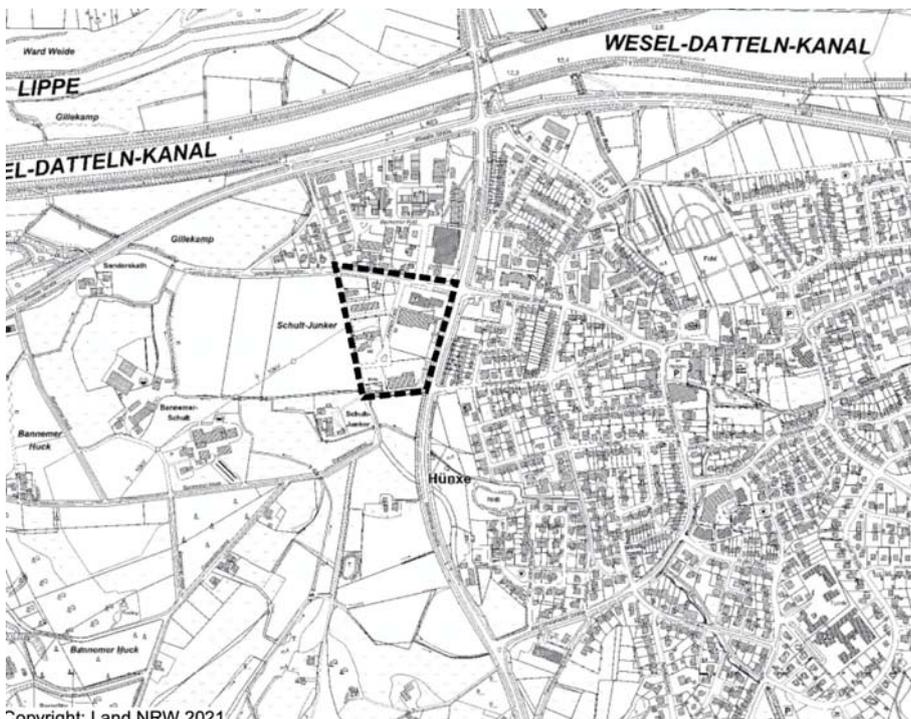


## 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“

Begründung  
Entwurf

Verfahren gem. §§ 2 - 4 BauGB  
06.12.2022

Gemeinde Hünxe



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.4	Derzeitige Situation	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Mischgebiet	9
3.1.2	Gewerbegebiet	9
3.2	Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	11
3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	12
3.3.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	12
3.4	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	12
3.5	Bauweise	13
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>13</b>
4.1	Ruhender Verkehr	13
4.2	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	13
4.3	Mit Leitungsrecht belastete Flächen	14
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
5.1	Grün- und Freiraumgestaltung	14
5.2	Eingriffsregelung	15
5.3	Arten- und Biotopschutz	16
5.4	Natura 2000-Gebiete	18
5.5	Klimaschutz	18
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Bergbau</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
12.1	Einleitung	21
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	23

12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	27
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	27
12.7	Zusätzliche Angaben	28
12.8	Zusammenfassung	28
12.9	Referenzliste der Quellen	29

#### Anlagen

- Eingriffsbilanzierung

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Planungs- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe haben in ihren Sitzungen am 28.04.2020 und am 13.05.2020 den Beschluss zur 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ gefasst.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3,77 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Hünxe. Es wird begrenzt durch:

- den Bebauungsplan Nr. 18 „Bannemer Feld“ im Norden
- die Dinslakener Straße (L 1) im Osten
- den Gansenbergweg im Süden und
- den Gillekampsweg im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und entspricht unverändert der Abgrenzung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 36 (Planbereich 1).

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Das ursprüngliche Ziel des 2001 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ war die Entwicklung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde daher als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Ergänzend wurden ein Mischgebiet, eine private Grünfläche, eine Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und eine externe Ausgleichsfläche (Planbereich 2) festgesetzt.

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes war im östlichen Plangebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig. Auf diesen Flächen siedelte sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Lebensmitteldiscountmarkt an.

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Lebensmitteldiscountmarkt Junkersfeld“, welcher 2007 in Kraft trat, siedelte sich südlich angrenzend ein kleinflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche an.

Im Jahr 2013 beantragte der nördliche Lebensmitteldiscountunter eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 qm. Für diese Erweiterung wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da es sich laut Kommunalem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hünxe\* um einen Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt.

\* Stadt + Handel, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hünxe, Dortmund, Juni 2009

Im September 2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren gegen die Versagung des Bauvorbescheides zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters vom Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen einer Inzidentkontrolle als unwirksam eingeschätzt. Die Zulässigkeit von Vorhabens sei somit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Daher beschloss der Rat der Gemeinde Hünxe bereits in seiner Sitzung am 13.12.2016 die erste Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36. Der Plan erlangte jedoch keine Rechtskraft. Zwischenzeitlich ist die Gemeinde Hünxe zu der Erkenntnis gelangt, dass die im Rahmen der ersten Neuaufstellung getroffene Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ mit Festschreibung der zulässigen Verkaufsfläche auf den baurechtlichen Bestand, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet zu sehr einschränkt und einer flexiblen Nutzung der Grundstücke entgegensteht.

Ziel der Planung ist es, eine langfristige Nutzungsperspektive für das Plangebiet zu entwickeln und im Rahmen der Bauleitplanung die Empfehlungen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes rechtsverbindlich umzusetzen.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet bildet derzeit die Grenze zum Außenbereich. Die Anbindung an den übergeordneten Verkehr erfolgt im Nordosten über die Alte Weseler Straße und die Dinslakener Straße (L 1).

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Gerätehaus der Feuerwehr Hünxe, das über die Alte Weseler Straße erschlossen wird, ebenso wie zwei Wohnhäuser im nordwestlichen Bereich.

Südlich grenzen die beiden bereits genannten Lebensmitteldiscountmärkte an das Gerätehaus. Die Märkte werden über die Stichstraße „Junkers Feld“ erschlossen, die mit einer Wendeanlage abschließt. Der nördliche Markt hat vor kurzem eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen. Entlang der Dinslakener Straße erfolgte im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine dichte Eingrünung. Direkte Anbindungen an die Dinslakener Straße im Osten oder den Gansenbergweg im Süden bestehen nicht.

Entlang der Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken wurden teilweise Versickerungsflächen angelegt. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der Niederschlagswasserbeseitigung des östlichen Bebauungsplangebietes Nr. 27 „Pömpers Feld“ dient.

Im Westen des Plangebietes liegt eine Schreinerei mit zugehörigem Wohnhaus und Nebenanlagen. Diese und ein weiter nördlich gelegenes Wohnhaus werden über den „Gillekampsweg“ erschlossen.

Ein Physiotherapie-Zentrum, eine Tanzschule und ein

Paketlieferdienst sind wiederum über die Stichstraße „Junkers Feld“ angebunden. Um den schmal ausgebauten „Gillekampsweg“ nicht zusätzlich mit gewerblichem Verkehr zu belasten, wurden hier Poller vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt noch unbebaute Flächen.

## 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Landes- und Regionalplanung

Hünxe liegt im räumlichen Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 99). Dieser Regionalplan gilt bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalplans Ruhr, der derzeit durch den Regionalverband Ruhr aufgestellt wird. Der Gebietsentwicklungsplan 99 erfasst das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Auch im Entwurf des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet als ASB festgelegt.

### • Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Münster (Stand August 2019) nicht im Einflussbereich von Risikogewässern. Die Lippe stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar. Sie verläuft ca. 480 m nördlich zum Plangebiet. Parallel verläuft der Wesel-Datteln-Kanal in einer Entfernung von ca. 250m.

Im Falle von Hochwasserereignissen mit hoher, mittlerer und auch seltener Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrtausendhochwasser) ist gem. den o.g. Kartenwerken von keiner Gefährdung für das Plangebiet auszugehen. Im Falle eines Hochwassers werden vorrangig gewässerbegleitende landwirtschaftliche Flächen und teilweise auch Siedlungsbereiche nördlich der Lippe überflutet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Nördlich des Wesel-Datteln-Kanals befinden sich vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG bilden sich bei extremem Starkregen in Gartenflächen im nördlichen Plangebiet Einstufungen in einer Tiefe von bis zu 0,6 m. Auch in den abgesenkten Anlieferzonen der Marktgebäude und im Bereich des Rückhaltebeckens

kommt es zu Einstauungen. Im übrigen Plangebiet erreichen die Tiefen jedoch maximal 0,3 m.

Eine Anpassung an diese Hochwasser- und Starkregenereignisse ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz vorzusehen.

- **Flächennutzungsplan**

Das nordwestliche Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Hünxe als „gemischte Baufläche“ und die östlich angrenzenden Flächen der Feuerwehr als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Im Südwesten befindet sich eine „Fläche für Versorgungsanlagen - Niederschlagswasserbeseitigung“. Das übrige Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellungen werden im Bebauungsplan entsprechend konkretisiert. Der Bereich, in dem derzeit nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ansässig sind, wird im Rahmen der erneuten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel von „gewerbliche Baufläche“ zu „gemischte Baufläche“ geändert.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ setzte für den Großteil des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet“ sowie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO fest. Im nördlichen Bereich waren ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Alte Weseler Straße und die Stichstraße Junkers Feld wurden als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Des Weiteren wurden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, eine private Grünfläche, eine mit GFL-Rechten belegte Fläche und Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Für den Planbereich 2 traf der Bebauungsplan die Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Folgende Maßnahmen waren im Bebauungsplan vorgesehen:

- Bereich Bruchgraben: Gehölzpflanzungen unter Berücksichtigung der Einschränkungen aufgrund der oberirdischen und unterirdischen Leitungen
- Extensivierung der im Plan dargestellten Grünlandflächen nördlich und südlich des Bruchgrabens entsprechend der Bewirtschaftungspakete des Feuchtwiesenschutzprogramms gemäß Runderlass MURL vom 08.04.1997:
  - Paket 4a), aa) für die Fläche nördlich des Grabens und

- Paket 5a), aa) für die Fläche südlich des Grabens.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich 2 wurden nicht umgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmitteldiscountmarkt Junkersfeld“ wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gansenberg“ überplant. Als zulässige Nutzung setzte der VBP Nr. 51 Einzelhandel bzw. den Verkauf von Waren aller Art auf einer Verkaufsfläche von max. 800 qm fest, wobei auf einer Verkaufsfläche von mind. 560 qm (70 % der Gesamtverkaufsfläche) Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren vorzusehen waren.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen eine langfristige Nutzungsperspektive für das Plangebiet zu entwickeln und im Rahmen der Bauleitplanung die Empfehlungen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes rechtsverbindlich umzusetzen.

Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hünxe durch die Sicherung und Stärkung eines Magnetbetriebes der Lebensmittelbranche sowie der bestehenden kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote sowie der Ausbau des Angebots im mittelfristigen und teilweise im langfristigen Bedarfsbereich. Funktionsverluste, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Ortskerns an nicht integrierten Lagen resultieren könnten, sind zu vermeiden.

Das Gewerbegebiet soll daher dem Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe sowie ggf. kleinflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vorbehalten sein. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches soll innerhalb des Gewerbegebietes der zentrenrelevante Einzelhandel vollständig und der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel teilweise ausgeschlossen werden. Lediglich Lebensmitteldiscountmärkte sollen teilweise zulässig sein. Der großflächige Lebensmitteldiscountmarkt, der erst kürzlich erweitert wurde, wird somit auf den Bestandsschutz beschränkt. Der kleinflächige Markt ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin zulässig.

Das Mischgebiet soll um den südlich angrenzenden Teil des bisherigen Gewerbegebietes und die private Grünfläche erweitert werden. Auch hier sollen Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden als Misch- und Gewerbegebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

##### **3.1.1 Mischgebiet**

Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig. Dies betrifft auch die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets. Das Mischgebiet soll neben dem Wohnen insbesondere nicht störenden Gewerbebetrieben für Kleingewerbe sowie der Ansiedlung von freiberuflich oder ähnlich Tätigen dienen.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Hünxer Liste“ unzulässig. Das Mischgebiet wird um den südlich angrenzenden Teil des bisherigen Gewerbegebietes (GEe1) und die private Grünfläche an der Alte Weseler Straße erweitert. Auf den gewerblichen Flächen sind derzeit nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansässig, sodass sich insgesamt eine ausgeglichene Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe ergibt.

##### **3.1.2 Gewerbegebiet**

Die weiteren Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der o.g. Zielsetzung und ihrer heutigen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Wie unter Punkt 1.3 beschrieben, ist das Plangebiet mittlerweile nahezu vollständig bebaut, ohne dass es zu Nutzungskonflikten zwischen

der gewerblichen Nutzung und den angrenzend vorhandenen Wohngebieten kommt.

Im bisherigen Bebauungsplan wurde eine Gliederung der Bauflächen nach Abstandserlass NRW in der Fassung von 1998\* vorgenommen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gansenberg“ ist geprüft worden, ob eine Gliederung des festgesetzten Gewerbegebietes auf der Basis des aktuellen Abstandserlasses NRW (Abstandsliste in der Fassung von 2007) in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissions-schutzes werden jedoch im Plangebiet bereits heute durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet, wonach Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ...“.

Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und schutzbedürftiger Wohnbebauung lassen sich im vorliegenden Fall somit sachgerecht auf der Grundlage des § 15 BauNVO lösen.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird daher auf eine Gliederung der Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 verzichtet.

- Einzelhandel

Im festgesetzten Gewerbegebiet erfolgt entsprechend der allgemeinen Zielsetzung ebenfalls ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Aufgrund der im GE\* bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen wird abweichend davon festgesetzt, dass in diesem Teilbereich des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Lebensmittel-discountmarkt“ weiterhin zulässig sind.

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Neben dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ und dem entsprechenden Randsortiment werden in Lebensmitteldiscountern üblicherweise auch Aktionswaren angeboten, bei denen es sich um Waren handelt, die nicht dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die ggf. auch während eines Jahres wiederholt werden können.

Der großflächige Lebensmitteldiscountmarkt ist durch die Festsetzungen auf den sich aus der Baugenehmigung ergebenden

\* Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NW 1998, S. 744)

Bestandschutz beschränkt, da er gemäß § 11 (3) Satz 1 Nr. 2, 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig wäre. Dieser Markt hat sich jedoch kürzlich erst erweitert und modernisiert, sodass zunächst keine Änderungsabsichten zu erwarten sind.

Der kleinflächige Lebensmitteldiscounter ist mit den im Gewerbegebiet GE\* getroffenen Festsetzungen weiterhin vereinbar.

Handelsbetriebe für nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Hünxer Liste“ bleiben zulässig, da der Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes das Potential eines Sonderstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel besitzt.

Die „Hünxer Liste“ mit den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 des Bebauungsplanes aufgeführt.

- **Ausschluss sonstiger Nutzungen**

Um die Bauflächen für gewerbliche Betriebe (Handwerk, Dienstleistungen) vorzuhalten, werden – wie bisher – die gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten könnten zudem zu einem durch die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten ausgelösten Anstieg der Grundstückspreise und sogenannten Trading-Down-Prozessen führen.

Der Ausschluss von betriebszugehörigen Wohnungen erfolgt in diesem Zusammenhang aufgrund der Knappheit an ortskernnahen gewerblichen Bauflächen. Diese Flächen sollen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ vor allem für die Ansiedlung von nicht erheblich störenden produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben in fußläufiger Entfernung zum Ortskern genutzt werden. Im Übrigen entspricht dies der langfristigen Strategie der Gemeinde Hünxe, Gewerbeflächen ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Das vorhandene betriebszugehörige Wohnhaus im westlichen Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Bestandschutz beschränkt, um zukünftig eine gewerbliche Entwicklung der Flächen im Sinne des oben beschriebenen Planungsziels zu befördern.

### **3.2 Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist bereits die Feuerwache

Hünxe errichtet worden und im derzeitigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Rahmen der Neuaufstellung übernommen, um den Standort weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.3.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 wurde eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 12 m festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Situation vor Ort als auch Zielsetzung für die zukünftige Entwicklung des Gebietes. Im Sinne der Eindeutigkeit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nunmehr in Metern über NHN mit maximal 41,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländenniveau einer Baukörperhöhe von ca. 12,0 m. Auch die zulässige Geschossigkeit liegt weiterhin bei zwei Vollgeschossen.

#### **3.3.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet wird die GRZ von bisher 0,4 auf 0,5 erhöht, um auch im Sinne einer wirtschaftlichen Nutzung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Nutzbarkeit zu ermöglichen. Die GRZ von 0,8 für die Gemeinbedarfsfläche wird aus den bisherigen Festsetzungen übernommen.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossigkeit begrenzt ist. Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ist nicht möglich.

### **3.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen großzügig eingefasst und ermöglichen eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung. Der Verlauf der Baugrenzen wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich beibehalten, jedoch entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand geringfügig angepasst.

Zur optischen Auflockerung der Straßenräume und um zu vermeiden, dass Gebäude direkt an die Straße gebaut werden, werden die Baugrenzen entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan in 3,0 bis 5,0 m Entfernung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird auf die Ausweisung von überbaubaren Flächen verzichtet.

### 3.5 Bauweise

Im Gewerbegebiet GE wird aufgrund der Größe des Baufeldes eine offene Bauweise festgesetzt; eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist hier nicht möglich. In der mit GE\* gekennzeichneten Teilfläche ist entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier gilt grundsätzlich die offene Bauweise, eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist jedoch zulässig, um den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Im Mischgebiet wird zur Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt.

Zum Schutz der nicht überbaubaren Flächen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen im Mischgebiet im Bereich zwischen Verkehrsfläche und straßenbegleitender Baugrenze unzulässig sind. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 4 Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Straße „Junkers Feld“ mit Zufahrt von der „Alten Weseler Straße“ im Norden. Die Grundstücke im Norden des Plangebiets werden von der „Alten Weseler Straße“ erschlossen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Junkers Feld“ und „Alte Weseler Straße“ werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Von östlichen Landesstraße L 1 erfolgt keine Anbindung an das Plangebiet und auch zum südlich verlaufenden Gansenbergweg besteht keine Verbindung. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze gesichert.

### 4.1 Ruhender Verkehr

Die gem. Stellplatzsatzung für die Gemeinde Hünxe erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Öffentliche Stellplätze finden sich einseitig straßenbegleitend entlang der inneren Erschließungsstraße „Junkers Feld“.

### 4.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Nordöstlich des Plangebiets, an der Dinslakener Straße, befindet sich die Bushaltestelle „Mühle“. Von dort aus bestehen Verbindungen zum Busbahnhof Hünxe, zu den Bahnhöfen Dinslaken und Wesel sowie in das Stadtgebiet von Voerde.

### 4.3 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Auf den Flurstücken 726, 727 und 728 verläuft im Ursprungsplan ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger. Diese Festsetzung wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 übernommen. Allerdings wird die festgesetzte Fläche der örtlichen Situation angepasst und unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung um ca. 1,5 m in Richtung Norden verschoben. Zudem wird das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, um hier eine Verbindung zwischen Junkers Feld und dem Gillekampsweg am westlichen Rand des Plangebietes zu ermöglichen. Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## 5 Natur und Landschaft

### 5.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Die vorhandenen Straßenbäume an der „Alte Weseler Straße“ sowie prägende Einzelbäume im Plangebiet werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die vorhandene Heckenstruktur im Westen des Plangebietes sowie im Nordosten im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls als „zu erhalten“ festgesetzt.

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung ist eine dreireihige Hecke aus bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste 1 in einem Pflanz- bzw. Reihenabstand von 1,5 m x 1,0 m anzulegen (10 % Heister (Höhe 200 - 250 cm), 90 % Sträucher (Höhe 80 - 120 cm)). Dabei sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten wahlweise zu verwenden.

Die im Plangebiet gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung ist als Extensivgrünland aus regionalem Saatgut zu entwickeln und zu pflegen.

#### Pflanzliste 1

##### Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Acer campestre	Feldahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Um Auswirkungen auf das Kleinklima zu begrenzen bzw. zu minimieren wird festgesetzt, dass Dachflächen von Flachdächern mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen sind. Stellplätze und ihre Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

## 5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist.

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ war der naturschutzfachliche Ausgleich in einem separaten, räumlich getrennten Planbereich (Plangebiet 2) auf einer hier festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Diese ursprünglich beabsichtigte Kompensation konnte jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden, so dass für die vorliegende Planung ein Gesamtausgleich, einschließlich des Ursprungsbebauungsplanes, erforderlich wird. Zu diesem Zweck erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Wesel eine Ermittlung des bestehenden gesamten Ausgleichsdefizites (s. Anhang). Ausgangspunkt für diese Ermittlung stellte dabei der Ursprungszustand des Plangebietes gem. der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ dar. Dieser Ausgangszustand wird mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen gem. der 2. Neuaufstellung verglichen und dadurch das zu kompensierende Ausgleichsdefizit berechnet. Insgesamt entsteht mit der vorliegenden Planung ein Ausgleichserfordernis von 52.527 Biotopwertpunkten (s. Anhang.)

Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH.

### **5.3 Arten- und Biotopschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

#### **• Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet weist bereits derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Gerätehaus der Feuerwehr Hünxe. Südlich grenzen zwei Lebensmitteldiscountmärkte an. Entlang der Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken wurden teilweise Versickerungsflächen angelegt. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der Niederschlagswasserbeseitigung des östlichen Bebauungsplangebietes Nr. 27 „Pömpers Feld“ dient.

Im Westen des Plangebietes liegt eine Schreinerei mit zugehörigem Wohnhaus und Nebenanlagen. Im Nordwesten des Plangebietes besteht ein Wohnhaus mit Wohngarten.

Das Plangebiet ist im Osten und tlw. Süden durch Gehölze eingegrünt. Entlang der „Alte Weseler Straße“ befinden sich einige alte Gehölze, welche planungsrechtlich gesichert werden. Ein Übergang zur freien Landschaft ist nach Süden und Westen gegeben.

#### **• Artenvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) kommen im Bereich des Messtischblattes 4306 (Quadrant 4) 24 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden bzw. angrenzenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Bäume, Gebäude, Gärten) 21 Vogelarten (s. Tab. 1).

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4306, Stand: August 2020. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	KIGehoeel	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name Deutscher Name						
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	N	G-	-	(FoRu), Na	Na
Accipiter nisus	Sperber	N	G	-/+	(FoRu), Na	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	N	G	-		(Na)
Anthus trivialis	Baumpieper	N	U	-	FoRu	
Asio otus	Waldohreule	N	U	-	Na	Na
Athene noctua	Steinkauz	N	G-	-	(FoRu)	(FoRu)
Buteo buteo	Mäusebussard	N	G	-	(FoRu)	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	N	unbek.	-	FoRu	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	N	U-	-	Na	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	N	U	-		Na
Dryobates minor	Kleinspecht	N	U	-	Na	Na
Dryocopus martius	Schwarzspecht	N	G	-	(Na)	
Falco tinnunculus	Turmfalke	N	G	-/+	(FoRu)	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	N	U	-	(Na)	Na
Locustella naevia	Feldschwirl	N	U	-	FoRu	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	N	G	-	FoRu!	FoRu
Passer montanus	Feldsperling	N	U	-/+	(Na)	Na
Pernis apivorus	Wespenbussard	N	U	-	Na	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	N	U	-/+	FoRu	FoRu
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	N	G	-	FoRu	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	N	G	-	(FoRu)	
Strix aluco	Waldkauz	N	G	-	Na	Na
Sturnus vulgaris	Star	N	unbek.	-/+		Na
Tyto alba	Schleiereule	N	G	-	Na	Na

Darüber hinaus ist insbesondere in den Bereichen einiger Gebäude mit gebäudebewohnenden Fledermausarten zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumsprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

#### • Prognose der artenschutzrechtlichen Konflikte

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Strukturen im Plangebiet weitestgehend gesichert.

Einige der laut FIS vorkommenden **Vogelarten** (Sperber, Turmfalke, Star, Feldsperling, Gartenrotschwanz) sind im Plangebiet aufgrund der vorkommenden Strukturen und Lage am Siedlungsrand sporadisch zu erwarten. Eine essenzielle Beeinträchtigung dieser Arten ist mit

Umsetzung der Planung in jedem Fall auszuschließen, da wertgebende Strukturen wie Alleebäume nicht überplant werden.

**Fledermausarten** könnten die vorhandenen Gebäude als Lebensstätte (Sommerquartier, Wochenstube) nutzen. Ein Neu- oder Umbau von Gebäuden im Bereich der Neuaufstellung ist nicht unwahrscheinlich. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist deswegen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde vor Abriss von Gebäuden durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob Fledermausarten die bestehenden Gebäude als Lebensstätte nutzen.

Die eingrünenden Gehölzstrukturen könnten den Fledermäusen als Leitstruktur in die freie Landschaft dienen. Die Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes weiterhin gesichert.

Um mit dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorzubereiten sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Da eine Funktion als Lebensstätte für planungsrelevante Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor einem Abriss von Gebäuden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen.
- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen kann festgehalten werden, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

#### 5.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächstliegende FFH-Gebiet „NSG Lippeaue bei Damm u. Bricht und NSG Loosenberge“ (DE-4306-301) befindet ca. 1,1 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ersichtlich.

#### 5.5 Klimaschutz

Durch die 2. Neuaufstellung wird der derzeitige Ist-Zustand im

Plangebiet gesichert. Negative Auswirkungen im Sinne des Klimaschutzes sind daher nicht zu erwarten.

## 6 Ver- und Entsorgung

### • Strom, Gas, Wasser

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

### • Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßen erfolgt auf den begleitend an der Straße festgesetzten Versickerungsflächen. Ebenfalls wurde innerhalb des Wendekreises eine Versickerungsfläche gem. EAE ausgebildet. Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf diesen selbst. Die Versickerungsfläche im Südwesten des Plangebietes dient dem östlich angrenzenden Wohngebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gansenberg“.

### • Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde Hünxe konzessioniertes Unternehmen.

## 7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Kenntnisse über Altlasten oder Verdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor.

Der Planbereich war im 2. Weltkrieg Kampfgebiet (Granatbeschluss). Eine entsprechende Luftbildauswertung war allerdings negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Hünxe zu benachrichtigen. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt deshalb vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach erfolgt eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist ebenfalls das Ordnungsamt zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die

Planzeichnung aufgenommen.

## **8 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hiesfeld 56" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 25" im Eigentum der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Dammstraße 31 in 47119 Duisburg. Bergbau ist bisher im Planbereich nicht umgegangen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

## **9 Immissionsschutz**

Im wirksamen Bebauungsplan wurde der Immissionsschutz durch eine Gliederung der Bauflächen nach Abstandserlass NRW in der Fassung von 1998\* sichergestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet. Die Flächen im Plangebiet sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes werden jedoch im Plangebiet bereits heute durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet, wonach Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ...“. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und schutzbedürftiger Wohnbebauung lassen sich im vorliegenden Fall somit sachgerecht auf der Grundlage des § 15 BauNVO lösen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird daher auf eine Gliederung der Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 verzichtet.

\* Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. NW 1998, S. 744)

## **10 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sofern in dem nahezu vollständig bebauten Plangebiet bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW (§§ 15 und 16 DSchG NRW) zu beachten.

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	37.654 qm	100 %
davon Gewerbegebiet	19.380 qm	51,4 %
Mischgebiet	7.225 qm	19,2 %
Gemeinbedarf	4.003 qm	10,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.967 qm	15,8 %
Fläche für Abwasserbeseitigung	1.079 qm	2,9 %

## 12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 12.1 Einleitung

#### • Kurzdarstellung des Inhalts

Ziel der Planung ist es, eine langfristige Nutzungsperspektive für das Plangebiet zu entwickeln und im Rahmen der Bauleitplanung die Empfehlungen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes rechtsverbindlich umzusetzen.

Im Plangebiet soll das Gewerbegebiet dem Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe sowie ggf. kleinflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vorbehalten sein. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches soll innerhalb des Gewerbegebietes der zentrenrelevante Einzelhandel vollständig und der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel teilweise ausgeschlossen werden. Von den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Hünxer Liste“ aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept sollen im Bereich der bestehenden Lebensmittelmärkte lediglich Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment teilweise zulässig sein. Das Mischgebiet soll um den südlich angrenzenden Teil des bisherigen

Gewerbegebietes und die private Grünfläche erweitert werden. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist bereits die Feuerwache Hünxe errichtet worden und im derzeitigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Rahmen der Neuaufstellung übernommen, um den Standort weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

• **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).
<b>Boden, Fläche und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.

Umweltschutzziele	
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Gerätehaus der Feuerwehr Hünxe. Südlich grenzen zwei Lebensmittel-discountmärkte an.</li> <li>- Im Westen des Plangebietes liegt eine Schreinerei mit zugehörigem Wohnhaus und Nebenanlagen. Im Nordwesten besteht ein Wohnhaus mit Gartenfläche.</li> <li>- Die vorhandenen Betriebe dienen als Arbeitsstätte.</li> <li>- Östlich des Plangebietes bestehen Wohnnutzungen.</li> <li>- Das Plangebiet besitzt keine Funktion für die Naherholung.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	- Im Zuge von Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. temporären Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei aufgrund der zeitlich begrenzten Auswirkungen nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Gebäude werden in das Planvorhaben integriert und planungsrechtlich gesichert.</li> <li>- Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen (siehe Kapitel 9) werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

<b>Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet geprägt.</li> <li>- Prägend sind die vorhandenen Straßenbäume entlang der „Alte Weseler Straße“.</li> <li>- Im Nordwesten besteht ein Wohnhaus mit Gartenflächen.</li> <li>- Das Plangebiet ist im Osten und tlw. Süden durch Gehölze eingegrünt. Entlang der „Alte Weseler Straße“ befinden sich einige alte Gehölze. Der Übergang zur freien Landschaft ist nach Süden und Westen gegeben.</li> <li>- Einige Strukturen könnten für planungsrelevante Vogelarten und für gebäudebewohnende Fledermausarten als Lebensstätte von Bedeutung sein (s. Pkt. 5.3 der Begründung).</li> <li>- Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes vor.</li> <li>- Südwestlich angrenzend befindet sich das „LSG-Hauptterrasse südlich Hünxe“.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da eine Funktion als Lebensstätte für planungsrelevante Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Abriss von Gebäuden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen.</li> <li>- Darüber hinaus sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung/ Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.</li> <li>- Im Nordosten und Süden ist eine dreireihige Hecke aus bodenständigen Gehölzen im Bereich der mit P1 festgesetzten Flächen zu pflanzen (siehe Kapitel 5.1).</li> <li>- Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung sind als Extensivgrünland aus regionalem Saatgut zu entwickeln und zu pflegen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Grünstrukturen, insbesondere die Bäume im Bereich der „Alte Weseler Straße“, werden durch die Planung gesichert. Die vorhandene Heckenstruktur im Westen des Plangebietes wird ebenfalls als „zu erhalten“ festgesetzt.</li> <li>- In der Betriebsphase werden keine voraussichtlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.</li> <li>- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG vom Verursacher auszugleichen ist (s. Anhang). Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten.</li> </ul>

<b>Schutzgut Boden</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Plangebiet unterliegt überwiegend eine typische Braunerde, die podsolig und tiefreichend humusreich ist. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden wurde nicht bewertet.</li> <li>- Aufgrund der großflächigen Versiegelung ist von einer Überprägung der ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet auszugehen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da bereits heute schon ein hoher Versiegelungsgrad aufzufinden ist, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche ist Teil des Siedlungsraumes von Hünxe, es erfolgt keine neue Flächeninanspruchnahme.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da die Planung den Bestand sichert, sind mit der Neuaufstellung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha und liegt am westlichen Ortsrand von Hünxe. Gem. Angaben des LANUV liegt die Fläche außerhalb unzerschnittener verkehrsarmer Räume (UZVR).</li> <li>- Aufgrund der großflächigen Versiegelung ist von einer Überprägung der ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet auszugehen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da bereits heute schon ein hoher Versiegelungsgrad aufzufinden ist, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche ist Teil des Siedlungsraumes von Hünxe, es erfolgt keine neue Flächeninanspruchnahme.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Planung werden die derzeit als „Private Grünfläche“ festgesetzte Fläche sowie Teile des „Gewerbegebietes“ (GRZ 0,8) künftig als „Mischgebiet“ (GRZ 0,5 zzgl. Nebenanlagen) festgesetzt.</li> <li>- Da die Planung in erster Linie den Bestand sichert, sind mit der Neuaufstellung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberflächengewässer sind nicht aufzufinden.</li> <li>- Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der Niederschlagswasserbeseitigung des östlichen Bebauungsplangebietes Nr. 27 „Pömpers Feld“ dient. Entlang der Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken wurden teilweise Versickerungsflächen angelegt.</li> <li>- Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etwaige temporäre baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (z.B. Staub). Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete zu erwarten.</li> <li>- Im Südwesten wird eine Versickerungsfläche festgesetzt.</li> <li>- Da durch die Planung im Wesentlichen der Bestand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet und sein Umfeld sind lokal-klimatisch dem Siedlungs- und Gewerbeclima zuzuordnen.</li> <li>- Die grenzbegleitenden Gehölzstrukturen übernehmen eine positive Funktion für die Lufthygiene.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und das bestehende Gewerbegebiet.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist bereits bebaut, so dass diesbezüglich keine neuen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen sind.</li> <li>- Auf die Flächen zur Anpflanzung werden Gehölze gepflanzt.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da das Plangebiet bereits heute schon versiegelte Fläche mit geringer Funktion für den Luft- und Klimaschutz aufweist, ist davon auszugehen, dass es durch die Neuaufstellung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut kommt.</li> <li>- Die Bepflanzungen übernehmen eine Filterfunktion. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht ersichtlich.</li> </ul>

<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Bestand	- Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Hünxe und ist durch eine vollständige Bebauung gekennzeichnet. Für das Landschaftsbild prägend sind die Gehölzstrukturen entlang der „Alte Weseler Straße“ und „Dinslakener Straße“.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die landschaftsbildprägenden Bäume entlang der „Alte Weseler Straße“ werden planungsrechtlich gesichert. - Betriebsbedingt sind keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	- Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude zu nennen - Geschützte Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Gebäude in die Planung integriert werden. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine negativen Kumulationen zu erwarten sind.

### **12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Form und auf Grundlage erteilter Genehmigungen genutzt werden.

## 12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.</li> <li>- Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden.</li> <li>- Im Süden ist eine dreireihige Hecke aus bodenständigen Gehölzen im Bereich der mit P1 festgesetzten Flächen zu pflanzen (siehe Kapitel 5.1).</li> <li>- Die im Plangebiet gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung ist als Extensivgrünland aus regionalem Saatgut zu entwickeln und zu pflegen.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).</li> <li>- Da eine Funktion als Lebensstätte für planungsrelevante Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Abriss oder Umbau der Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen.</li> </ul>

Betriebsphase	
- Eingriffsregelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grünfestsetzungen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan größtenteils übernommen. In der Örtlichkeit nicht mehr vorhandene Bäume (6 Stück), die im Ursprungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt waren, werden in die Neuaufstellung nicht mit übernommen. Im Gegenzug hierfür werden neun Bäume, die erhaltenswert sind, in die Planung mit aufgenommen und als „zu erhalten“ festgesetzt.</li> <li>- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG auszugleichen ist (s. Anhang).</li> </ul>

## 12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Baugebietes handelt, liegen keine anderweitigen alternativen Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichem Entwicklungspotenzial und geringerem ökologischen Eingriff vor.

## 12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, sind unzulässig.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der

Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

## 12.7 Zusätzliche Angaben

### • Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### • Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierhin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Die Einhaltung der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Vorgaben zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG sind entsprechend zu berücksichtigen.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

## 12.8 Zusammenfassung

Ziel der Planung ist es, eine langfristige Nutzungsperspektive für das Plangebiet zu entwickeln und im Rahmen der Bauleitplanung die Empfehlungen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes rechtsverbindlich umzusetzen.

Im Plangebiet soll das Gewerbegebiet dem Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe sowie ggf. kleinflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vorbehalten sein. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches soll innerhalb des Gewerbegebietes der zentrenrelevante Einzelhandel vollständig und der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel teilweise ausgeschlossen werden. Von den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Hünxer Liste“ aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept sollen lediglich Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment teilweise zulässig sein. Das

Mischgebiet soll um den südlich angrenzenden Teil des bisherigen Gewerbegebietes und die private Grünfläche erweitert werden.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist bereits die Feuerwache Hünxe errichtet worden und im derzeitigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Rahmen der Neuaufstellung übernommen, um den Standort weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, sofern bestimmte Maßnahmen zur Vermeidung eingehalten werden.

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass - unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Eingriffsausgleichs - keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich im derzeitigen Umfang weiterhin gewerblich genutzt.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen im Hinblick auf die konkrete Aufgabenstellung nicht. Maßnahmen zum Monitoring umweltrelevanter Fragen sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

## **12.9 Referenzliste der Quellen**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2021): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter <http://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/atinfos/de/atinfos>.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW.

Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/arten-schutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/arten-schutz/de/arten/blatt).

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (8.4.1997): Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für die Erhaltung und Pflege von Feuchtwiesenschutzgebieten für Zwecke des Naturschutzes zur Abwehr von unmittelbar drohenden Gefahren für den Naturhaushalt (Feuchtwiesenschutzprogramm - FWP).

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hünxe  
Coesfeld, im Dezember 2022

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anhang – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - das Biotopwertverfahren für die Eingriffsregelung des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Basis des ursprünglichen Ausgangszustandes des Plangebietes gem. Bestandsbeschreibung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ durchgeführt und mit den Festsetzungen der nunmehr vorliegenden 2. Neuaufstellung verglichen. Durch diesen Ansatz kann dem bislang nicht erfolgten Ausgleich des Ursprungsbebauungsplanes Rechnung getragen werden und nunmehr abschließend ein Vollaussgleich erfolgen (vgl. Kap. 5.2, „Eingriffsregelung“).

Insgesamt entsteht mit der vorliegenden Planung ein Biotopwertdefizit in Höhe von 52.527 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH.

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW. Recklinghausen.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandsbeschreibung (Kap. 5.1) des Bebauungsplanes 36**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
Versiegelte Flächen						
VF0	Flurstück 65	368	0,0	1,0	0,0	0
VF0	Wohnhaus u. Werkstatt/ Schotter- und Kiesflächen	1.860	0,0	1,0	0,0	0
VF0	Alte Weseler Straße	3.535	0,0	1,0	0,0	0
Landwirtschaftliche Nutzflächen						
HA0, aci	Acker	25.138	2,0	1,0	2,0	50.276
Zier- und Nutzgärten						
HJ0, ka4	Hausgärten Boy/ Nottebohm	1.064	3,0	1,0	3,0	3.192
Grünflächen						
HJ0, xd4/ ob1	ohne Gehölze	1.709	3,0	1,0	3,0	5.127
HJ0, ka6	mit Gehölzen	3.955	4,0	1,0	4,0	15.820
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>37.629</b>				<b>74.415</b>

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

**2. Neuaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 36  
„Gewerbegebiet Gansenberg“  
Gemeinde Hünxe**

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des BP Nr. 36 GE Gansenbergweg (2. Neuaufstellung)**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
Mischgebiet (GRZ 0,5 inkl. 50% Überschreitung für Nebenanlagen)		7.225				
VF0	... davon versiegelte Fläche (75%)	5.419	0,0	1,0	0,0	0
HJ0, ka6	... davon Flächen zur Anpflanzung/ zum Erhalt (Hecke)	85	4,0	1,0	4,0	340
HJ0, ka4	... davon nicht überbaubare Grundstücksfläche (hier Garten)	1.721	2,0	1,0	2,0	3.443
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		19.380				
VF0	... davon Versiegelte Fläche (80%)	15.504	0,0	1,0	0,0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (20%)		3.876				
HJ0, ka4	... davon Grünflächen im Gewerbegebiet (u.a. P1)	2.127	2,0	1,0	2,0	4.254
HJ0, mc2	... davon Flächen zur Anpflanzung/ Anlage von Extensivrasen (P2)	1.376	4,0	1,0	4,0	5.504
HJ0, ka6	... davon Flächen zur Anpflanzung/ zum Erhalt (Hecke)	373	4,0	1,0	4,0	1.492
Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,8)		4.003				
VF0	... davon Versiegelte Fläche (80%)	3.202	0,0	1,0	0,0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (20%)		801				
HJ0, ka4	... davon Industrierasen, Bodendecker, Staudenrabatten etc.	332	2,0	1,0	2,0	663
HJ0, ka6	... davon Flächen zur Anpflanzung/ zum Erhalt (Hecke)	469	4,0	1,0	4,0	1.876
FH0, wf6	Versickerungsmulde (bedingt naturfern)	1.079	4,0	1,0	4,0	4.316
VF0	Straßenverkehrsfläche*	5.967	0,0	1,0	0,0	0
<b>Summe Planung G2</b>		<b>37.654</b>				<b>21.888</b>

\* Anmerkung: Zu den Straßenbäumen fehlen Flächenangaben. Da sämtliche Straßenbäume erhalten bleiben, entsteht jedoch eine ausgeglichene Bilanz.

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	21.888	74.415	=	-52.527
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund				<b>-52.527</b> Biotopwertpunkten.