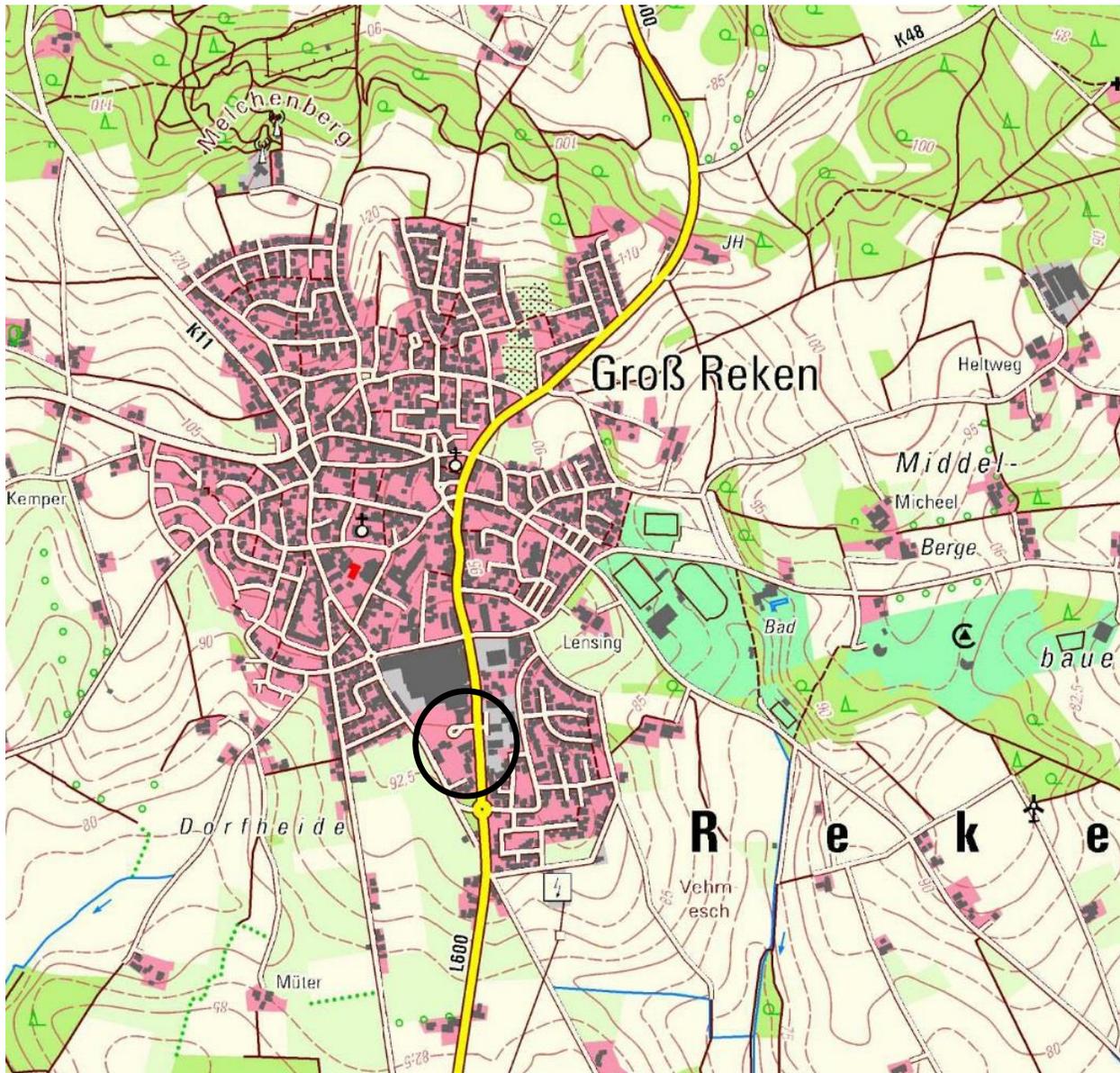


Gemeinde Reken



Geobasisdaten © Datenlizenz Deutschland, Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Land NRW (2017), Stand: 2014, ohne Maßstab

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken

Entwurf: 14. Mai 2018 6. August 2018

3 Ausfertigungen
. Ausfertigung

Gemeinde Reken

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“ der Gemeinde Reken,
Ortsteil Groß Reken (bis 2016: BS 11)**

=====

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV.NRW. 2018 S. 90)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421)

=====

Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Die Bebauungsplanänderung dient u.a. der Verdichtung eines vorhandenen Siedlungsbereichs / Gewerbegebiets gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB (siehe auch Begründung) und die Aufstellung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die in § 13a BauGB genannten Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB werden eingehalten.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Umweltmonitoring) ist nicht anzuwenden.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig. Lagerplätze sowie Garagen und Stellplätze für Fahrzeuge mit mehr als 3,5 t Eigengewicht sind unzulässig.

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Zulässig sind nur Anlagen, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. ~~und deren Emissionsverhalten mit den Anlagearten der Abstandsklassen VI und VII der Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659) entspricht. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig. Andere Anlagenarten können zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist. UVP-pflichtige Anlagen und solche, die unter die 12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (Störfallverordnung) fallen, sind unzulässig.~~

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) gemäß § 20 BauNVO

z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

z. B. 0,8 Geschossflächenzahl (GRZ) gemäß § 20 BauNVO

z. B. 3,0 Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO

TH maximal zulässige Traufhöhe gemäß § 18 BauNVO. Sie wird von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Unterkante der Dachsparren in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks gemessen. Bei Vorbauten, Erkern und Zwerchhäusern darf die maximale Traufhöhe überschritten werden, wenn deren Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreitet.

OK maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO, sie wird gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante des Hauptgebäudes. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie etc. dürfen das Maß im notwendigen Umfang überschreiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

4. Straßenbegrenzungslinie, Zufahrten zur L 600



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Zufahrt

5. sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

1. Einzelhandel ist im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von Produktions- und Handwerksbetrieben, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück im Plangebiet ausgeübten Produktion oder dem Handwerk stehen und sich die Verkaufsfläche unter die sonstige Betriebsfläche deutlich unterordnet, wobei Freiflächen außer Betracht bleiben. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche und den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde Reken haben (sh. Einzelhandelskonzept vom 19.02.2008).

2. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, dem Betrieb zugeordneten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind bis zu einer Wohnfläche von je max. 150 m² zulässig. Unabhängig von der Wohnfläche sind diese Wohnungen nur dann zulässig, wenn sie dem Betrieb nach Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind. Sie dürfen mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden.

3. Im Mischgebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO über 12 m² Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Im Mischgebiet ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (sh. nachfolgende Listen) unzulässig.

Abb. 38 : Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente	
WZ-Nr. 52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
aus WZ-Br. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
aus WZ-Br. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Großgeräte)
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren, Basteln
WZ-Nr. 52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
WZ-Nr. 52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

Abb. 37 : Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente in Reken	
WZ-Nr. 52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
WZ-Nr. 52.31.0	Apotheken
WZ-Nr. 52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

5. Die an die Landesstraße (Dorstener Straße (L 600) angrenzenden Bauvorhaben und Freiflächen sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu gestalten und zu beleuchten, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

Gestalterische Festsetzungen für das Mischgebiet

1. Dächer

- 1.1 SD Sattel- bzw. Krüppelwalmdach
- 1.2 35° zulässige Dachneigung mit einer Abweichung von +/- 3°
- 1.3 Dachgauben und -einschnitte sind zulässig. Der Abstand von der seitlichen Dachkante muss mindestens 2,00 m betragen.
- 1.4 Abweichend von 1.2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch immer mit einem Flachdach zulässig. Sie können auch ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mindestens 25° erhalten. Aneinander gebaute Garagen und / oder Carports, die mit einem geneigten Dach versehen werden, sind in Form und Gestaltung aneinander anzugleichen.
- 1.5 Als Dacheindeckung geneigter Dächer (**ab 15°**) ist nur eine Dachziegel- bzw. Dachpfanneneindeckung zulässig. Untergeordnete Teile der Dachaußenhaut können auch mit Glas, Kupfer- oder Zinkblech versehen werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig.

2. Höhen

Die maximale Sockelhöhe ist in m über endgültig ausgebaute Straße am Fahrbahnrand angegeben.

3. Außenwandverkleidungen

Als Außenwandverkleidungen sind, bis auf untergeordnete Teile, nur Verblendsteine im Ziegelformat zulässig. Garagen sind davon nicht ausgenommen. Carports, Gartenblockhäuser und sonstige Nebenanlagen sind auch mit anderen Außenwandverkleidungen zulässig.

4. Garagen und Carports

- 4.1 Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Tor bei Garagen bzw. dem Beginn der Überdachung bei Carports muss mindestens 5,00 m betragen.

- 4.2 Werden Garagen und Carports sowie andere Nebenanlagen mit einer geschlossenen Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet, so haben diese einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Die Wand ist dann mit entsprechenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

5. Anbauten

Bei ebenerdigen Anbauten kann die Flachdachbauweise zugelassen werden, wenn deren Grundflächen insgesamt nicht mehr als 25% der Grundfläche des Hauptgebäudes überschreiten.

Darstellungen

parallel

Hinweise

1.  Ein zweites Vollgeschoss ist im Dachraum zulässig.

2.1 Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) oder paläontologische Objekte entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde und der LWL – Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: (02 51) 5 91 89 11, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.2 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL – Archäologie für Westfalen (siehe oben) und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161, Münster, schriftlich mitzuteilen.

2.3 Der LWL – Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein festgestelltes Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg. Trotz erfolgter Untersuchungen kann keine Kampfmittelfreiheit bestätigt werden. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Gemeinde oder die Polizei umgehend zu verständigen.

4. Bezüglich der zulässigen Wohnungen wird seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des Bebauungsplans in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wurde.

5. Das nicht belastete Niederschlagswasser, insbesondere der Dachflächen, sollte zwecks Brauchwassernutzung gesammelt und/oder mittels geeigneter Anlagen versickert werden.

6. Diese Planfassung enthält auch die nicht geänderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BS 11 „Schwering“ einschließlich der in Kraft getretenen 1. Änderung und stellt somit den aktuellen Rechtsstand dar.

Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 2. Januar 2018 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken,

Öff. best. Verm.-Ing.

Diese Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Gemeinde Reken vom 5. Juni 2018 gemäß §§ 2 und 13 BauGB aufgestellt worden.

Reken, 5. Juni 2018

Manuel Deitert
Bürgermeister

Elsbeth Föcker
Schriftführerin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12. Juni 2018 im Amtsblatt der Gemeinde Reken.

Reken, 12. Juni 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Des Weiteren hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 5. Juni 2018 beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken (Stand 14.05.2018), mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Reken, 5. Juni 2018

Manuel Deitert
Bürgermeister

Elsbeth Föcker
Schriftführerin

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken (Stand 14.05.2018), hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12. Juni 2018 in der Zeit vom 20. Juni bis 20. Juli 2018 stattgefunden. Parallel dazu sind die Planunterlagen und die Bekanntmachung im Internet unter www.reken.de und hier unter „Wirtschaft & Wohnen“, „Bauleitplanung“ bereit gestellt worden. Den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen und benachbarten Grundstücke sind die Planunterlagen zugesandt worden. Sie waren auch über das vorläufige Portal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.uvp.nrw.de erreichbar

Reken, 27. Juli 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken (Stand 14.05.2018) ist zusammen mit der Abstimmung der Planung mit den Nachbarkommunen durch Schreiben vom 7. Juni 2018 eingeleitet worden.

Reken, 7. Juni 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 5. September 2018 beschlossen, den geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken (Stand 06.08.2018), mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Zulässigkeit von Anregungen ist auf die im ausgelegten Planentwurf rot gekennzeichneten Änderungen inhaltlich und zeitlich auf 2 Wochen beschränkt worden.

Reken, 5. September 2018

Manuel Deitert
Bürgermeister

Elsbeth Föcker
Schriftführerin

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB des geänderten Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken (Stand 06.08.2018), hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13. September 2018 in der Zeit vom 21. September bis 5. Oktober 2018 stattgefunden. Parallel dazu sind die Planunterlagen und die Bekanntmachung im Internet unter www.reken.de und hier unter „Wirtschaft & Wohnen“, „Bauleitplanung“ bereit gestellt worden. Den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen und benachbarten Grundstücke sind die Planunterlagen zugesandt worden. Sie waren auch über das vorläufige Portal des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.uvp.nrw.de erreichbar

Reken, 00. Oktober 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Die erneute Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, gemäß §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB zur vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken (Stand 06.08.2018) ist zusammen mit der weiteren Abstimmung der Planung mit den Nachbarkommunen durch Schreiben vom 00. September 2018 eingeleitet worden.

Reken, 00. September 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Der Rat der Gemeinde Reken hat in seiner Sitzung am 00. Oktober 2018 diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß §§ 10 und 13 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW und §§ 7 und 41 Abs. 1 f GO NRW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Reken, 00. Oktober 2018

Manuel Deitert
Bürgermeister

Annegret Kemper
Schriftführerin

Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme in die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung sind am 00. November 2018 ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Reken bekannt gemacht worden. Mit dem Tage dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“, Ortsteil Groß Reken, in Kraft getreten.

Reken, 00. November 2018

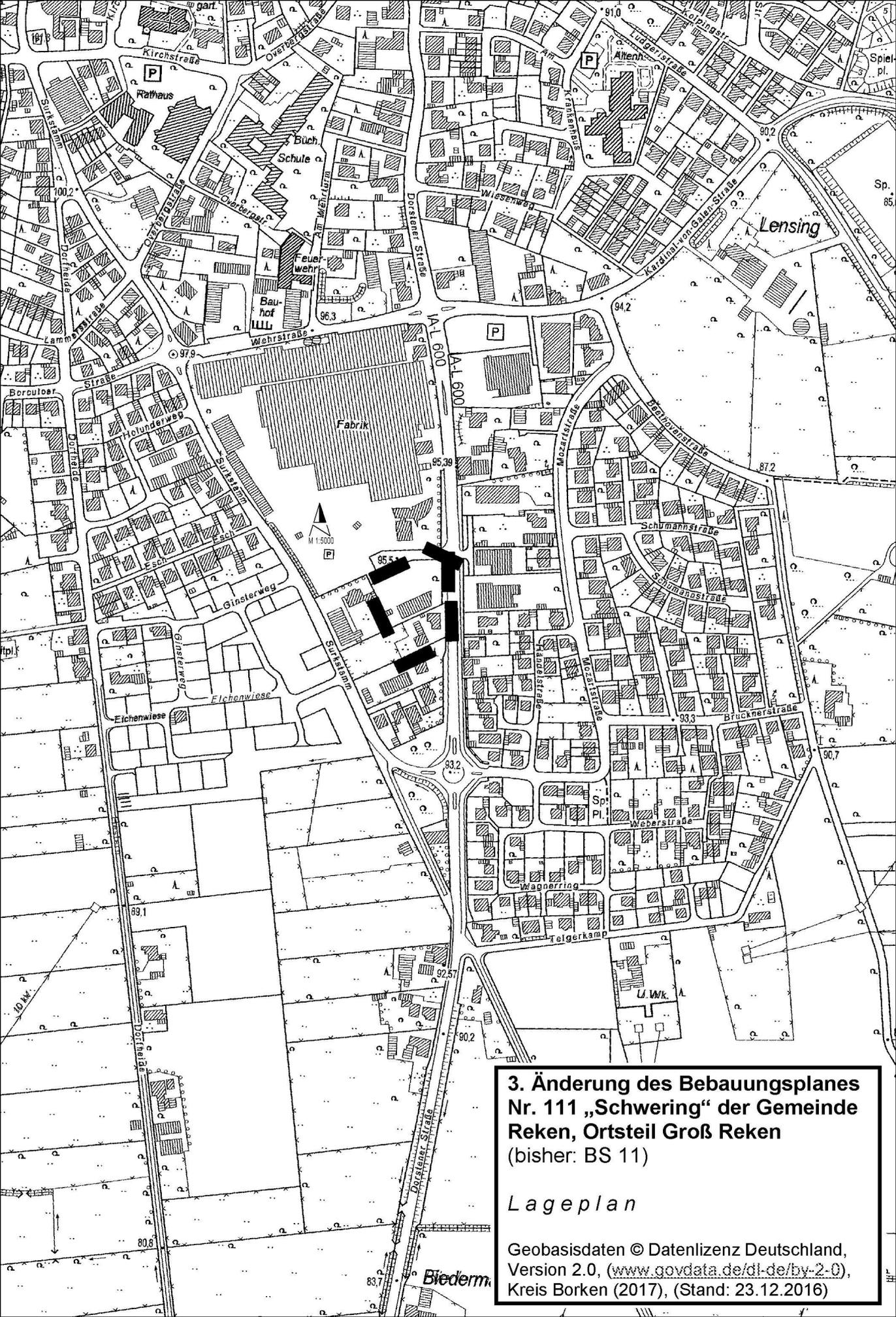
Manuel Deitert
Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung ist mit dem Inkrafttreten gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet unter www.reken.de und hier unter „Wirtschaft & Wohnen“, „Bauleitplanung“, „Bebauungspläne“, „100 Groß Reken“ eingestellt worden. Sie ist auch über das vorläufige Portal des Landes NRW unter www.uvp.nrw.de erreichbar.

Reken, 00. November 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

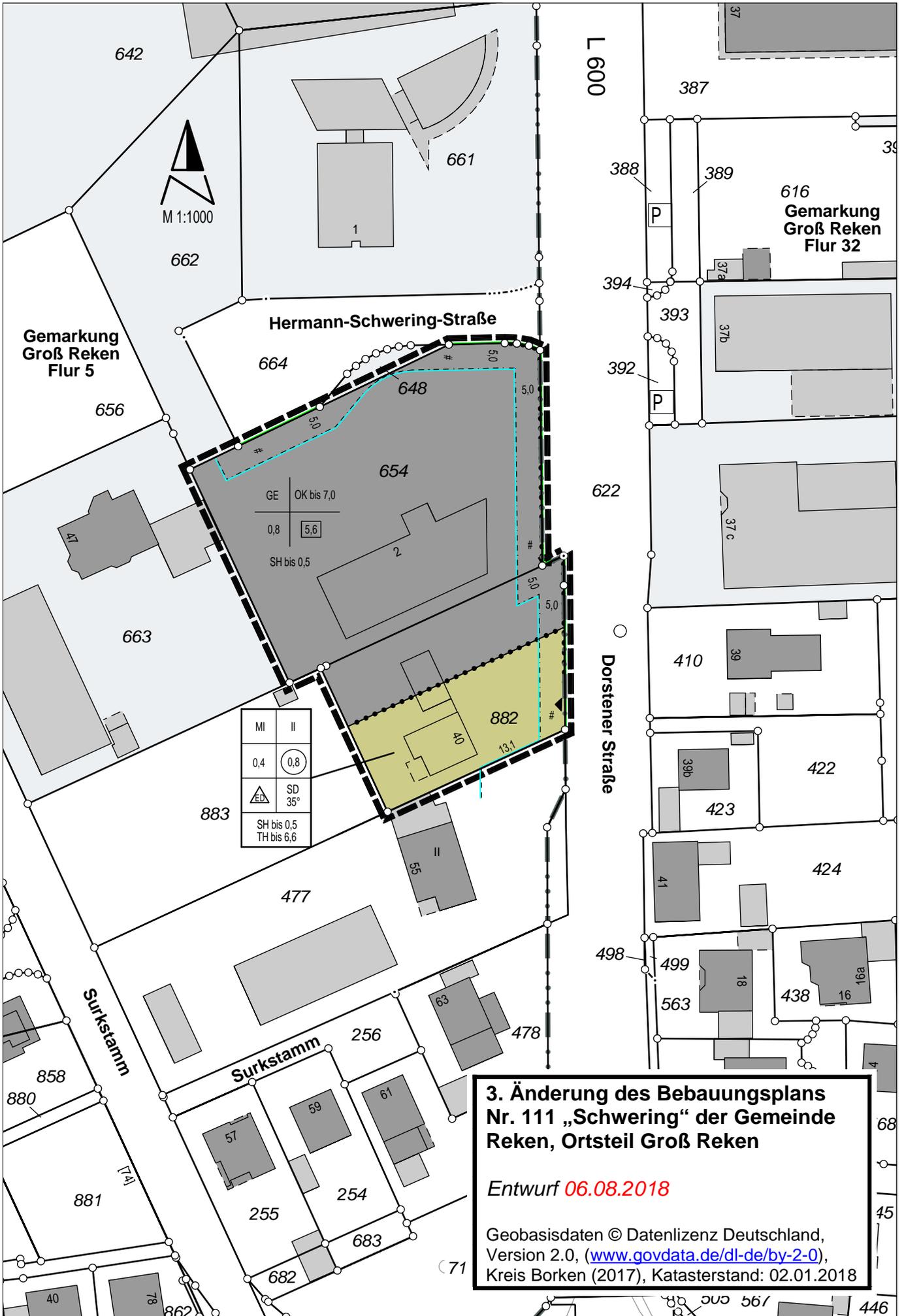
Wolfgang Kemper



**3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 111 „Schwering“ der Gemeinde
Reken, Ortsteil Groß Reken
(bisher: BS 11)**

Lageplan

Geobasisdaten © Datenlizenz Deutschland,
Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0),
Kreis Borken (2017), (Stand: 23.12.2016)



MI	II
0,4	0,8
	SD 35°
SH bis 0,5	
TH bis 6,6	

**3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 111 „Schwering“ der Gemeinde
Reken, Ortsteil Groß Reken**

Entwurf 06.08.2018

Geobasisdaten © Datenlizenz Deutschland,
Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0),
Kreis Borken (2017), Katasterstand: 02.01.2018

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“ der Gemeinde Reken, Ortsteil Groß Reken (bis 2016: BS 11)

Begründung - Entwurf 06.08.2018

1. Planungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Der Eigentümer des KFZ-Betriebs an der Hermann-Schwering-Straße beabsichtigt, seinen Betrieb u.a. nach Süden hin zu erweitern. Um für die dann gewerblich genutzten Bereiche einheitliche Festsetzungen zu treffen, ist dazu die Umwandlung einer Teilfläche von ca. 700 m² des Mischgebiets (MI) in ein Gewerbegebiet (GE) notwendig.

Die Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Groß Reken, Flur 5, Flurstücke 654 und 882 (Katasterstand: 02.01.2018). Abweichungen bei den Flurstücksbezeichnungen können sich später durch dann erfolgte Fortschreibungen des Liegenschaftskatasters ergeben. Die Größe der Bebauungsplanänderung liegt bei ca. 4.658 m².

2. Plankonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind auch zukünftig weiterhin eine Mischgebiet (MI) und ein erweitertes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Zulässigkeit von Anlagen wurde wie im Ursprungsbebauungsplan ~~dahingehend verändert, dass der Katalog zulässiger Anlagen an die aktuelle Baunutzungsverordnung und die in der Anlage 1 des derzeit geltenden Abstandserlasses des Landes NRW vom 06.06.2007 angepasst~~ weiterhin auf die das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebs- und Anlagearten beschränkt. Im MI wurden allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten zur Vermeidung von Häufungen solcher Nutzungen an der Dorstener Straße (L 600) ausgeschlossen. Eine größere Spielhalle befindet sich nordöstlich des Plangebiets im Gebäude Dorstener Straße 37. ~~Auch ist zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in der Gemeinde Reken und den angrenzenden Kommunen auf Anregung der IHK Nord Westfalen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen worden.~~

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund einer fehlenden Definition einer Vollgeschosshöhe für gewerblich genutzte Gebäude hat die Gemeinde die bisher im GE-Gebiet festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 durch eine Baumassenzahl (BMZ) ersetzt und die Höhe baulicher Anlagen neu festgesetzt. Dabei werden die auch im MI möglichen maximalen Gebäudehöhen durch die gewerblichen Gebäude nicht überschritten. Des Weiteren sind im Mischgebiet die Grund- und Geschossflächenzahl im Sinne einer für das Umfeld verträglichen Nachverdichtung angehoben worden.

2.3 überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die Baugrenzen verliefen bisher in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 600. Im Sinne einer Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches und um dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen (§ 13a BauGB) ist hier eine Neufestsetzung in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie erfolgt. Dadurch kann den Bauherrenschaften eine wesentlich größere Flexibilität bei der Gestaltung der baulichen Anlagen eingeräumt werden. **Auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW ist eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Leichtigkeit des Verkehrs auf der übergeordneten Landesstraße in das Planwerk aufgenommen worden.**

2.4 verkehrsrechtliche Anpassungen

Die außerhalb des Betriebes notwendigen Bewegungsflächen sowie der gesamte Betrieb werden weiterhin von der Hermann-Schwering-Straße aus erschlossen. Insofern hat die Gemeinde anstelle des Pflanzstreifens nunmehr ein Zu- und Abfahrtverbot zur L 600 in den Bebauungsplan aufgenommen. Davon ist die vorhandene Zufahrt zum Grundstück Dorstener Straße 40 ausgenommen worden. Sie wurde entsprechend festgesetzt.

2.5 Hinweise

Die Hinweise sind aufgrund eingegangener Stellungnahmen des Kreises Borken (Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers), der LWL – Archäologie für Westfalen (Paläontologie und Bodendenkmalpflege) und des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Lärmschutz) ergänzt worden.

Der Kreis Borken hat mitgeteilt, dass Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen im Plangebiet nicht bekannt sind.

3. Berücksichtigung übergeordneter Planungen

3.1 Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des im Regionalplan Münsterland dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Aufgrund des Maßstabs ist eine genaue Abgrenzung nicht auf den Bebauungsplan übertragbar und die geringe Erweiterung des Gewerbegebietes **in einer Breite** von 13 m im Regionalplan nicht darstellbar. Insofern entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Schwering“ den Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich der Gewerbegebietserweiterung noch als gemischte Baufläche enthalten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.

2 BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung mit dem Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplans angepasst.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 städtebauliche Auswirkungen

Negative Auswirkungen städtebaulicher Art sind durch diese Planänderung nicht zu erwarten. Vielmehr kann eine Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereichs durch die großzügigere Festsetzung der Baugrenzen erreicht werden. Die Umwandlung des Mischgebiets (MI) in ein Gewerbegebiet (GE) trägt dazu bei, dass für die gewerblich genutzten Flächen einheitliche Festsetzungen möglich sind. Die Ausschließung bestimmter Anlagearten im Mischgebiet dient vor allem dem **Schutz der Versorgungsbereiche** und dem Milieuschutz, da bereits eine Spielhalle in der Nähe vorhanden ist.

4.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht ausgelöst.

4.3 Eingriff in Natur- und Landschaft

Der bisherige, im Wesentlichen aus einer Rasenfläche bestehende Teil des Hausgartens des Grundstücks Dorstener Straße 38/40 wird in das GE-Gebiet integriert, wobei durch den Abriss des Wohnhauses Dorstener Straße 38 auch eine Teilentsiegelung stattgefunden hat.

Es findet kein unzulässiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, da ein bestehender Siedlungsbereich gemäß § 13a BauGB nachverdichtet und für Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vorbereitet wird. Schutzgebiete des Systems Natura 2000 und geschützte oder schützenswerte Biotop sind von der Planänderung nicht betroffen.

4.4 Klima und Klimaanpassung

Klimatische Auswirkungen hat die Planung auch nicht, da weder das Kleinklima noch die großräumigeren klimatischen Wirkweisen auch vor dem Hintergrund der geringen Größe der betroffenen Flächen unzulässig beeinträchtigt werden.

4.5 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Durch die Planänderung werden die Themenkomplexe Erschließung, Ver- und Entsorgung und Immissionsschutz gegenüber dem ursprünglichen bisher geltenden Bebau-

ungsplan einschließlich der 1. Änderung kaum berührt. Die Grenze des Gewerbegebiets wird um ca. 13 m nach Südosten verschoben. Die Zulässigkeit von Anlagen ist ~~auf die derzeit geltenden Grundlagen umgestellt~~ nicht verändert worden.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Der Eigentümer des Gewerbebetriebes hat das südlich des Betriebes gelegene (Erweiterungs-) Grundstück erworben und teilweise für die geplante Nutzung freigeräumt.

6. Kosten

Für die Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. weitere Hinweise

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen und deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

8. weitere erforderliche Plananpassungen

Vor dem Hintergrund der jüngsten Ereignisse beim KFZ-Betrieb (teilweise Zerstörung der Betriebseinrichtungen durch einen Brand) hat die Gemeinde im Rahmen dieser Änderung auf zusätzlich notwendige Anpassungen im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 verzichtet und das mögliche vereinfachte Verfahren gewählt. Die anderen Anpassungen werden Gegenstand eines weiteren Änderungsverfahrens sein, sobald die derzeit in Erarbeitung befindlichen Zukunftsperspektiven (insbesondere für den nördlich angrenzenden Standort des Türen herstellenden Betriebes) vorliegen.

Reken, 00. September 2018

Manuel Deitert
Bürgermeister

Annegret Kemper
Schriftführerin

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): _____

Plan-/Vorhabenträger (Name): _____ Antragstellung (Datum): _____

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.