



Beelen

GEMEINDE BEELEN

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 37**

„Pohlstadt Nr. 6“

Juli 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Landes- und Regionalplanung
 - 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.6 Gewässer
 - 3.7 Boden
 - 3.8 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

(hier inklusive Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 37)

Teil III: Anlagen

- A.1 Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2021): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“, Soest. Juli 2021.

1. Einführung

Im Westen der Gemeinde Beelen liegt der großflächige Gewerbe- und Industriestandort „Pohlstadt-Tich“, der sich seit vielen Jahren sukzessive fortentwickelt hat. Zwischen der Warendorfer Straße im Norden (B 64) und dem Axtbach im Süden bzw. Osten haben sich kleine und große Betriebe verschiedener Branchen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt. Am südwestlichen Rand liegt der **Hauptsitz des Logistik-Unternehmens Dingwerth**, das sich seit 1979 kontinuierlich weiterentwickelt hat. Neben dem Standort in Beelen verfügt das mittelständische Unternehmen inzwischen über vier weitere Standorte in Deutschland. Zu den Geschäftsbereichen gehören Logistik, Lagerung, Distribution und teilweise Konfektionierung.

Das Logistik-Unternehmen möchte sich am Hauptsitz in Beelen erweitern und im Süden zwei neue Lagerhallen errichten. Zur **Sicherung des Gewerbestandorts** soll diese konkrete, bedarfsorientierte Weiterentwicklung planerisch abgesichert werden. Sowohl teilweise bereits vorhandene Nutzungen als auch die konkret geplante Erweiterung sind durch die Festsetzungen des Ursprungsplans „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ nicht vollständig gedeckt, i. W. werden geltende Baugrenzen überschritten. Darüber hinaus führte ursprünglich der **Gleisanschluss des Gewerbe- und Industriestandorts** ausgehend von der parallel zur B 64 entlang führenden Bahntrasse Münster-Bielefeld Richtung Süden bis zum Unternehmensstandort. Der FNP stellt die Bahnanlagen entsprechend als Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich dar, auch der geltende Bebauungsplan setzt die Gleise als Bahnanlagen fest. Aufgrund des nicht mehr bestehenden Bedarfs und der Aufgabe der Güterverkehrsnutzung der Bahntrasse Münster-Bielefeld sind seit dem 08.10.2008 sämtliche Flächen des Industriestammgleises von den Bahnzwecken freigestellt. In der Örtlichkeit sind die Gleisanlagen daher bereits seit einigen Jahren zurückgebaut und werden als Straßenverkehrsfläche, Stellplatzanlagen oder für betriebliche Erweiterungen genutzt.

Vor diesem Hintergrund führt die Gemeinde die **22. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** und die vorliegende **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“** im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch. Im Zuge der FNP-Änderung werden die Flächen für Bahnanlagen bestandsorientiert in gewerbliche Bauflächen und Straßenverkehrsflächen umgewandelt. Zudem wird aufgrund der genannten Erweiterungsabsichten des Logistik-Unternehmens eine Grünfläche entlang des Axtbachs verkleinert und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 37 überplant den östlichen Teil des Betriebs und schafft eine neue Planungsgrundlage für die bestehenden Nutzungen und die geplante Erweiterung. Baugrenzen werden dabei bedarfsgerecht und verträglich erweitert. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ wird in einem sog. **regulären Aufstellungsverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, um die Flächen insgesamt flexibel gewerblich nutzen zu können. Sollte künftig aufgrund der räumlich sehr begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten eine Betriebsverlagerung anstehen, können die Flächen alternativ von anderen Gewerbebetrieben entsprechend der gegebenen Rahmenbedingungen gewerblich genutzt werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 37 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ in der jeweils gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 37 liegt mit einer Größe von insgesamt etwa **4,3 ha** am südwestlichen Rand des großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts „Pohlstadt-Tich“ im Westen von Beelen am südlichen Ende der Dieselstraße. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Dieselstraße und einen davon ausgehenden, öffentlichen Stichweg,
- im Süden durch den Axtbach,
- im Osten durch die Flächen unmittelbar angrenzender Gewerbebetriebe und
- im Norden durch die Siemensstraße.

Genauere Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ (Ursprungsplan)

Für weite Teile des großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts südlich der B 64 und westlich bzw. überwiegend nördlich des Axtbachs gilt der Bebauungsplan „Pohlstadt-Tich 4, 4a“, der **ursprünglich 1976 in Kraft getreten** ist. Planungsanlass war damals die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Industriestandorts für Beelen. Vorhandene Betriebe wurden überplant, ein neues verkehrliches Erschließungssystem wurde im Bebauungsplan verankert. In diesem Zuge war auch eine Bahnanbindung ausgehend von der nördlich verlaufenden Bahntrasse Münster-Bielefeld von Norden nach Süden geplant. Der Ursprungsplan setzt i. W. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und im südlichen Bereich auch Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest. Darüber hinaus erfolgt eine Gliederung gemäß Abstandserlass NRW in der damaligen Fassung. Entlang des südlich verlaufenden Axtbachs sieht der Ursprungsplan einen 50 m breiten Unterhaltungstreifen vor. Zudem ist der jeweils damalige Stand des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Axtbachs und des festgesetzten Wasserschutzgebiets im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Der Ursprungsplan wurde inzwischen mehrfach geändert und erweitert. Im Bereich des vorliegenden Plangebiets gilt jedoch die Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Pohlstadt-Tich 4, 4a“. Er setzt ein **Industriegebiet** gemäß § 9 BauNVO mit Einschränkungen gemäß § 9(4) BauNVO in der Fassung von 1968 fest. Danach können die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebiets im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden. Diese Gliederung beschränkt sich hier auf die Gliederung gemäß Abstandserlass NRW (Fassung 1974). Unzulässig sind danach Betriebe von 1 bis 46 (1.500 m - 800 m). Zudem lässt der Ursprungsplan im vorliegenden Plangebiet eine maximale Dreigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 zu. Nach intensiver Prüfung der ursprünglichen Planunterlagen enthält der Bebauungsplan von 1976 keine eindeutigen Festsetzungen für den Unterhaltungstreifen entlang des Axtbachs. Es sind keine Grünflächen festgesetzt, da sich weder im Plan noch in der Legende eine Signatur oder Erläuterung befindet. Dort ist nur „Freihaltung Unterhaltungstreifen“ aufgeführt. Der Plangeber geht daher davon aus, dass die Flächen entlang des Axtbachs Teil der Gewerbe- und Industriegebiete sind und nicht überbaubare Bereiche darstellen. Dies wird im vorliegenden Planungsfall als planerische Grundlage für die angestrebten Erweiterungsflächen im Süden angenommen. Städtebau-

der alten Bahnanlagen gelegenen Betriebsflächen des Unternehmens sind über einen versiegelten Weg südlich der Stellplatzflächen miteinander verbunden. Ein Tor verhindert bisher die öffentliche Nutzung des Weges Richtung Süden. Die Stellplätze werden nach örtlicher Inaugenscheinahme von Mitarbeitern verschiedener Firmen im Umfeld genutzt. Die Zufahrt auf das Betriebsgelände erfolgt i. W. von Norden ausgehend von der Siemensstraße.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (ohne Maßstab, Stand April 2020)

Westlich des Weges und der Stellplätze liegt das weitere Gelände des vorliegend überplanten Logistik-Unternehmens. Die Zufahrt erfolgt von Norden über den Wendehammer der Dieselstraße. Neben weiteren Lagerhallen sind hier das Verwaltungsgebäude, Lkw-Stellplätze, eine Waschanlage und ein firmeneigenes Windrad untergebracht. Im Süden liegen größere Grünflächen mit teils altem Baumbestand, woran sich südlich die Regenrückhaltebecken der Abwasserbetrieb TEO AÖR anschließen. Nördlich des Logistik-Betriebs befindet sich ein großer Hallenbau mit Bürotrakt eines Unternehmens für automatisierte Fertigungsanlagen, vorgelagert sind größere Stellplatzan-

lagen. Während östlich des Plangebiets weitere, hinsichtlich der flächenhaften Ausdehnung eher kleinere, Unternehmen aus verschiedenen Branchen angrenzen, liegt nördlich der im Norden verlaufenden Siemensstraße eine bisher ackerbauliche genutzte Restfläche. Südlich des Axtbachs grenzt das großflächige Gelände eines Möbelherstellers an. Baugestalterisch überwiegen insgesamt pulverbeschichtete Metallfassaden, das Verwaltungsgebäude des Logistik-Unternehmens hat eine rote Klinkerfassade. Die Flachdächer oder flach geneigten Satteldächer sind teils großflächig mit Sonnenkollektoren ausgestattet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ setzt die Bereiche südlich der Siemensstraße und westlich der Dieselstraße i. W. als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest; der Streifen der kleineren Betriebe westlich des Stichwegs der Siemensstraße und der nördlich angrenzende Teil sind als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Möbelhersteller im Süden liegt ebenfalls in einem festgesetzten Industriegebiet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beelen stellt die durch den Bebauungsplan Nr. 37 überplanten Flächen i. W. als gewerbliche Bauflächen dar. Die bisherigen Bahnflächen sind als Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Im Westen verläuft ein schmaler Streifen Straßenverkehrsfläche, während entlang des Axtbachs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt ist. Das Überschwemmungsgebiet des Axtbachs sowie das begleitende Landschaftsschutzgebiet sind in der aktuellen Abgrenzung nachrichtlich in den FNP übernommen. Für die angestrebte Erweiterung des überplanten Unternehmens wird somit eine **Änderung des FNPs im Parallelverfahren** gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt (22. FNP-Änderung). Der FNP wird den durch den Bebauungsplan Nr. 37 überplanten Bereich künftig vollständig als gewerbliche Baufläche darstellen. Die Straßenverkehrsfläche und der Grünstreifen am Axtbach verbleiben. Die weiteren Flächen für Bahnanlagen Richtung Norden werden bis zur nördlich verlaufenden Trasse Münster-Bielefeld ebenfalls i. W. als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ wird damit später gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

3.4 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **LEP NRW** weist der Gemeinde Beelen im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Die Gemeinde ist auf Warendorf als Mittelzentrum und das Oberzentrum Münster ausgerichtet. Der 2017 neu aufgestellte LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar.

Den textlichen Festlegungen des LEPs mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine Wiedernutzung von Brachflächen (Grundsatz 6.1-8) können vorliegend durch eine bedarfsorientierte und städtebaulich verträgliche Standortsicherung und -entwicklung des ortsansässigen Unternehmens sowie durch geeignete grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Die vorliegende Planung lässt eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Betriebs auf teils bereits baulich vorgeprägten Flächen zu.

Inzwischen hat die Landesregierung den LEP NRW erneut geändert, der mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 30.07.2019 in Kraft trat. Die Änderungen sollen nach Angaben des Ministeriums vor allem darauf abzielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Die gleichwertigen Entwicklungschancen von ländlichen Regionen und Ballungsräumen sollen erhalten werden. Konkrete Folgen ergeben sich aus der Änderung des LEP NRW für die vorliegende Planung nicht. Die o. g. Ziele und Grundsätze gelten weiterhin.

Der LEP NRW legt das vorliegende Plangebiet i. W. als **Siedlungsbereich** fest. Das randlich im Südwesten ins Plangebiet hineinragende festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Axtbachs (siehe Kapitel 3.5 der Begründung) ist auch im LEP als **Überschwemmungsbereich** festgelegt. Am südwestlichen Rand beginnt zudem das im Freiraum parallel zum Axtbach ausgewiesene **Gebiet zum Schutz der Natur**. Mit diesen zeichnerischen Ziel-Festlegungen ist darüber hinaus eine Reihe von textlichen Zielen der Raumordnung verbunden. Ziel 7.4-6 gibt u. a. vor, dass Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln sind. Sie sind von hochwasserempfindlichen oder den Abfluss behindernden Nutzungen (insbesondere Siedlungsbereiche und Bauflächen) freizuhalten. Ziel 7.2-2 besagt, dass die im LEP zeichnerisch festgelegten Gebiete für den Schutz der Natur für den landesweiten Biotopverbund zu sichern und in den Regionalplänen über die Festlegung von Bereichen zum Schutz der Natur zu konkretisieren sind. Diese sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu entwickeln. Ergänzend wird auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Regionalplan Münsterland** legt die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete zwischen Axtbach und B 64 sowie die südlich des Axtbachs gelegenen Flächen als zusammenhängenden **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** fest. Auch das vorliegende Plangebiet liegt i. W. innerhalb des GIB. Im Südwesten ragen analog zum LEP der regionalplanerisch festgelegte Überschwemmungsbereich des Axtbachs und der ausgewiesene Bereich zum Schutz der Natur (BSN) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37. Beide Festlegungen haben Zielcharakter. Darunter liegt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich. Das textliche Ziel 30 des Regionalplans Münsterland gibt vor, dass Überschwemmungsbereiche von Fließgewässern für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln sind. Sie sind von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. In den Bereichen zum Schutz der Natur ist gemäß Ziel 25 des Regionalplans dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einzuräumen. Zu den Details wird auf den Regionalplan Münsterland verwiesen.

Gemäß **Ziel 2-3 des LEP NRW** vollzieht sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen GIB im Regionalplan). Gemäß Handreichung des Referats III B 1 des Landes NRW zu Ziel 2-3 des LEP NRW umfasst die Siedlungsentwicklung insbesondere die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten durch die kommunale Bauleitplanung. Bei der Beurteilung, ob eine bauleitplanerische Erweiterung im Siedlungsrandbereich

noch dem regionalplanerischen Siedlungsraum zuzurechnen ist, besteht nach der Handreichung ein Interpretationsspielraum, der sich aus dem Darstellungsmaßstab der Regionalpläne ergibt. Ergänzend wird erläutert:

„Die siedlungsräumlichen Festlegungen der Regionalpläne sind bereichsscharf, nicht parzellenscharf auszulegen. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis rund 100 m (= 2 mm im Maßstab 1:50.000) betragen. Die Strichstärke z. B. einer BSN-Abgrenzung beträgt ca. 50 m.“ Verwiesen wird hierbei auf ein Urteil des BVerwG zum Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8(2) BauGB (4 CN 6.98). Gemäß laufender Rechtsprechung wird der Begriff der Parzellenunschärfe auch auf das Verhältnis der Bauleitpläne zum Regionalplan übertragen.

Die aktuelle Rechtsprechung des OVG NRW erfordert eine detaillierte Einzelfallprüfung und Begründung. Ein Interpretationsspielraum kommt dann nicht in Frage, wenn sich aus konkreten Elementen, Infrastrukturen, geografischen Grenzen etc. (z. B. Flusslauf, Straße oder Weg) ein bestimmbarer Grenzverlauf ergibt. Auf den rechtskräftigen LEP NRW und die genannte Handreichung wird ergänzend verwiesen.

Im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 wird das bereits im Ursprungsplan festgesetzte Industriegebiet nach Westen über die ehemaligen Bahnflächen hinaus erweitert. Auch eine geplante öffentliche Straße wird dabei teilweise mit erfasst und entsprechend verkleinert. Baugrenzen werden bedarfsgerecht erweitert. Somit lässt bereits der Ursprungsplan eine vollständige Versiegelung des zeichnerisch im Regionalplan festgelegten Überschwemmungsbereichs und Bereichs zum Schutz der Natur in dieser überplanten Teilfläche zu. Im Zuge der parallel erfolgenden 22. FNP-Änderung wird die entlang des Axtbachs verlaufende Grünfläche verkleinert, die gewerbliche Baufläche in dem Bereich erweitert. Die Flächen für Bahnanlagen werden ebenfalls in gewerbliche Bauflächen umgewandelt.

Aufgrund der oben dargelegten **Parzellenunschärfe des Regionalplans und der Strichstärke der BSN-Abgrenzung von 50 m** geht die Gemeinde im vorliegenden Planungsfall davon aus, dass die überplanten Flächen innerhalb des im Regionalplan festgelegten GIB liegen. Zudem wird nach Abstimmung mit den Fachbehörden für die vorhabenbedingte Reduzierung des Retentionsvolumens des Axtbachs südlich der geplanten Bebauung und unmittelbar oberhalb der Oberkante des Gewässerufers ein wasserrechtlicher Ausgleich für die verdrängte Retentionsfläche geschaffen. Damit ist dem Hochwasserschutz angemessen Rechnung getragen. Ergänzend wird hierzu auf Kapitel 3.6 der Begründung verwiesen. Darüber hinaus wurde eine gutachterliche Artenschutzuntersuchung im Zuge des Planverfahrens erstellt. Hierauf wird ergänzend verwiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Zuge der Planrealisierung nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 37 sieht u. a. parallel zum Axtbach eine uferbegleitende Eingrünung vor, die als naturnahe Pufferzone entlang des Fließgewässers dienen soll. Diese verbleibt ebenfalls im FNP. Im Ergebnis werden die raumordnerischen Ziele des rechtskräftigen LEP NRW und des Regionalplans Münsterland in den Bauleitplanverfahren angemessen beachtet.

In der Gesamtschau erachtet die Gemeinde die vorliegende Planung zur Absicherung einer bedarfsgerechten Erweiterung eines bestehenden Unternehmens als vertretbar und an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Im Zuge der **landesplanerischen Abstimmung** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass der Regionalplan Münsterland die überplanten Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festlegt. Der Bedarf für die geringfügige Erweiterung zur Betriebserweiterung wird anerkannt. Die Bezirksregierung erachtet die Bauleitplanung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die überplanten Flächen sind mit Ausnahme der randlichen Gehölzstreifen im Osten und Südwesten sowie der südlichen Grünflächen am Axtbach **weitgehend vollständig bebaut sowie durch Lager- und Rangierflächen des Logistikunternehmens oder Stellplätze versiegelt**. Insbesondere die älteren Laubbäume entlang des Weges im Südwesten haben aus naturschutzfachlicher Sicht eine gewisse Wertigkeit. Die Grünflächen am Axtbach stellen sich als Rasen dar und sind derzeit eher strukturarm. Auch der Gehölzstreifen im Osten enthält teils nicht heimische Bäume und Sträucher. Ergänzend wird zu den bestehenden Biotopstrukturen auf den Umweltbericht verwiesen.

Für die Gemeinde Beelen existiert der **Landschaftsplan „Östliche Emsaue/Beelen“**. Dieser stellt weite Teile des Plangebiets und sein bebautes Umfeld als Innenbereich dar, es werden für den Bereich keine konkreten Entwicklungsziele festgelegt. Entlang des Axtbachs enthält die Entwicklungskarte des Landschaftsplans das Ziel: Anreicherung von Bach und Flussauen mit typischen Strukturen. Als konkrete Maßnahme wird die Pflanzung von Ufergehölzen formuliert. Dies ist in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

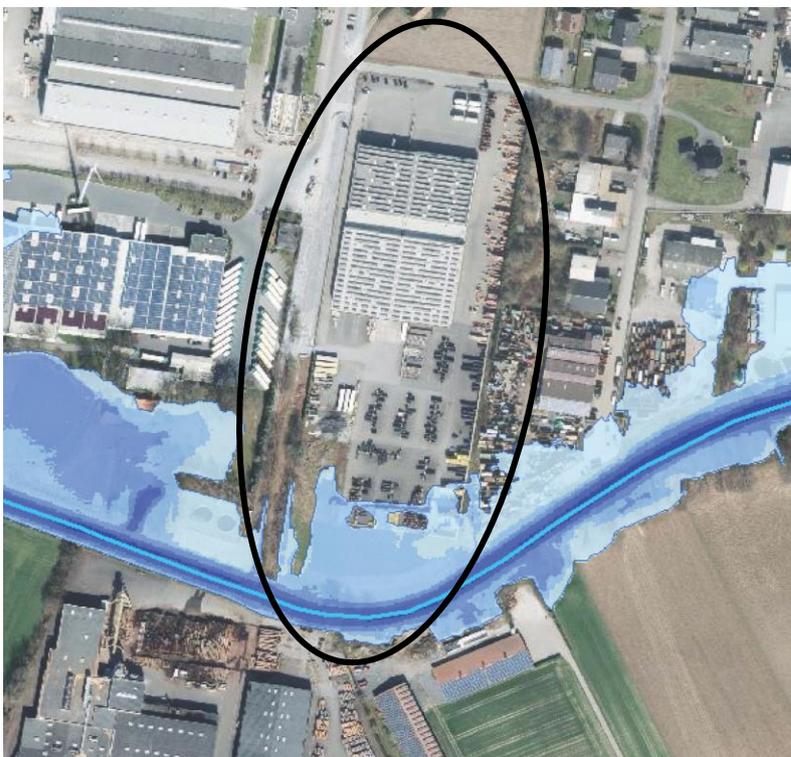
Innerhalb des Plangebiets und in der relevanten Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind weite Teile der überplanten Flächen i. W. nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Der südlich verlaufende **Axtbach mit seinen begleitenden Uferandbereichen** ist auf Höhe des Plangebiets als **Landschaftsschutzgebiet** ausgewiesen (LSG Axtbachniederung in Beelen, 4014-006), weiter westlich hat er den **Schutzstatus eines Naturschutzgebiets** (NSG Axtbach, WAF-047). Zudem ist der Bachlauf als **geschütztes Biotop** (BK-4014-0194) im Biotopkataster eingetragen, wofür das folgende Schutzziel gilt: Wiederherstellung eines naturnahen Tieflandflusses durch Förderung der natürlichen Gewässerdynamik und Anbindung an die Gewässeraue. Diese Schutzziele sind in den Bauleitplanverfahren angemessen zu berücksichtigen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

3.6 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, unmittelbar südlich verläuft der **Axtbach**. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Axtbachs verläuft in weiten Teilen parallel zum Bachlauf und ragt auch hier mit einem breiten Streifen in das Plangebiet. Insbesondere der im Südwesten geplante Hallenneubau und die dafür vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Fläche liegen **teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets**. Die aktuelle Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist zur weiteren Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren in den Bebauungsplan und den FNP nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus liegen gemäß EU-Hochwassergefahrenkarte (Stand 08/2019)¹ weite Teile im Süden des Plangebiets im **Bereich des Extremhochwassers** (siehe folgende Abbildung).



Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Szenario niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}), Ausschnitt; Maßstab im Original 1:5.000; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 markiert

Die blauen Flächen markieren den Bereich des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) und verdeutlichen mit den verschiedenen Farbabstufungen die jeweiligen Wassertiefen. Diese Lage bedeutet, dass es bei Extremhochwasserereignissen (HQ 500) nicht vollständig ausgeschlossen ist, dass die südlichen Teilflächen des Plangebiets vom Hochwasser betroffen sind. Gemäß Information in der EU-Hochwassergefahrenkarte kann eine Überflutung bis zu ca. 1,20 m eintreten.

Gemäß **§ 78(1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34, 35 BauGB unzulässig. Die zuständige Fachbehörde kann hiervon abweichend nach Absatz 3 eine Genehmigung erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert sowie den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Vor dem Hintergrund der konkreten Erweiterungsabsichten des Logistik-Betriebs hat das Unternehmen unter fachlicher Begleitung des Büros Röver aus Gütersloh nach Abstimmung mit den Fachbehörden einen **Antrag auf Genehmigung für Vorhaben in Überschwemmungsgebieten** gemäß § 78 WHG i. V. m. § 84 Landeswassergesetz (LWG) an die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf gerichtet. Für die vorhabenbedingte Reduzierung des Retentionsvolumens des Axtbachs (8 m³) wird südlich der geplanten Bebauung und unmittelbar oberhalb der Oberkante des Gewässerufers ein wasserrechtlicher Ausgleich für die verdrängte Retentionsfläche geschaf-

¹ Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Abschnitt A02, Kartenblatt 17/22, August 2019.

fen. Auf einer Länge von ca. 35 m und einer Breite von etwa 8 m wird das vorhandene Gelände ca. 5 cm abgesenkt und über flache Böschungen an das vorhandene Urgelände angepasst. Der Hochwasserabfluss ist über eine entsprechende Querneigung der Senke zum Gewässer gewährleistet. Damit ist dem Hochwasserschutz angemessen Rechnung getragen. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird dieser Lösung zugestimmt. Der Befreiungsbescheid vom 07.04.2021 bestätigt diese Zustimmung vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37.

Die Gemeinde geht somit weiterhin davon aus, dass die geplante Erweiterung des Unternehmens auch unter dem Aspekt des Hochwasserschutzes möglich ist und der Bebauungsplan Nr. 37 mit der vorgesehenen Ausdehnung der überbaubaren Flächen vollzugsfähig und somit gemäß § 1(3) BauGB städtebaulich erforderlich ist. Im Ergebnis wird daher im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 37 an der bisher vorgesehenen Ausdehnung der überbaubaren Flächen teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Axtbachs festgehalten. Ein Anpassungsbedarf besteht nicht.

Nach den Inhalten des Ursprungsplans liegen die vorliegend überplanten Flächen im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III B). Nach den aktuellen Abgrenzungen befindet sich das Plangebiet nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Trinkwasserschutzgebiete liegen im Norden des Gemeindegebiets außerhalb des Siedlungsraums. Negative Auswirkungen der geplanten Fortentwicklung des bestehenden Industriegebiets auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

3.7 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im nördlichen Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch**, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch (E8) an. Diese Böden sind allgemein durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei 8 bis 13 dm und 13 bis 20 dm unter Flur. Im südlichen Plangebiet stehen **lehmige Sandböden als Gley**, z. T. Naßgley oder Anmoorgley (G7) an. Diese Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit bei abgesenkten Grundwasserständen und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Das Grundwasser steht bei 4 bis 8 dm unter Flur, z. T. auf 8 bis 13 dm unter Flur abgesenkt.

Die im südlichen Plangebiet vorkommenden Gleyböden sind im Rahmen der landesweit schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen nicht bewertet.³ Die im nördlichen Plangebiet vorkommenden Plaggeneschböden zeichnen sich als „Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ aus und werden als **schutzwürdig eingestuft**. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

² Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

³ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

3.8 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Beelen sind im vorliegenden Plangebiet **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Die Flächen des südlich des Axtbach gelegenen Möbelunternehmens sind im Kataster des Kreises Warendorf als Altlastenstandort kartiert.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Nach dem Ergebnis archäologischer Untersuchungen des LWL Archäologie für Westfalen aus 2015/2016 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs auf den bisher unbebauten Acker- und Grünlandflächen **südwestlich des Axtbachs drei Bodendenkmale**. Hier sind vor einer baulichen Inanspruchnahme archäologische Ausgrabungen und eine Dokumentation erforderlich. Eine Überplanung wird vorliegend nicht vorgenommen, eine Beeinträchtigung der Bodendenkmale ist daher nicht zu erwarten.

Westlich des vorliegenden Plangebiets steht südlich der Lkw-Aufstellflächen eine alte **Eiche, die seit 1974 als Naturdenkmal** in die Denkmalliste eingetragen ist. Die vorliegende Planung lässt ein näheres Heranrücken an die Eiche zu, eine Beeinträchtigung wird aber aufgrund des weiterhin verbleibenden Abstands und der umgebenden Grünflächen nicht erwartet.

Der LWL Archäologie für Westfalen hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde und paläontologische Bodendenkmale in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können. Im Zuge der Planumsetzung ist darauf zu achten.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht unmittelbar berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ verfolgt die Gemeinde das Ziel der **planungsrechtlichen Absicherung der bedarfsgerechten Erweiterungsabsichten** des bestehenden Logistikunternehmens an seinem Stammsitz. Der über viele Jahre schrittweise gewachsene Betrieb an der Dieselstraße und Siemensstraße hat die bisher planungsrechtlich abgedeckten und somit unmittelbar umsetzbaren Flächenreserven für eine bauliche Weiterentwicklung ausgeschöpft. Insbesondere für die südlich gelegenen Lagerplätze wurden von der Baugenehmigungsbehörde bereits Befreiungen von den geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans erteilt. Die Kapazitätsgrenzen im Bereich Lagerung, Logistik und Kommissionierung sind somit inzwischen erreicht. Im Sinne der Standortsicherung soll das Unternehmen daher am vorhandenen Standort erweitert werden. Ziel ist, die Lagerungsprozesse zu erweitern und zu optimieren.

Vor diesem Hintergrund wird das im Ursprungsplan ausgewiesene Industriegebiet Richtung Westen im Bereich der ehemaligen Bahnflächen ausgedehnt. Die **überbaubaren Flächen** werden Richtung Westen und Süden bedarfsgerecht und verträglich erweitert, um den konkret geplanten Bau von zwei Lagerhallen zu ermöglichen. Eine große Halle soll im Südwesten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, eine deutlich kleinere Halle soll im Süden als Abschluss der Lagerflächen positioniert werden. Im Sinne der Nachverdichtung sollen somit die baulichen Nutzungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort verträglich und angemessen erweitert werden. Darüber hinaus werden Teile der ehemaligen Bahnanlagen der öffentlichen Verkehrsfläche der Dieselstraße zugeordnet, um die verkehrliche Anbindung der angrenzenden Firmengelände zu optimieren.

Im Ergebnis dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 der **Standortsicherung des Stammsitzes** des expandierenden Logistikbetriebs. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt. Sollte künftig aufgrund der räumlich begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten eine Betriebsverlagerung anstehen, können die Flächen alternativ von anderen Gewerbe- und Industriebetrieben entsprechend der gegebenen planerischen Rahmenbedingungen gewerblich-industriell genutzt werden.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der unmittelbaren Lage des Plangebiets am Axtbach und seinem begleitenden Uferrandstreifen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind sachgerecht in die Abwägung einzustellen. Zudem soll mit der Planung die öffentliche Erschließung der südwestlich des Plangebiets gelegenen Regenrückhaltebecken planerisch gesichert werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zum bisher geltenden Ursprungsplan „Pohlstadt-Tisch 4, 4a“ werden die vorliegend überplanten Flächen nach den oben dargelegten Planungszielen und im Sinne der Konsistenz der Festsetzung weiterhin als **Industriegebiet (GI)** gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das vorliegende Industriegebiet liegt im großflächigen Gewerbe- und Industriestandort „Pohlstadt-Tisch“ im Westen von Beelen und ist über die Dieselstraße und Siemensstraße mit direktem

Anschluss an das überregionale Straßennetz (L 831 und B 64) verkehrlich gut angebunden. Relativ konfliktarme Gewerbe- und Industrieflächen sind begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden genutzt werden. Das Plangebiet soll daher im Sinne der Angebotsplanung insgesamt für produzierende und verarbeitende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Einordnung in das von der Gemeinde erarbeitete Einzelhandelskonzept. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, ebenfalls ausgeschlossen. Daher werden **folgende Festsetzungen** getroffen:

- a) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Industriegebiet“ und der Reservierung der Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Gemeindegebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im Ortskern finden. Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts weit entfernt vom Ortszentrum. Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.
- b) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbe- und Industriebetriebe.
- c) **Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im vorliegenden Plangebiet unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß BauNVO ohnehin grundsätzlich in einem Industriegebiet unzulässig, so dass dieser Ausschluss eher einen klarstellenden Charakter hat. Kinos und Bordelle werden als Gewerbebetriebe im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Industriegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht werden.
- d) **Einzelhandel** wird im gesamten Industriegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Grundlage ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen⁴ mit den Zielen der Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion sowie dem Schutz und der Stärkung des Ortszentrums von Beelen (zentraler Versorgungsbereich). Ferner wird das Ziel verfolgt, Gewerbe- und Industriegebiete ihrer primären Funktion entsprechend für produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe etc. zu reservieren. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird der Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten daher grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen sollen insgesamt ins Zentrum sowie an die dafür speziell vorgesehenen Standorte gelenkt werden. Dieser Zielsetzung wird hier Rechnung getragen. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtgemeindlichen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten gewerblich-industriellen Flächen.

⁴ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015-2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen, Köln. März 2015/27.06.2016 (aktualisiert: 15.09.2016).

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Von dieser Handelsnutzung außerhalb des Zentrums sind aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des typischen Flächenbedarfs nicht davon auszugehen, dass solche Nutzungen im gewachsenen Siedlungsbereich des Zentrums angesiedelt werden können oder sollten.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbe- und Industriebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i. S. v. § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Ausnahmen können somit für **untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten** von Unternehmen zugelassen werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde nicht zu befürchten sind. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, klassische Einzelhandelsnutzungen insbesondere in den Ortskern zu lenken. Insgesamt entspricht diese Regelung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (S. 78 f.).

Mit seinem Urteil vom 30.01.2018 hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) in der Sache Visser/Appingedam entschieden, dass die **Europäische Dienstleistungsrichtlinie** (2006/13/EG) bei Bebauungsplänen Anwendung findet, die die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und anderen Dienstleistungsunternehmen steuern.⁵ Dies wird damit begründet, dass Einzelhandel eine Dienstleistung im Sinne der Dienstleistungsrichtlinie darstellt und somit auch städtebauliche Pläne von der Anwendung der Richtlinie erfasst werden. Das Hamburgische Obergericht hat Bezug nehmend auf diese Europäische Rechtsprechung die Entscheidung getroffen, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in einem Gewerbegebiet außerhalb eines städtischen Zentrums eine zulässige territoriale Beschränkung der Ausübung der Dienstleistungstätigkeit gemäß Artikel 15(2a) der Dienstleistungsrichtlinie sein kann.⁶

Wie oben dargelegt, dienen die im vorliegenden Bebauungsplan auf Basis des gesamtgemeindlichen Einzelhandelskonzepts getroffenen Festsetzungen u. a. der Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion sowie dem Schutz und der Stärkung des Ortszentrums von Beelen (zentraler Versorgungsbereich). Zusätzliche Wege zwischen Wohnsiedlungsbereich und diesem gewerblich-industriellen Standort werden zudem vermieden, so dass die Planung unter diesem Gesichtspunkt keine negativen Umweltauswirkungen durch Mehrverkehr und damit verbundene Emissionen hervorruft. Auch unter Berücksichtigung der aufgeführten Rechtsprechungen zur Dienstleistungsrichtlinie werden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan Nr. 37 für angemessen, verhältnismäßig und städtebaulich erforderlich gehalten.

⁵ EuGH, Urteil vom 30.01.2018 – V-360/15, C-31/16.

⁶ OVG HH, Urteil vom 11.04.2019 – 2 E 10/16.N.

- e) Der Ursprungsplan trifft bezüglich der Art der baulichen Nutzung bereits Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß **Abstandserlass NRW**. Diese werden im Sinne der Konsistenz der Festsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 übernommen bzw. auf Basis der aktuellen Fassung des Abstandserlasses neu gefasst.

Damit wird Immissionskonflikten vorgebeugt, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet. Mit Blick auf die vorhandenen betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets und die südwestlich gelegenen Wohngebäude im Außenbereich wird der Ausschluss der Abstandsklassen I-III (1.500 m bis 700 m) als ausreichend erachtet. Durch eine Ausnahmeregelung können ggf. Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Diese Regelungen können ggf. Härte- oder Grenzfälle vermeiden.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der o. g. Fassung aus 2007, der hiermit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 37 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die jeweils geltende Fassung und den Fundort der Abstandsliste gegeben ist.

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten.

Im vorliegenden Planungsfall liegen in unmittelbarer Nähe der überplanten Flächen keine überwiegend bewohnten oder stark frequentierten Bereiche. Der Wohnsiedlungsbereich und die B 64 sowie die parallel verlaufende Bahntrasse Münster-Bielefeld liegen in einem Abstand von 700 m bzw. 450 m vom Plangebiet entfernt. Zudem wird vorliegend ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, das ausdrücklich der Unterbringung von Betrieben dienen soll, die in anderen Baugebieten unzulässig sind und somit im Einzelfall stark emittieren können.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Gemeinde im Sinne der planerischen Zurückhaltung **gegen den Ausschluss von sog. Störfallbetrieben** (Gewerbebetriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG)). Der vorliegend überplante Betrieb ist kein Störfallbetrieb. Sollte sich künftig ein Störfallbetrieb im Plangebiet ansiedeln wollen, müsste dieser auf Genehmigungsebene nachweisen, welche betrieblichen Maßnahmen zur Vermeidung von schweren Unfällen zu treffen wären. In einem sog. KAS 18-Gutachten⁷ müsste dargelegt werden, dass der betroffene Betriebsbereich den angemessenen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen einhalten kann. Somit ist dem Störfallschutz ausreichend Rechnung getragen. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene daher nicht gesehen.

⁷ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013]).

Der mit dem Bebauungsplan Nr. 37 eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die Belange und Bedarfe des im Plangebiet ansässigen Unternehmens als auch die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde. Der bestehende überplante Logistikbetrieb umfasst vorliegend ausschließlich Lagerhallen, Lagerplätze, Rangierflächen, Stellplätze und teilweise Büronutzungen. Geplant sind weitere Lagerhallen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung rufen somit keine Einschränkung des Betriebs in seinen derzeitigen und geplanten Nutzungen hervor. Zudem werden die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets innerhalb eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts beachtet. Mit den Regelungen wird im Sinne der Angebotsplanung ein angemessener Spielraum für gewerblich-industrielle Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden die Festsetzungen für städtebaulich sinnvoll und vertretbar gehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich z. T. an den Festsetzungen des Ursprungsplans und werden bedarfsgerecht im Sinne der städtebaulichen Ordnung angepasst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Boden und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung dieses Standorts wird dieses Vorgehen als sinnvoll und vertretbar erachtet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurden die Ausbauhöhen der Dieselstraße und der Siemensstraße ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe** über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 2016). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Zudem wird Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden bei künftigen Bauvorhaben erreicht.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt über NHN, berücksichtigt die Lage des Plangebiets innerhalb des gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorts sowie die Höhe bestehender und geplanter baulicher Anlagen. Daraus ergibt sich in der Örtlichkeit eine Gesamthöhe von etwa 15,0 m. Dies ermöglicht eine angemessene und bedarfsgerechte Gewerbe- und Industriebebauung. Aufgrund des Geländegefälles Richtung Süden kann es in Teilbereichen zu einer geringfügig höheren Bebauung kommen. Dies wird aber aufgrund der fast allseitig umgebenden Bebauung und der Eingrünung im Osten und im Süden sowie der geringen Höhenunterschiede für städtebaulich vertretbar gehalten. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile (wie z. B. Lüftungsanlagen etc.) berücksichtigt.

Im südlichen Bereich des überplanten Industriegebiets ist im Übergang zu den angrenzenden Industriegebieten die **Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe bis zu 30,0 m** in der Örtlichkeit zulässig. Der Bereich ist räumlich begrenzt auf 8.000 m² Grundfläche. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung der überplanten Flächen und entsprechend der mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektive des überplanten Logistikunternehmens soll damit der Bau eines Hochregellagers ermöglicht werden. Dies wird aufgrund der Lage im großräumig gewerblich-industriell geprägten Gebiet, der bereits bestehenden baulichen Prägung der überplanten und umgebenden Flächen sowie mit dem Ziel einer möglichst flexiblen, bedarfsgerechten Industrienutzung als städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet. Mit dem nördlich des Plangebiets bestehenden Silo mit einer Höhe von 22,2 m bzw. inklusive Mobilfunkmasten von 30,5 m sowie dem westlich gelegenen Windrad mit einer Rotorhöhe von 52,4 m existieren im unmittel-

telbaren Umfeld bereits entsprechend hohe bauliche Anlagen. Somit fügt sich auch das geplante Hochlagergebäude städtebaulich in das Umfeld ein. Zudem dient diese Option der Gesamthöhenüberschreitung im Rahmen der Nachverdichtung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Ein innerer gliedernder Grünzug sichert eine entsprechende Eingrünung der Industriebauten zum östlich angrenzenden eher kleinteiligen Gewerbegebiet. Im Süden ist entlang des Axtbachs eine durchgehende Uferrandbepflanzung als mindestens fünfreihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern mit einzelnen Überhältern vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im Inneren des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts sowie der geplanten dichten Anpflanzungen wird die vorgesehene Höhenentwicklung aus städtebaulichen Aspekten für angemessen, vertretbar und umgebungsverträglich gehalten. Das grundsätzliche Ziel einer möglichst flexiblen, bedarfsgerechten Gewerbe- und Industrienutzung kann hiermit gut umgesetzt werden.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Industrieflächen zu ermöglichen. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen, Zufahrten und Zugänge wird bedarfsgerecht eine **Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95** allgemein zugelassen.

Gemäß § 19 BauNVO liegt die sog. Kappungsgrenze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer GRZ von 0,8. Gemäß § 19(4) Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenze bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn **ausgleichende Aspekte** vorliegen, die eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt unterbinden.

Die überplanten Flächen sind bereits, wie für einen Logistikbetrieb typisch, zu großen Teilen bebaut oder durch Lager-, Rangier- oder Stellplatzflächen versiegelt. Die im Süden geplanten Erweiterungsbereiche sind bisher unversiegelt und stellen sich als Grünflächen dar. Der derzeit geltende Bebauungsplan „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ lässt schon eine 80 %-Versiegelung für das Industriegebiet zu. Innerhalb des 50,0 m breiten Unterhaltungstreifens parallel zum Axtbach ist bisher keine Bebauung zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan lässt im Ergebnis keine maßgebliche Erweiterung der bisher planungsrechtlich zulässigen bzw. vorhandenen Bebauung zu. Ergänzend wird auf Kapitel 6.4 verwiesen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen Logistik-Unternehmens sowie seiner bedarfsgerechten kleinteiligen Erweiterung und seiner städtebaulich geordnete Fortentwicklung. Die Planung dient zudem der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da innerhalb des Plangebiets keine Wohnnutzungen vorhanden sind sowie in den umgebenden Gewerbe- und Industriegebieten betriebsbezogene Wohnungen nicht allgemein zulässig sind. Ausgewiesene Wohngebiete sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Planungsebene gewahrt.

Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z. B. Beeinträch-

tigungen für das Kleinklima ergeben. Die überplanten Flächen sind bereits heute aufgrund der bestehenden Nutzungen weitgehend vollständig versiegelt. Prägende Gehölzstrukturen oder größere wertvolle Grünflächen sind nicht betroffen, zudem enthält der Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen zur Eingrünung des Standorts und des Uferrandstreifens. Diese Maßnahmen können eine ausgleichende Funktion wahrnehmen. Zudem verfolgt die Gemeinde im Sinne der Standortsicherung des Betriebs mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, einen möglichst hohen Ausnutzungsgrad und viel Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Straßen und die vorhandenen Zufahrten leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Ergebnis nicht gesehen. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der Lage im Siedlungsgefüge sowie der geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird die Vorgehensweise zur Sicherung des Betriebs und seiner bedarfsgerechten Weiterentwicklung als vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- Mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung des Gebiets erfolgt die Festsetzung einer hohen **Baumassenzahl BMZ** von 10,0 gemäß Obergrenze der BauNVO.
- Im gesamten Industriegebiet ist entsprechend der vorhandenen und geplanten Hallenbauten eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgegeben. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klar stellende Regelung in Gewerbe- und Industriegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen.
- Die **überbaubaren Flächen** werden unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen großzügig bemessen, um das Industriegebiet möglichst effektiv zu nutzen. Entlang der Dieselstraße und der Siemensstraße wird das Baufeld mit einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche gefasst, um eine harmonische Straßenraumentwicklung zu unterstützen. Im Sinne der Angebotsplanung soll zudem eine geschlossene Raumkante planungsrechtlich ermöglicht werden. Entlang des schmalen Wegs im Westen können Gebäude im Sinne der Nachverdichtung und in Anlehnung an die Vorhabenplanung bis auf 3,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heran gebaut werden. Im Vergleich zum bisher geltenden Ursprungsplan wird die überbaubare Fläche Richtung Westen und Süden bedarfsgerecht erweitert, um die bestehenden und geplanten Nutzungen vollständig zu umfassen. Entlang des Axtbachs verbleibt ein breiter Uferrandstreifen, der naturnah gestaltet werden soll. Die Belange des Hochwasserschutzes werden derzeit gutachterlich geprüft. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbe- und Industrienutzung i. W. Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen. Die

Festsetzungen sind insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Mit dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung auf diesem Gewerbe- und Industriestandort zu erreichen, wird die Dachform auf Flachdächer und geneigte Dächer mit Neigungen von 0° bis 15° begrenzt. Diese Vorgabe wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, um eine weitgehend homogene Wirkung in das Umfeld dauerhaft zu sichern. Bestehende Dachformen werden angemessen berücksichtigt.

Das Ziel einer möglichst qualitätvollen und hochwertigen Gewerbearchitektur gilt insbesondere für größere Hallenbauten. Da die Gebäudevolumina eines Vorhabens i. W. durch Produktionsprozesse und Anlagenzwecke vorgegeben sind, kommt der Fassadengestaltung eine sehr hohe Bedeutung zu. Wichtige Elemente sind insbesondere eine geschickte Fassadengliederung, entsprechend gestaltete Proportionen des Gesamtgebäudes oder von Bauabschnitten, ein gute, dauerhaft hochwertige Materialität, ein gutes Farbkonzept und eine überzeugende Einbindung der technischen Elemente. Durch eine abschnittsweise **vertikale Fassadengliederung** kann eine optische Aufteilung und Verkleinerung massiver Baukörper erreicht werden. Fassaden können z. B. durch Versätze, Material- oder Farbwechsel oder durch eine Begrünung wirksam gegliedert werden. Im Sinne der Angebotsplanung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite in vielen Fällen unproblematisch ist und der Architektur umfangreichen Spielraum lässt.

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Die Gemeinde erachtet mit den Vorgaben insgesamt eine angemessene Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Straßenbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung ausreichend zu berücksichtigen.

Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

Ebenerdige Pkw-Sammelstellplatzanlagen sind im Sinne der weiteren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriestandorts sowie als Minderungsmaßnahme für den hohen Versiegelungsgrad in regelmäßigen Abständen mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu bepflanzen. Dies stellt zudem eine gestalterische Aufwertung des Betriebsgeländes dar.

Bei der vorliegenden Überplanung eines seit langer Zeit bestehenden Industriegebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen** für den überplanten Altbestand zugelassen werden können.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt im Bestand über den gegebenen Anschluss an die nördlich verlaufende **Siemensstraße**. Im Westen verbindet ein asphaltierter Weg die beiden Teilflächen des gesamten Betriebsgeländes des Logistikunternehmens. Der westliche Teil ist von Norden über den Anschluss an die Wendeanlage der **Dieselstraße** an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Sowohl die Dieselstraße als auch die Siemensstraße führen im Norden auf die Straße Tich, die den gesamten Gewerbe- und Industriestandort im Inneren erschließt. Die maximale Höchstgeschwindigkeit beträgt hier insgesamt 50 km/h. Im Osten verläuft der Westring (L 831), der im Norden auf die B 64 trifft und im Süden Richtung Westkirchen führt. Über die B 64 ist die Anbindung an die A 2 und Richtung Münster gewährleistet. Im Ergebnis weist das Plangebiet einen guten verkehrlichen Anschluss an das überregionale Straßennetz auf.

Der Bebauungsplan regelt im Sinne der Angebotsplanung keine Zu- und Abfahrten. Konkrete Regelungen können hierzu im Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene getroffen werden. Darüber hinaus ist im Süden entlang des Axtbachs ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt, um den Uferrandstreifen mit der geplanten Eingrünung angemessen zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die im Süden bestehende **Brücke** über den Axtbach war im Ursprungsplan zur Anbindung der Bahntrasse und einer privaten Straße vorgesehen. Sie ist in der Umsetzung abweichend vom Plan weiter östlich entstanden und somit künftig von den öffentlichen Verkehrsflächen abgebunden. Eigentümer sind die Nutzungsberechtigten Anlieger und damit die angrenzenden Unternehmen. Sowohl das Logistikunternehmen im Norden als auch das Möbelunternehmen im Süden sind über das öffentliche Straßennetz leistungsfähig erschlossen, so dass sie von dem Ein- und Ausfahrtsverbot nicht beeinträchtigt werden. Es bestehen aktuell keine Wegebeziehungen zwischen den Unternehmen, die Brücke ist ungenutzt. Die Nutzungsmöglichkeiten der Unternehmen werden daher nicht gemindert. Die Bahntrasse ist bereits insgesamt aufgegeben, so dass die Brücke im Ergebnis obsolet ist. Im Sinne der Entwicklung eines naturnahen Uferrandstreifens und des Erhalts des Axtbachs als Zäsur zwischen den Industriegebieten wird das Verbot von Ein- und Ausfahrten entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze für vertretbar gehalten. Im Zuge der Umsetzung könnte es eine Überlegung sein, die Brücke zurückzubauen.

Die **ehemaligen Flächen der Bahnanlagen** im Westen des Plangebiets sind seit Oktober 2008 von den Bahnzwecken formell freigestellt. Der Bedarf für einen Gleisanschluss des Gewerbe- und Industriestandorts ausgehend von der nördlich verlaufenden Bahntrasse Münster-Bielefeld war nicht mehr gegeben. Die Gleisanlagen wurden daher bereits vor einigen Jahren zurückgebaut. Diese Flächen werden nun zum Teil dem Industriegebiet zugeordnet; im Nordwesten wird zur Optimierung der in diesem Abschnitt bisher eher schmalen Dieselstraße eine breite Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche zugeteilt. Ein schmaler Streifen verbleibt als öffentliche Verkehrsfläche Richtung Süden, um die öffentliche Erschließung der südwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken der Abwasserbetrieb TEO AÖR dauerhaft und zu jeder Zeit sicherzustellen.

Die vorliegende Planung ruft **keine unmittelbare Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens** auf den umliegenden Straßen hervor. Bestehende Baurechte werden im Sinne der Standortsicherung des seit vielen Jahren gewachsenen Betriebs geringfügig erweitert. Auch bei einer möglichen Verlagerung des vorhandenen Unternehmens und einer dann folgenden neuen gewerblich-industriellen Entwicklung ist nicht automatisch mit einer erheblichen Zunahme der gegebenen Verkehrsbelastung auf den betroffenen Straßen zu rechnen. Die bestehende verkehrliche Anbindung wird im Ergebnis weiterhin als ausreichend leistungsfähig erachtet. Eine entsprechende Prüfung kann im Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen. Gutachterlicher Untersuchungsbedarf wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand auf Bebauungsplanebene nicht gesehen.

Die erforderlichen betriebsbedingten **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die vorhandenen Stellplatzflächen werden bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der konkret angestrebten Erweiterungen überplant. Das Erfordernis der Einrichtung **öffentlicher Parkplätze** in den umgebenden Straßen ist aufgrund der Planung nicht erkennbar.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Nahverkehr** ist i. W. über den Bahnhof Beelen im Ortskern gegeben, worüber der Anschluss nach Bielefeld und Münster gewährleistet ist. Weitere Buslinien auf der B 64 ergänzen das Angebot.

Die **fuß- und radläufige Anbindung** des Plangebiets ist über die gegebenen Anschlüsse an der Dieselstraße und Siemensstraße gegeben. Parallel zu beiden Straßen verlaufen ausgewiesene Fuß- und Radwege, eine sichere Anbindung aus den östlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen ist somit gewährleistet. Fahrradabstellplätze befinden sich derzeit bedarfsgerecht auf dem Betriebsgelände.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

Konfliktträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet durch Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft oder von bestehenden Gewerbe- und Industrienutzungen sind angesichts der örtlichen Verhältnisse sowie der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht erkennbar.

Das Plangebiet stellt einen Teil eines seit vielen Jahren bestehenden Industriegebiets innerhalb eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts dar. Der überplante ansässige Logistikbetrieb sowie die unmittelbar angrenzenden Firmen verursachen entsprechende Immissionen, die grundsätzlich als Vorbelastung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. In der Summe ergeben sich dadurch jedoch für das Plangebiet aufgrund der weiterhin angestrebten gewerblich-industriellen Nutzung **keine relevanten Immissionen aus Gewerbe- und Industrienutzungen**.

Das vorliegende Plangebiet liegt etwa 300 m bzw. 450 m entfernt von der östlich verlaufenden Landesstraße (L 831) und der nördlich geführten Bundesstraße (B 64) sowie der parallel laufenden Bahntrasse Münster-Bielefeld. Die unmittelbar an die überplanten Flächen angrenzenden Straßen haben nur eine innerörtliche Erschließungsfunktion. Erhebliche Vorbelastungen durch **verkehrsbedingte Immissionen (Lärm, Abgase)** sind somit auf dem bestehenden Betriebsgelände **nicht gegeben**. Aufgrund der im Plangebiet weiterhin angestrebten gewerblich-industriellen Nutzung ist darüber hinaus keine Problematik zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Massentierhaltungen vorhanden. Der Kreis Warendorf hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass südlich des Plangebiets ein **Tierhaltungsbetrieb mit genehmigter Jungsauenaufzucht** liegt. Aufgrund der dort stattfindenden intensiven Tierhaltung können im vorliegenden Plangebiet Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft ankommen. Die Beurteilung der Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft erfolgt nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), wonach in Gewerbe- und Industriegebieten zum Schutz von Büronutzungen und teils zu-

lässigen Betriebswohnungen eine Geruchshäufigkeit im Verhältnis zu den Jahresstunden von maximal 15 % als Immissionswert vorgegeben wird.

Für weite Teile des großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts südlich der B 64 und westlich bzw. überwiegend nördlich des Axtbachs gilt der Bebauungsplan „Pohlstadt-Tich 4, 4a“, der ursprünglich 1976 in Kraft getreten ist. Der Ursprungsplan setzt i. W. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und im südlichen Bereich auch Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest. Im Bereich der genannten Hofstelle selbst und im unmittelbaren Umfeld dazu bestehen somit bereits rechtskräftig festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete. Die im Bebauungsplan Nr. 37 vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Fläche Richtung Süden rückt nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran als bereits im Bebauungsplan ausgewiesene und teils umgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete. Somit muss der landwirtschaftliche Betrieb bereits heute dafür Sorge tragen, dass in den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten und damit auch im Plangebiet ein Immissionswert von maximal 15 % ankommt. Die Prüfung erfolgt auf Genehmigungsebene.

Im Ergebnis führt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 37 zu **keiner Einschränkung der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten** des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan Nr. 37 im Sinne der Reservierung der Flächen für erheblich belästigende Betriebe Betriebswohnungen aus. Eine Beeinträchtigung der gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet wird daher nicht erwartet. Darüber hinaus wird auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Insgesamt stellen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen für den vorhandenen Betrieb und die bedarfsgerechte Erweiterung kein Hindernis dar, sondern sprechen eher für eine derartige unempfindliche Nutzung. Der Bereich ist demnach grundsätzlich für eine gewerblich-industrielle Nutzung geeignet. Besondere Schutzvorkehrungen für die künftigen Nutzer des Plangebiets gegenüber den gegebenen Immissionen sind nicht erforderlich.

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus die durch die Planung verursachten Immissionen auf die umliegenden Nutzungen zu betrachten. Das Plangebiet erfasst ein seit Jahrzehnten festgesetztes Industriegebiet, Einschränkungen hinsichtlich gewerblich-industrieller Immissionen sind im Ursprungsplan in Form der **Gliederung nach § 1(4) BauNVO gemäß Abstandserlass NRW** aufgenommen worden. Diese Gliederung wird im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 inhaltlich nicht verändert, aber an den aktuellen Abstandserlass (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) numerisch angeglichen. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass ein Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I-III (1.500 m bis 700 m Abstand) hier angemessen ist.

Der überplante Betriebsstandort liegt in Nachbarschaft zu weiteren gewerblich-industriellen Nutzungen. Im Umfeld am nächsten liegende Wohnbebauung ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen oder liegt als betriebsbezogene Wohnnutzung innerhalb festgesetzter Gewerbe- oder Industriegebiete. Mit nutzungsbedingten Emissionen im Plangebiet (insbesondere Lärm, Staub, Erschütterung) ist angesichts der Nutzung als Logistikunternehmen grundsätzlich weiterhin zu rechnen. Auch andere zulässige gewerblich-industrielle Nutzungen können entsprechende Emissionen verursachen. Derartige immissionsbedingte Konflikte mit der Nachbarschaft sind im Bestand aber bisher nicht bekannt. Zudem wird ein Heranrücken an die bestehenden Wohnnutzungen durch die vorliegende Planung nicht ermöglicht. Die Planung dient i. W. der Standortsicherung des vorhandenen Betriebs, die ermöglichte geringfügige Erweiterung der baulichen Ausnutzbarkeit des Betriebsgrundstücks löst **keine Veränderung der gegebenen immissionsschutzrechtlichen Situation** gegenüber der Nachbarschaft aus. Auch die Relevanz sonstiger Immissionen wie Abgase, Licht etc. ist im Plangebiet und seinem Umfeld bisher nicht erkennbar. Weiterer Untersu-

chungsbedarf wird somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Darüber hinaus wird ergänzend zum Thema Immissionsschutz auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

Zum vorbeugenden Störfallschutz und zur Gliederung des Plangebiets gemäß Abstandserlass NRW wird zur Vermeidung von Wiederholungen ergänzend auf Kapitel 5.1 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. **Ergänzende Maßnahmen für Neu- und Anbauten** sind durchzuführen. Die Abwasserbetrieb TEO AÖR hat im Planverfahren mitgeteilt, dass die überplanten Flächen hinreichend im **Trennsystem** erschlossen sind.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Nach Mitteilung der Wasserversorgung Beckum GmbH im Zuge des Planverfahrens gewährleistet das vorhandene Leitungsnetz grundsätzlich eine ausreichende Löschwasserversorgung. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Die DVGW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 64 eine **Trafostation** der Westnetz GmbH (sog. Ortsfeldstation), die der öffentlichen Versorgung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets dient. Diese wird bestandsorientiert zur dauerhaften Sicherung als Versorgungsfläche im Bebauungsplan überplant. Die unmittelbar westlich der Ortsfeldstation auf dem Grundstück des überplanten Unternehmens gelegene Trafostation stellt nach Mitteilung des Versorgungsträgers eine sog. 10 kV-Kundenstation dar und dient ausschließlich der Versorgung des vorliegend überplanten Logistik-Unternehmens. Eine planerische Sicherung als Versorgungsfläche ist aufgrund dieser privaten Nutzung nicht erforderlich.

Darüber hinaus hat die **Westnetz GmbH** im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im Plangebiet sowie im direkten Umfeld hingewiesen. Nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen sind innerhalb des Plangebiets Strom- und Gasleitungen betroffen. Sie liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Eine Gefährdung dieser Leitungen durch die vorliegende Planung wird nicht gesehen. Mindestens **zwei Stromleitungen** liegen innerhalb der ehemaligen Bahntrasse und sind im Zuge der Planumsetzung

des Bebauungsplans Nr. 37 in Abstimmung mit dem Versorgungsträger in die westlich verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche zu verlegen. Daher wurden sie zur Offenlage mit dem bisherigen Verlauf in den Bebauungsplan aufgenommen; auf die Verlegung im Rahmen der Planrealisierung wird hingewiesen. Somit hält die Gemeinde die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans auch in diesem neuen überbaubaren Bereich für gegeben. Darüber hinaus sind folgende Hinweise im Rahmen der Umsetzung zu beachten:

Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich 10 kV-, 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie zwei Trafostationen und Gasleitungen der Westnetz GmbH. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Im Übrigen wurde die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung bereits an das betroffene Unternehmen weitergeleitet. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die im Plangebiet anstehenden Sandböden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Eine nachträgliche Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den i. W. bereits seit einigen Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das überplante Gebiet erschlossen, weitgehend vollständig bebaut bzw. versiegelt und an die vorhandene Trennkanalesation angebunden. Die abschließende Klärung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Baugenehmigungsebene. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringfügigen Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs innerhalb des Siedlungsgefüges, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der hohen Grundwasserstände (s. o.) daher nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bestandsorientiert die Anpflanzung einer **Baum-Strauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Vorhandene standortgerechte Gehölze können angerechnet werden. Dies dient zum einen der Gliederung zwischen dem Industriegebiet und dem angrenzenden eher kleinteiligen Gewerbegebiet. Zum anderen hat diese Maßnahme untergeordnet positive Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima und die Artenschutzbelange.

Entlang des südlich verlaufenden Axtbachs wird eine private Grünfläche und überlagernd eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel festgesetzt, einen **naturnahen Uferrandbereich** zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Hier ist zur Eingrünung des Bachlaufs eine mindestens fünfreihige Strauchhecke mit einzelnen Überhältern aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche wird zudem ein wasserrechtlicher Ausgleich für die vorhabenbedingt verdrängte Retentionsfläche geschaffen. Auf einer Länge von ca. 35 m und einer Breite von etwa 8 m wird das vorhandene Gelände ca. 5 cm abgesenkt und über flache Böschungen an das vorhandene Urelände angepasst. Diese Maßnahme steht der Anpflanzung der Baum-Strauchhecke aufgrund der geringen Eingriffe in den Boden nicht entgegen.

Der **Wasser- und Bodenverband Warendorf-Süd** hat im Zuge des Planverfahrens mit Blick auf ihre Unterhaltungspflicht des Axtbachs Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen der Baum-Strauchhecke entlang des Axtbachs vorgetragen. In der Gesamtschau kann der Wasser- und Bodenverband seiner Unterhaltungspflicht entlang des Axtbachs derzeit bereits nachkommen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 verändert die bestehenden räumlichen Rahmenbedingungen nicht; der vorhandene freie Rasenstreifen südlich des Plangebiets und somit auch südlich des Privatgrundstücks des Unternehmens wird von der Planung nicht tangiert. Im Ergebnis geht die Gemeinde somit weiterhin davon aus, dass die Planung die Unterhaltung des Axtbachs vor Ort nicht beeinträchtigt und den Belangen der im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankerten Gewässerunterhaltung angemessen Rechnung getragen wird. Zudem ist die naturnahe Uferrandeingrünung aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen und trägt gemäß § 38 WHG zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des oberirdischen Gewässers bei. Im Ergebnis entspricht die entlang des Axtbachs vorgesehene Festsetzung zur Anpflanzung einer mindestens fünfreihigen Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vollständig den Vorgaben des WHG. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird kein Anpassungsbedarf gesehen.

Darüber hinaus werden die konkreten Erweiterungsabsichten des überplanten Unternehmens bei diesen Eingrünungsmaßnahmen angemessen berücksichtigt und nicht eingeschränkt.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren durch den bestehenden Logistikbetrieb weitgehend bebaut und durch umgebende Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen versiegelt. Der im Osten des Geltungsbereichs vorhandene Gehölzstreifen wird i. W. bestandsorientiert überplant. Wie unter a) erläutert, ist hier eine **Baum-Strauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt.

Die bestehenden **Laubbäume im Südwesten** entlang des Wegs werden durch die Erweiterung des Industriegebiets überplant und im Zuge der Planumsetzung entfernt. Dies wird vor dem Hintergrund der insgesamt nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebs und der im Süden des Plangebiets vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen für vertretbar gehalten.

Die bisher strukturarmen **Grünflächen entlang des Axtbachs** im Süden des Plangebiets werden als private Grünflächen, überlagernd mit einer Fläche für Maßnahmen etc., planerisch gesichert. Ziel ist die Schaffung eines naturnahen Uferrandstreifens als mindestens fünfreihige Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern mit Überhältern. Diese Maßnahme entspricht den in Kapitel 3.4 der Begründung genannten Zielen des Landschaftsplans sowie der Biotop- und Landschaftsschutzgebietsausweisung entlang des Axtbachs. Das innerhalb des Plangebiets parallel zum Axtbach verlaufende Landschaftsschutzgebiet liegt künftig weiterhin innerhalb der im FNP darge-

stellten und im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche und wird somit von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgebiete und -objekte durch die vorliegende Planung sind daher nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan lässt nur eine kleinflächige Weiterentwicklung des bestehenden Unternehmens innerhalb des Siedlungsgefüges zu. Bestehende Baugrenzen werden bedarfsgerecht angepasst, eine Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich erfolgt hingegen nicht. Durch Festsetzungen zur Bauhöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Eingrünung wird der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang und entlang des Axtbachs angemessen Rechnung getragen. Weiterer Handlungsbedarf auf Planungsebene wird nicht gesehen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als **Teil II** der Begründung erarbeitet worden. Da die 22. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.⁸

Wie für die einzelnen Umweltbelange/Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch das Vorhaben aufgrund der starken baulichen Vorprägung und der seit langer Zeit bereits bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung **keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt** durch die ergänzende Bebauung. Durch entsprechende i. W. in der Umsetzung zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen werden die als „mittel“ eingestuften Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt als unerheblich beurteilt. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich in der Gesamtschau keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

⁸ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2021): Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ der Gemeinde Beelen, Soest. Juli 2021.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 stellt eine Überplanung des geltenden Ursprungsplans „Pohlstadt-Tich 4, 4a“ dar und unterstützt die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts im Westen des Beelener Siedlungsraums. Die überplanten Flächen sind bereits weitgehend durch den vorhandenen Betrieb und seine umliegenden Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen versiegelt. Der Ursprungsplan lässt eine 80 %-ige Versiegelung zu (GRZ 0,8). Randlich bestehen Gehölzstrukturen im Osten und Südwesten. Im Süden und Südwesten ist unter Inanspruchnahme der ehemaligen Bahnflächen die Errichtung von zwei weiteren Lagerhallen vorgesehen. Betroffen ist hiervon teilweise ein älterer Baumbestand im Südwesten, im Süden werden brach liegende Grünflächen überplant. Im Sinne einer Intensivierung der Flächennutzung und unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung wird eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 zugelassen.

Die durch die vorliegende Planung ermöglichte **bedarfsgerechte Erweiterung bestehender Bau-rechte** erfolgt im Sinne der Nachverdichtung eher untergeordnet im Anschluss an bestehende Baufelder. Insbesondere im südlichen Bereich lässt der Bebauungsplan künftig eine intensivere Flächennutzung zu. Der im Ursprungsplan vorgesehene 50 m breite Unterhaltungstreifen parallel zum Axtbach ist bisher nicht bebaubar. Die im Westen erweiterten Industriegebietsflächen hingegen stellten sich bisher entsprechend dem geltenden Planungsrecht als Bahnanlagen oder öffentliche Erschließungswege dar. Im Norden sind hier inzwischen geschotterte Stellplätze angelegt. Die Mobilisierung nicht mehr benötigter und bereits zurückgebauter Bahnanlagen sowie die zugelassene intensivere Flächennutzung auf dem Betriebsgelände dienen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es wird vorliegend keine Freifläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Zudem wird den Belangen des Hochwasserschutzes mit erforderlichen Retentionsräumen dabei weiterhin angemessen Rechnung getragen. Ergänzend wird zu den Belangen Bodenschutz und Flächenverbrauch auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Ergebnis der Abwägung wird die im Zuge der vorliegenden Planaufstellung planungsrechtlich ermöglichte geringfügige Erhöhung der Ausnutzbarkeit der baulich deutlich vorgeprägten Industrieflächen im Sinne der Standortsicherung des seit Jahren bestehenden Unternehmens für angemessen und vertretbar gehalten. Die vorhandene Infrastruktur kann zudem sinnvoll genutzt werden, so dass die Maßnahme insgesamt auch den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Gemeinde trägt somit in der Gesamtschau der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Insbesondere aufgrund der im Zuge der Planumsetzung anstehenden Entfernung einiger Gehölze im Südwesten wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der **Artenschutzrechtlichen Vorprüfung**⁹ stellen sich wie folgt dar:

Nach der Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten fand im April 2020 eine Ortsbegehung mit Untersuchung des Plangebiets sowie der umgebenden Strukturen im Wirkraum

⁹ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2021): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“, Soest. Juli 2021.

auf ihr Potenzial für diese Arten statt. Nach erster Einschätzung des Gutachters verbleiben drei Säugetierarten, zwölf Vogelarten und zwei Amphibienarten in der Liste der planungsrelevanten Arten, die nach einer Luftbildauswertung potenziell vorkommen könnten. Bei der Begehung wurde insbesondere auf für diese Arten relevante Strukturen geachtet.

Nach Angaben des LANUV stellt der südlich des Plangebiets verlaufende Axtbach ein **Nahrungshabitat des Eisvogels** dar. Die vorliegende Planung führt zu keiner Beeinträchtigung des Axtbachs, ein naturnaher Uferrandstreifen wird zudem geplant. Somit kann diese Funktion weiterhin aufrechterhalten werden. Darüber hinaus konnten im Plangebiet **keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten** gefunden werden, es wurden keine Quartiere festgestellt. Im Wirkraum sind nach Einschätzung des Gutachters Vorkommen von Bluthänfling, Girlitz, Star und Schleiereule möglich. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Plangebiets durch die seit langer Zeit gegebene gewerblich-industrielle Nutzung, die Toleranz dieser Vogelarten gegenüber Störung und der abschirmenden Gehölze werden sie bei Planrealisierung nach Angaben in der Untersuchung jedoch nicht beeinträchtigt. Zur Vermeidung individueller Verluste der Allgemeinen Brutvogelfauna ist die **Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit** durchzuführen.

Für **Fledermäuse** stellt das Plangebiet kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Der Luftraum steht den Tieren weiterhin zur Nahrungssuche zur Verfügung. Nach Einschätzung des Gutachters könnte der Axtbach von Nahrung suchenden Fledermäusen stärker frequentiert sein und ggf. auch ein wichtiges vernetzendes Element zwischen Teilhabitaten der Tiere darstellen. Artenschutzrechtliche Konflikte für die potenziell vorkommenden Fledermausarten werden vorliegend aber ausgeschlossen, da vor Ort keine Quartiere festgestellt wurden und diese zudem durch die Planung nicht beeinträchtigt würden. Eine Beleuchtung des Axtbachs als potenzieller Flugkorridor und Nahrungshabitat ist zu vermeiden. Dadurch bleibt die Funktion des Wirkraums als Jagd- und Nahrungshabitat weiterhin erhalten.

Nach Einschätzung der Vorprüfung ist die Planumsetzung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn folgende **Vermeidungsmaßnahmen** dabei beachtet werden:

- Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baufelds, Baumfällungen und Gehölzschnitt, zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna sowie anderer wild lebender Tiere und Pflanzen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (Abweichungen nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten zulässig)
- Vermeidung von Beleuchtung in Richtung Axtbach.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, die **artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht erfüllt** werden und erhebliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch die Planumsetzung ausgeschlossen werden können.

Die Gemeinde schließt sich diesen Ergebnissen der Untersuchung an. Daher werden die Maßnahmen zur Information und Beachtung im Rahmen der Planrealisierung als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und können letztlich auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene verbindlich geregelt werden. Zu den Details der Auswertung und der Vermeidungsmaßnahmen wird auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Kreisverband Warendorf, hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass ihrerseits keine Kenntnisse zu planungsrelevanten Arten vorliegen. Die Unte-

re Naturschutzbehörde hat dem Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung und den im Bebauungsplan verankerten Maßnahmen im Planverfahren zugestimmt.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Zu den Planungszielen wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

Die Ausdehnung des Industriegebiets auf den ehemaligen Bahnflächen sowie die Erweiterung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbe- und Industrieentwicklung und zur Absicherung des bestehenden Betriebs werden grundsätzlich für geboten angesehen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde im Umweltbericht eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.¹⁰ Hierauf wird ergänzend verwiesen.

Grundlage für die Beurteilung der Höhe des durch die Planung ausgelösten Eingriffs ist das aktuelle Planungsrecht gemäß dem Bebauungsplan „Pohlstadt-Tich 4, 4a“. Unter Berücksichtigung der geltenden Festsetzungen lässt der Bebauungsplan Nr. 37 einen höheren Versiegelungsgrad und größere Erweiterungsoptionen zu. Mit der Eröffnung der zusätzlichen Baumöglichkeiten wird ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Eingriffsmindernd wirken hingegen die Festsetzungen zur Anpflanzung der Strauchhecken im Osten und Süden.

Der Bebauungsplan lässt insbesondere im Süden des Geltungsbereichs eine erstmalige Bebauung im Erweiterungsbereich zu. Der im Ursprungsplan vorgesehene 50 m breite Unterhaltungstreifen des Axtbachs ist bisher nicht bebaubar. Zudem werden das Baugebiet und das Baufeld im Westen im Bereich der alten Bahnanlagen erweitert. Die zulässige GRZ wird von 0,8 auf maximal 0,95 erhöht. Im Osten wird hingegen das bisher durchgängige Baufeld durch eine Anpflanzungsfläche unterbrochen. Mit der Eröffnung der zusätzlichen Baumöglichkeiten wird daher ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet selbst. Im Ergebnis wird die Fläche aufgewertet und ein **rechnerischer Kompensationsüberschuss von ca. 1.680 Biotopwertpunkten** festgestellt. Diese können im Bedarfsfall anderen Eingriffen in Natur und Landschaft im Gemeindegebiet zugeordnet werden.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

¹⁰ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2021): Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ der Gemeinde Beelen, Soest. Juli 2021.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Beelen innerhalb des großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts „Pohlstadt/Tich“ und ist i. W. durch die Hallen und Außenflächen des bestehenden Logistikunternehmens geprägt. Im Südwesten und Osten bestehen randliche Gehölzstrukturen. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Gemeinde Beelen verfügt bisher über **kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept**, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient i. W. der planerischen Absicherung der Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs. Eine besondere klimatische Funktion der überplanten Flächen ist angesichts der bereits vorhandenen intensiven Bebauung und örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Aufgrund der geringen Ausdehnung und der Lage zwischen den klimatisch vorbelasteten Flächen kann die bisher unbebaute Grünfläche im Süden nicht als relevantes Kaltluftentstehungsgebiet fungieren. Es werden im Vergleich zur Bestandssituation bzw. zu den bereits planungsrechtlich zulässigen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten **keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten** geschaffen. Das Baugebiet und die überbaubaren Flächen werden im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen im Westen sowie im Süden Richtung Axtbach im bisher im Ursprungsplan vorgesehenen Unterhaltungstreifen erweitert. Die Errichtung neuer bzw. die weitgehende Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser gut erschlossenen Lage nicht erforderlich. Die Planung trägt durch die angestrebte Nachverdichtung daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der künftig zulässigen geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten. Ergänzend wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bürogebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt. Die Fachbehörden haben der Gemeinde darüber hinaus bisher keine weiteren oder anderweitigen Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *	In Anspruch genommener Boden (GRZ 0,95)
Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (GI), davon	39.455	37.482
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	860	
Fläche für Stellplatzanlagen	1.008	
Private Grünfläche, überlagert Fläche für Maßnahmen etc.	2.220	
Straßenverkehrsflächen	1.470	
Fläche für Trafostation	35	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	43.180	37.482

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 09.06.2020 durch den Gemeinderat am 25.06.2020 (SV-52/2020) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ ist gemäß § 3(1) BauGB vom 04.09.2020 bis einschließlich 08.10.2020 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Es bestand auch hierüber die Option, Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 31.08.2020 gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 (SV-035/2021) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 26.04.2021 bis einschließlich 30.05.2021 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 4(2) und § 2(2) BauGB beteiligt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf

der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Es bestand auch hierüber die Option, Stellungnahmen abzugeben.

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 37 „Pohlstadt Nr. 6“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bedarfsgerechten Erweiterungsabsichten des bestehenden Logistikunternehmens an seinem Stammsitz planungsrechtlich abzusichern. Im Ergebnis dient die Planung der Standortsicherung des expandierenden Betriebs. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der unmittelbaren Lage des Plangebiets am Axtbach und seinem begleitenden Uferrandstreifen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind sachgerecht in die Abwägung einzustellen. Zudem soll mit der Planung die öffentliche Erschließung der südwestlich des Plangebiets gelegenen Regenrückhaltebecken planerisch gesichert werden.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen, zur Baugestaltung etc. berücksichtigen eine angemessene Einbindung in die Umgebung. Zudem gewährleisten die Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen eine innere Gliederung des Gewerbe- und Industriestandorts sowie eine naturnahe Uferrandgestaltung.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Beelen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Beelen, im Juli 2021