.767	51,53
GI-Gebiete	75.761	27,74
Versorgungs- und Entsorgungsflächen	9.280	3,40
Straßenverkehrsflächen	29.990	10,98
Grünflächen	3.519	1,29
Flächen für Wald	4.749	1,74
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)		
Bahnanlagen	3.040	1,11
Gewässer	6.030	2,21
Gesamtfläche	**273.136**	**100,00**