

STADT VREDEN



Begründung (Entwurf)

**zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Vreden**
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Planungsträger:
Stadt Vreden

Verfahrensstand

- Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfig · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 210138

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung (Entwurf) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass / Erfordernis	5
1.2 Planungsziel	6
1.3 Städtebauliche Erforderlichkeit	7
1.4 Klimaschutz und nachhaltige Stadtentwicklung	9
1.5 Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche, Waldflächen und Flächen für Wohnzwecke / Bodenschutz	12
2 Rechtsgrundlagen/Verfahren	12
3 Beschreibung des Änderungsbereiches	12
3.1 Lage des Plangebietes / Änderungsbereiches	12
3.2 Bestandssituation	13
3.3 Städtebauliche Konzeption	17
3.4 Erschließung	19
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	19
3.4.2 Ver- und Entsorgung	20
3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	20
3.4.2.2 Schmutzwasser	20
3.4.2.3 Niederschlagswasser	20
3.4.2.4 Energieversorgung	20
3.4.2.5 Telekommunikation/ Postdienstleistungen	20
3.4.2.6 Abfallentsorgung	21
4 Planungsalternativen	21
5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	21
6 Landesentwicklungsplan	23
7 Regionalplanung	27
8 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	29

9	Umweltauswirkungen	32
9.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	32
9.2	Artenschutz	32
9.3	Sonstige Auswirkungen der Planung	34
10	Immissionsschutz	34
10.1.1	Emissionen	34
10.1.2	Immissionen	35
10.2	Altlasten / Kampfmittelgefährdung	35
10.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	36
11	Umsetzung der Planung	36
12	Flächenaufteilung	36
13	Quellenverzeichnis	37
II.	Anhang	38

Anlage 1

Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden vom 22.03.2023, WWK Weil Winterkamp Knopp, Partnerschaft für Umweltplanung, Molkenstraße 5, 48321 Warendorf

Anlage 2

Artenschutzgutachten Stufe 1 zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 50 Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“ der Stadt Vreden vom 22.12.2022, WWK Weil Winterkamp Knopp, Partnerschaft für Umweltplanung, Molkenstraße 5, 48321 Warendorf

Anlage 3

Verträglichkeitsgutachten Erweiterung LIDL-Lebensmittelmarkt und RAIFFEISEN-MARKT in Vreden Standort: Bahnhofstraße / Winterswyker Straße. 02.09.2022. CIMA Beratung + Management GmbH Goethestraße 2. 50858 Köln

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung, thermische Situation	10
Abbildung 2: Abbildung 2: Solarpotentialflächen nach Solarkataster NRW inkl. bereits abgebrochener Gebäude	11
Abbildung 3: 8. Änderungsbereich	13
Abbildung 4: Nahversorgungsmarkt Winterswyker Straße 17	15

Abbildung 5: Bahnhofstraße 22 (Hausabbruch) im Hintergrund Friedhof	15
Abbildung 6: Östlicher Landhandel Bahnhofstraße 28/30 und Raiffeisenlager, Blick Südost.....	16
Abbildung 7: Raiffeisenmarkt und Volksbank, Winterswyker Straße 19 und 21.....	16
Abbildung 8: Ladestraße, Gebäudeseiten Volksbank und Raiffeisenmarkt.....	17
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept Nord, Lebensmittelmarkt.....	18
Abbildung 10: Städtebauliches Konzept Süd, Volksbank, Raiffeisenmarkt.....	19
Abbildung 11: Seltenes Ereignis (100-jähriges Überflutungsereignis).....	22
Abbildung 12: Extremes Ereignis.....	23
Abbildung 13: Regionalplan (Auszug) mit rot eingekreistem Plangebiet.....	27
Abbildung 14: Vor dieser Änderung des Flächennutzungsplanes	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Relevante Ziele und Grundsätze LEP NRW.....	24
Tabelle 2: Regionalplan Münsterland, Textteil, Ziele und Grundsätze zur Planung	27
Tabelle 3: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	31
Tabelle 4: Flächenbilanz 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	37

I. Begründung (Entwurf) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat der Stadt Vreden begründet die Notwendigkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis

Auf den Grundstücken zwischen Winterswyker Straße, Ladestraße und Bahnhofstraße haben ältere Lagerhallen und Gewerbe ihr Nutzungsende erreicht. Das Geschäftshaus (Musikalienhandel) an der Bahnhofstraße und die angebaute Lagerhalle des Raiffeisenmarktes sind mittlerweile abgerissen worden.

Der Raiffeisenmarkt (Garten- und Tierbedarfsmarkt) stellt sich am Standort mit einem Neubau mit Fokus auf das Kundengeschäft und weniger auf die Lagerung und Mischung von Futtermitteln sowie weiteren Tierbedarf auf. Das Sortiment umfasst auch Kleintiere z. B. Fische. Die Verkaufsfläche von ca. 1.240 m² inkl. Außenverkaufsfläche mit ca. 312 m² wird auf ca. 1.350 m² vergrößert. Das alte Gebäude wird dazu abgerissen und durch ein Gebäude mit geringem Energiebedarf ersetzt.

Die Volksbank beabsichtigt ihre Filiale an der Winterswyker Straße aufzuwerten und ihre Präsenz am Standort und damit bei den Kunden zu stärken. Büroräume und Geschäftsräume für Dienstleister sind ebenfalls vorgesehen. Die Hallen werden dazu abgerissen. An deren Stelle entsteht ein moderner Neubau.

Der LIDL-Markt mit zurzeit 950 m² Verkaufsfläche darf sich bereits auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitern. Allerdings blieben die Baurechte aus dem Jahr 2009 bisher weitgehend ungenutzt. Auch das LIDL-Marktgebäude wird durch einen Neubau ersetzt werden.

Für die Stadt Vreden ergibt sich die einmalige Möglichkeit, die Nutzungen neu zu ordnen und die Nahversorgung für die nächsten Jahre zu steuern. Der Einzelhandel muss sich insbesondere auch bei der Nahversorgung im Wettbewerb zum Internethandel neu aufstellen. Gleichzeitig bedarf es dringend einer Gebäudemodernisierung und der Technik, um einen

möglichst geringen Gebäudeenergieverbrauch zu erhalten. Mit den Neubauten haben die Vorhabenträger die einmalige Gelegenheit sich zukunftsfähig aufzustellen.

Die Stadt Vreden beabsichtigt die Aufenthaltsqualität insbesondere auf dem öffentlichen Parkplatz an der Winterswyker Straße zu verbessern. Der Parkplatz muss nicht mehr für regelmäßige Festivitäten frei bleiben. Es können nun erstmalig Bäume auf dem Parkplatz flächendeckend als Ergänzung zum Parkplatzrandgrün angepflanzt werden. Einige Bäume können durch Solaranlagen ersetzt werden. Die Vorhabenträger nehmen das geplante Baumkonzept auf und führen es auf ihren Parkplätzen weiter. Der Lkw-Anlieferungsverkehr wird weitgehend durch die Zufahrt von der Bahnhofstraße vom Pkw-Verkehr getrennt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vreden stellt das heutige LIDL-Marktgrundstück inkl. Zufahrt über das Nachbargrundstück an der Bahnhofstraße als Sondergebiet mit „Großflächigen Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ dar. Das Grundstück mit dem bereits abgerissenen Musikalienhandel und der Lagerhalle der Raiffeisen, auf das sich der LIDL-Markt erweitern will, stellt der Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dar.

Den vorgesehenen Bauvorhaben stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen. Die Stadt Vreden beabsichtigt zudem zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen eine Steuerung vorzunehmen, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Die vorbereitende Planung erfolgt durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“ werden im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steuern die Bauvorhaben durch allgemein verbindliches Baurecht.

1.2 Planungsziel

Die Stadt Vreden plant die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Winterswyker Straße mit Agrarfachmarkt und Volksbankfiliale. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität insbesondere auf dem öffentlichen Parkplatz und energetische Verbesserung des Gebäudebestandes sind Kernplanungsziele.

Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung
- Entwicklung von suboptimal genutzten Gewerbeflächen

1.3 Städtebauliche Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Genehmigungsbehörden können Gemeinden mit Verweis auf das Fehlen des städtebaulichen Erfordernisses die Genehmigung der gemeindlichen Bauleitplanung verweigern. Aus städtischer Sicht wird durch diese Vorgehensweise die verfassungsrechtlich geschützte kommunale Planungshoheit eingeschränkt. Zu dieser Problematik hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 27.03.2013 eine wegweisende Entscheidung getroffen. Für die Bauleitplanung ist die Erforderlichkeit demnach eine erste Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließen soll, die anhand der folgenden Kriterien überschlägig geprüft werden.

Positive Planungskonzeption

Die Planung basiert auf drei Bauvorhaben, die durch Vorhabenträger umgesetzt werden sollen. Ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt, ein Agrarfachmarkt und ein Finanzdienstleister. Der Lebensmittelmarkt darf bereits ohne die Planung sich erweitert. Er wird sich aber an den Neubau des Raiffeisenmarktes und der Volksbankfiliale mit Büronutzungen anschließen. Die einzelnen Stellplatzanlagen und die öffentliche Parkplatzanlagen sind als eine Anlage arrangiert.

Es handelt sich um erfolgreiche solvente Unternehmen, die gesunde und sichere Arbeitsplätze ihren Mitarbeitern anbieten und weitere Mitarbeiter suchen werden. Alle drei sind fest verwurzelt in Vreden und planen ihre Investitionen langfristig. Neben anderen mittelständischen Unternehmen bilden sie das verlässliche Rückgrat der Wirtschaft.

Nahversorgung muss sich in der Nähe seiner Kunden ansiedeln, um seine Nahversorgungsfunktion zu erfüllen.

Der Agrarfachmarkt (Raiffeisen) hat sich aus einem landwirtschaftlichen Fachbedarfsmarkt über Jahrzehnte zu einem grünen Fachmarkt insbesondere für den heimischen Garten entwickelt. Die großen landwirtschaftlichen Anlagen sind am Altstandort heute nicht mehr erforderlich.

Das neue Volksbankgebäude fasst den Straßenraum an der Kreuzung Winterswyker Straße / Ladestraße einerseits und die Stellplatzanlage andererseits. Büroräume insbesondere für Dienstleister und freie Berufe z. B. Arztpraxis sind außerdem geplant.

Alle drei Nutzungen erhalten neue Gebäude. Das Arbeitsumfeld für Mitarbeiter und die Verkaufsräume für Kunden verbessern sich. Mit den Neubauten verringert sich der

Gebäudeenergiebedarf erheblich. Solaranlagen produzieren Strom und beim Raiffeisenmarkt fällt durch eine Kuppel Licht in den Innenraum, wodurch Energie eingespart wird.

Die Nutzung und Entwicklung der Standortpotentiale ist Kernaufgabe der Planung.

Förderung von gesetzlich verankerten und übergeordneten Zielen

Die raumrelevanten Ziele fasst der § 1 Abs. 5 BauGB im Kern zusammen. Auch wenn die einzelnen übergeordneten Pläne und Fachplanungen je nach Aufgabenfeld andere Akzente setzen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die Planung dient dem Wohl der Allgemeinheit. Beständige Steuereinnahmen setzen die Stadt in die Lage, ihre sozialen Aufgaben zu erfüllen. Gleichzeitig bieten die Unternehmen Bürger Arbeit an, um ihrer Berufung nachzugehen.

Die wohnortnahe Grundversorgung ist wichtig für ein selbstbestimmtes und klimaschonendes Leben. Der Lebensmittelmarkt kann seine Nahversorgungsfunktion nur am Standort erfüllen. Der ansässige Agrarfachmarkt hat sich über die Jahrzehnte am Standort etabliert und wird ebenso wie der Lebensmittelmarkt von der Bevölkerung angenommen. Ein Fachgutachten belegt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verkaufsflächen mit den marktentsprechenden Sortimenten zu erwarten sind.

Zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Entwicklung und Innenentwicklung wird auf den Punkt 1.4 auf der Seite 9 verwiesen.

Neben den Aufgaben und Grundsätzen des Baugesetzbuches sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung – siehe Punkt 5 auf der Seite 21 – und der Regionalplanung – siehe Punkt 7 auf der Seite 27 zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Planung vollzieht sich innerhalb der Siedlungslage, sodass es in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes liegt.

Vollzugsfähigkeit

Andere gesetzliche Bestimmungen können der Vollzugsfähigkeit von Bebauungsplänen, die aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt sind, entgegenstehen.

Die Artenschutzprüfungen vor den Gebäudeabbrüchen an der Bahnhofstraße weisen auf keine artenschutzrechtlichen Konflikte hin. Das Plangebiet lässt aufgrund seiner Bestandsbebauung keine Rückschlüsse auf ein Vorkommen geschützter Arten zu, die der Vollzugsfähigkeit der Bauvorhaben entgegenstehen. Einzelheiten zum Artenschutz sind unter dem Punkt 9.2 auf der Seite 32 zu finden.

Die Erweiterungsfläche steht in keiner Konkurrenz zu anderen Raumansprüchen von Fachplanungen, z. B. Hochwasserschutz oder bestehenden Anlagen, z. B. Windkraftanlagen. Schutzausweisungen durch europäische Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete liegen keine im Änderungsbereich.

1.4 Klimaschutz und nachhaltige Stadtentwicklung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Entwicklung von bebauten Grundstücken durch Modernisierung ist besonders klimafreundlich. Die bestehende verkehrliche und soziale Infrastruktur kann genutzt werden, wodurch klimaschädliche Gase (insbesondere Kohlendioxid) durch die nicht neu zu bauenden Anlagen eingespart werden können. Die integrierte Lage fördert kurze Wege und klimafreundliche Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer).

Nach dem Fachinformationssystem Klimaanpassung ist die Situation im Änderungsbereich weniger günstig. Die Planung verbessert durch die angedachten Baumpflanzungen das Kleinklima. Wenn die Baumscheiben etwas niedriger eingebracht werden, kann das Niederschlagswasser von den Stellplatzflächen zur Baumscheibe fließen. Wenn es nicht verdunstet, nimmt der Baum es auf oder es versickert über die belebte Bodenschicht. Das Kleinklima profitiert von der Maßnahme. Dachbegrünungen auf flachgeneigten Dächern ist eine weitere Maßnahme, die den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirkt.

Abbildung 1: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung, thermische Situation

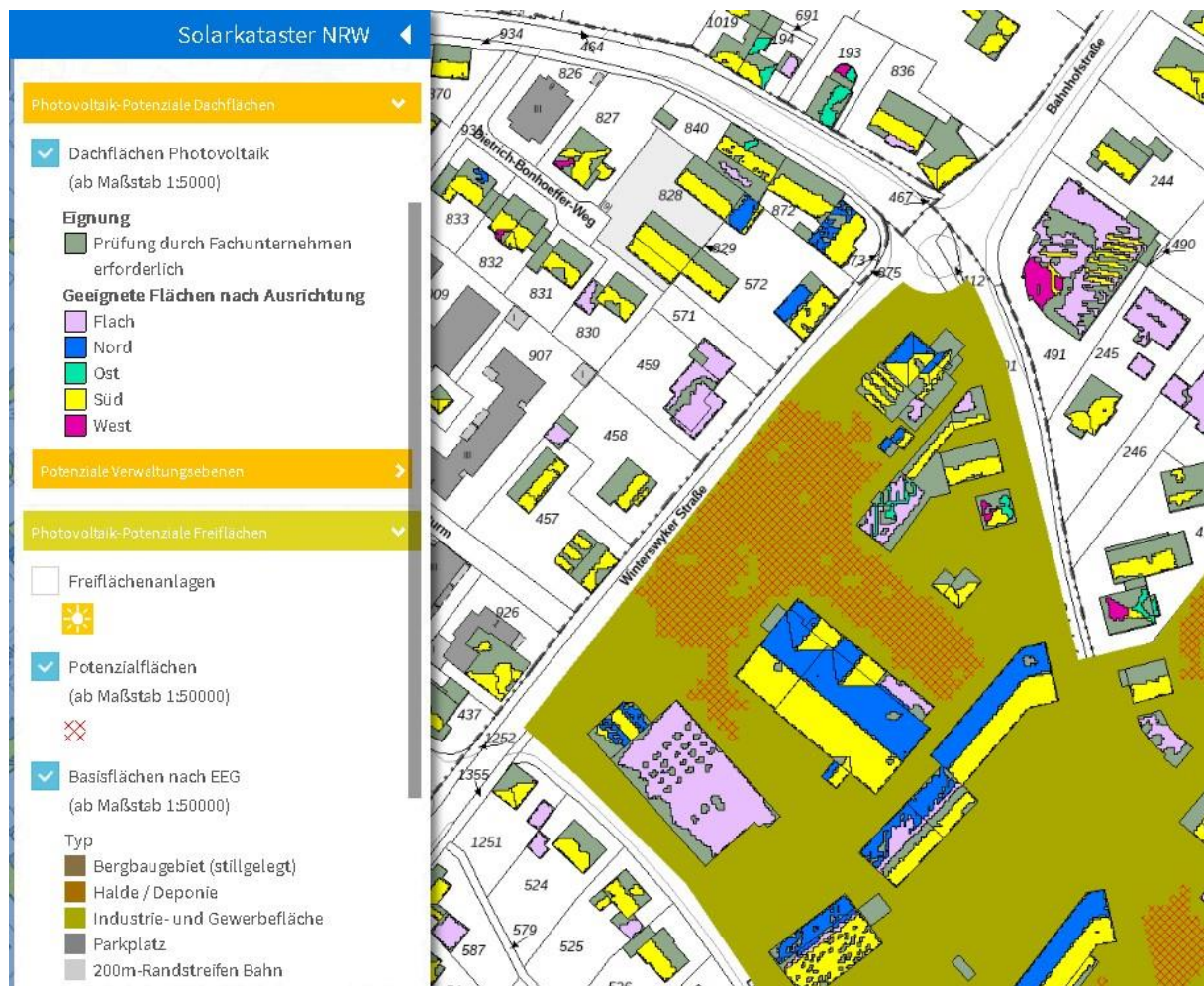


(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Klimatopkarte, 09.2022>)

Solaranlagen sind auch über Gründächern möglich. Das Solarpotential geht aus der Abbildung 2 hervor. Allerdings sind und werden die Bestandshäuser abgerissen und mit anderen Dachausrichtungen und -neigungen ersetzt. Das Solarpotential über den Stellplätzen besteht nur bei unverschatteten Stellplatzbereichen ohne Bäume. Bäume können teilweise durch Solaranlagen ersetzt werden.

Die Planung sieht zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität vor, Bäume auf den Stellplatzanlagen zu pflanzen. Die Pflanzungen verschatten die Stellplätze, sodass signifikant weniger Energie gewonnen wird. Wenn von der Baumpflanzung abgesehen wird, müssen Solaranlagen über den Stellplätzen errichtet werden. Besser sieht es auf den Dachflächen der Neubauten aus. Bei Dachbegrünung können sie aufgeständert installiert werden. Einzelheiten regeln, die aus dieser Änderung entwickelten, vorhabenbezogenen Bebauungspläne.

Abbildung 2: Abbildung 2: Solarpotentialflächen nach Solarkataster NRW inkl. bereits abgebrochener Gebäude



(Energieatlas NRW. Solarkataster NRW. URL: <https://www.energieatlas.nrw.de/> Zugriff: 09.2022)

Es existiert noch kein Vredener Klimaschutzkonzept.

Innenentwicklung

Kerngedanke der gesetzlich verankerten und geförderten Innenentwicklung ist Ressourcenschutz inkl. sparsamen Umgang mit Energie und Grund und Boden. Im Innenbereich muss die Infrastruktur nur rudimentär angepasst werden. Wegelängen sind im Innenbereich kürzer, wodurch weniger Energie verbraucht wird und klima- und ressourcenschonende Verkehrsarten (zu Fuß gehen und Radfahren) gefördert werden.

Die Planung vollzieht sich innerhalb bebauter Bereiche, die seit Jahrhunderten genutzt sind. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich fallen keine oder nur geringe Infrastrukturkosten an, wodurch Ressourcen geschont werden. Die Innenentwicklung ist allgemein politisch als auch städteplanerisch gewollt.

1.5 Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche, Waldflächen und Flächen für Wohnzwecke / Bodenschutz

Nach **§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB** sind Flächen für **Landwirtschaft**, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen **nur im notwendigen Umfang umzunutzen**. Von der Änderungsplanung sind keine dieser Flächen erfasst. Die Planung geht somit mit dem **§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB** konform.

Nach **§ 1a Abs. 2 BauGB** soll mit **Grund und Boden** sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch diese Innenentwicklung werden keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Die Böden sind bereits weitgehend versiegelt. Die Planung begründet eine effiziente Bodennutzung im bebauten Bereich.

2 Rechtsgrundlagen/Verfahren

Die Rechtsgrundlagen sind im Bauleitplan aufgelistet.

Die Aufstellung der Änderung findet im normalen Verfahren statt. In der Verfahrensübersicht in der Planzeichnung ist der Ablauf dargelegt.

3 Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Änderungsbereiches

Der 8. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Stadtgebiet. Die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen aus der Innenstadt durch die Wohnsiedlungen zum südlichen Gewerbegebiet (Bahnhofstraße / Winterswyker Straße) und die Ostwestverbindung zwischen dem Gewerbestandort Up de Hacke und den westlichen Wohnsiedlungsbereichen (Up de Bookholt / Bahnhofstraße) führen direkt am Plangebiet vorbei. Es hält ebenso Kontakt zu den östlich und südlich gelegenen Wohnlagen als auch zu den durch Gewerbe geprägten Baugebieten im Norden und vornehmlich im Osten. Der Änderungsbereich liegt somit verkehrsgünstig im Übergangsbereich.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

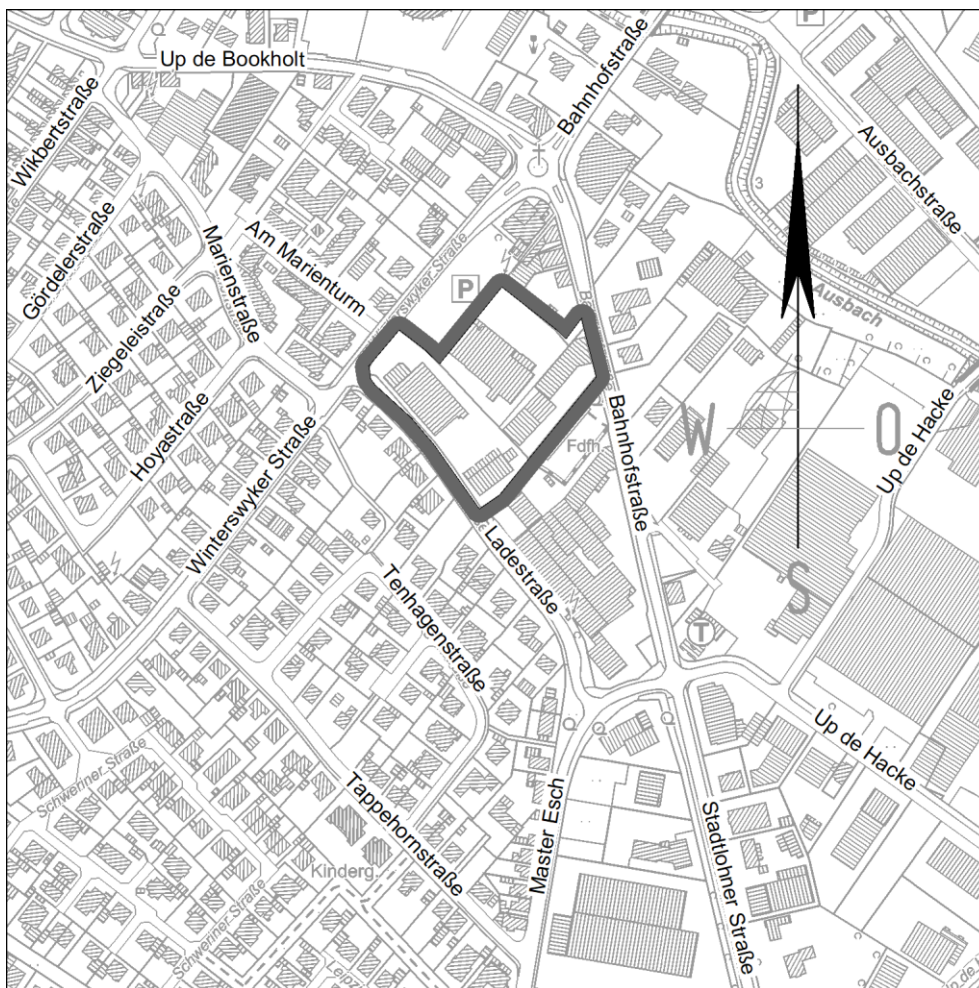
Im **Norden** durch die Grundstücke Bahnhofstraße 18 und 20 ohne die Zuwegung zum Einzelhandelsmarkt und der Bahnhofstraße,

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

im **Osten** durch den Friedhof an der Bahnhofstraße 24 und das Gewerbegrundstück Bahnhofstraße 28 / 30, das rückwärtig bis zur Ladestraße reicht,
im **Süden** durch die Ladestraße und
im **Westen** durch die Winterswyker Straße und den öffentlichen Parkplatz an der Winterswyker Straße.

Die 8. Änderung umfasst die grau umrandete Fläche in der folgenden Abbildung.

Abbildung 3: 8. Änderungsbereich



(eigene Kennzeichnung vor dem Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich überplant die Grundstücke Bahnhofstraße 22, Winterswyker Straße 17, 19 und 21. Der Musikalienladen an der Bahnhofstraße und die angrenzende Lagerhalle sind bereits abgerissen. Dort befindet sich eine offene Freifläche, die teilweise als Parkplatz genutzt wird. An der Winterswyker Straße 17 steht ein Nahversorgungsmarkt (LIDL) unter einem Satteldach mit Ziegelfassade eingefasst und umliegenden Stellplätzen. Ein Raiffeisenmarkt mit Verkaufsflächen, mit Lager inkl. Schüttgutlager und Silos bietet seine Waren an der Winterswyker Straße 19 an. Die Verkaufsbereiche unter einem eingeschossigen

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

Flachdachgebäude sind zur Winterswyker Straße orientiert, während die Lagerbestände im Osten anschließen. Landwirtschaftliche Großabnehmer bzw. Gartenbaubetriebe inkl. Zulieferer fahren den Raiffeisenmarkt von der Bahnhofstraße hinter dem LIDL an. Die Volksbank bietet ihre Dienstleistungen an der Winterswyker Straße 21 in einem eingeschossigen Anbau vor dem Raiffeisenmarkt mit doppeltem Satteldach an. Die rote bis braune Ziegelfassade verbindet optisch den Raiffeisenmarkt mit der Volksbank.

Entlang der südlich angrenzenden Ladestraße, die als Erschließung des Wohngebiets dient, steht eine Baumreihe zum Änderungsbereich. Auf der gegenüberliegenden Seite stehen anderthalbgeschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern und Ziegelfassaden. Dieser Baustil setzt sich an der Winterswyker Straße fort, allerdings mit zwei- bis dreigeschossigen Häusern. Zu den Nutzungen im Änderungsbereich gelangen Inhaber, Mitarbeiter und Kunden vornehmlich über die öffentliche Parkplatzanlage an der Winterswyker Straße. Die Anbindung von der Bahnhofstraße ist überwiegend für den Lieferverkehr und Großkunden vorgesehen. Während auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Winterswyker Straße Wohnen und Wohnfolgenutzungen die Straße prägen, so geht entlang der Bahnhofstraße die Wohnbebauung von West nach Ost in gewerbliche Ansiedlungen über. Die direkt angrenzenden Bahnhofgrundstücke sind von einer mit Efeu überwucherten Mauer vom Markt abgegrenzt. Im Osten schließt ein Friedhof mit Rotbuchen an. Hinter ihm und im Süden grenzt ein Landhandel mit Verkaufs- und Lagerstätten an.

Die Bestandssituation vermitteln am anschaulichsten die folgenden Abbildungen.

Abbildung 4: Nahversorgungsmarkt Winterswyker Straße 17



(eigene Aufnahme 20.09.2022)

Abbildung 5: Bahnhofstraße 22 (Hausabbruch) im Hintergrund Friedhof



(eigene Aufnahme 20.09.2022)

Abbildung 6: Östlicher Landhandel Bahnhofstraße 28/30 und Raiffeisenlager, Blick Südost



(eigene Aufnahme 20.09.2022)

Abbildung 7: Raiffeisenmarkt und Volksbank, Winterswyker Straße 19 und 21



(eigene Aufnahme 20.09.2022)

Abbildung 8: Ladestraße, Gebäudeseiten Volksbank und Raiffeisenmarkt


(eigene Aufnahme 20.09.2022)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, den Nahversorgungsstandort zu entwickeln und Dienstleistungen zu stärken. Die bereits 2007 geplante und planungsrechtlich gesicherte Lebensmittelmarkterweiterung auf 1.200 m² soll nun anders umgesetzt werden. Der Landhandel (Raiffeisenmarkt) mit seinen Lagerhallen verlagert den Schwerpunkt vom land- und forstwirtschaftlichen Bedarf für landwirtschaftliche Betriebe zu Garten- und Tierbedarfsartikel für den Endverbraucher. Der Markt für Garten- und Tierartikel sowie Kleintiere (z. B. Fische) wird seine Waren und Dienstleistungen zukünftig auf 1.350 m² anbieten. Die Verkaufsfläche vergrößert sich somit um 110 m².

Große Lager- und Betriebsflächen erübrigen sich in der Lage. Die bestehende Filiale eines Finanzdienstleisters (Volks- und Raiffeisenbank) zieht in ein dreigeschossiges Geschäftshaus mit Büroräumen an der Ecke Winterswyker Straße / Ladestraße ein.

Das Dienstleistungsgebäude (VR-Bank), der Gartenartikel- und Tierbedarfsmarkt (Raiffeisenmarkt) und der Lebensmittelmarkt (LIDL) gruppieren sich zukünftig um einen gemeinsamen baumbestandenen Stellplatzbereich. Der öffentliche Parkplatz an der Winterswyker Straße ergänzt die Anlage und erhält nun erstmalig eine Baumbepflanzung. Die

Begründung (Entwurf) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden

Bäume werden das Kleinklima insbesondere durch Verschattung verbessern. Solaranlagen sind zur optimalen Energieausbeute nur auf den Dächern, über Stellplätzen und an Fassaden vorgesehen. Die Bebauungspläne lassen als Alternative Solaranlagen zu, wenn auf Bäume, die diese verschatten, verzichtet wird. Die Mindestbaumanzahl zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet sichert die nachfolgenden Bebauungspläne.

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt als auch für den Gartenartikel- und Tierbedarfsmarkt erfolgt von der Bahnhofstraße, wie dies bereits heute für den Landhandel erfolgt.

Abbildung 9: Städtebauliches Konzept Nord, Lebensmittelmarkt



(Weitkamp + Partner Architekten und Ingenieure, 29.09.2022, Ahaus)

Abbildung 10: Städtebauliches Konzept Süd, Volksbank, Raiffeisenmarkt



(Weitkamp + Partner Architekten und Ingenieure. 09.03.2023. Ahaus)

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete Erschließung sichert die Bundesstraße 70 (Gronau – Borken). Die Grundstückerschließung übernehmen die Winterswyker Straße, Bahnhofstraße und die Ladestraße. Die Zuwegung von der Ladestraße ist ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Die Haupteerschließung erfolgt von der Winterswyker Straße über die öffentliche Parkplatzanlage. Der Anlieferungsverkehr fährt den Raiffeisenmarkt, den Lebensmittelmarkt und die Volksbank von der Bahnhofstraße aus an, wobei die Lkws das Gebiet an der Winterswyker Straße verlassen.

Der Änderungsbereich ist und wird in absehbarer Zeit nicht an das Wasser- und Schienennetz angeschlossen.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung besteht bereits.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung muss mindestens eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min.) für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Über den von der Stadt Vreden vorgehaltenen Grundschatz an Löschwasser hinaus, müssen die privaten Bauherren durch eigene Maßnahmen Löschwasser bereitstellen. Durch bauliche Maßnahmen und Baumaterial kann der tatsächliche Löschwasserbedarf erheblich gesenkt werden.

3.4.2.2. Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt durch die Zentralkläranlage der Stadt Vreden.

3.4.2.3. Niederschlagswasser

Der Änderungsbereich war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut. Sofern es nicht im Änderungsbereich aufgefangen und genutzt wird, fließt das Wasser in die öffentliche Kanalisation, wobei die ggf. erforderliche Drosselung zu beachten ist.

3.4.2.4. Energieversorgung

Der Änderungsbereich ist vollständig inkl. Energieversorgung erschlossen. Erstmalig wird über Solaranlagen auf den Dachflächen im Plangebiet Energie erzeugt. Solaranlagen über Stellplätzen und an Fassaden können ergänzend hinzutreten.

3.4.2.5. Telekommunikation/ Postdienstleistungen

Die **Telekommunikations**versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

3.4.2.6. Abfallentsorgung

Die anfallenden Gewerbeabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Gewerbliche Abfälle sind von Entsorgungsfachbetrieben zu recyceln und/oder zu entsorgen.

4 Planungsalternativen

Die ursprüngliche Planung sah an der Bahnhofstraße 22 den Bau eines Getränkemarktes anstelle des Musikaliengeschäftshauses und des Lagerhauses vor. Die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung stehen einer Ansiedlung entgegen, da die Schwächung des zentralen Vredener Versorgungsbereiches prognostiziert wird.

Eine Wohnbebauung entlang der Ladestraße würde den Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort Schwächen. Der grüne Markt wäre allenfalls mit einer anderen Kundenausrichtung denkbar. Der Standort würde vermutlich aufgegeben. Die Finanzdienstleisterfiliale würde auch nicht viel größer als heute werden. Die Lebensmittelmarkterweiterung ist bereits heute zulässig.

Ohne diese Änderung (**Nullvariante**) würde der Lebensmittelmarkt irgendwann umgebaut werden. Der Raiffeisenmarkt könnte sich nicht kundenorientiert weiterentwickeln. Dem Büro- und Geschäftshaus steht die gewerbliche Baufläche nicht entgegen, sodass seine Umsetzung auch ohne Flächennutzungsplanänderung möglich wäre.

5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Bundesraumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Berkel fließt ca. 130 m nördlich am Änderungsbereich vorbei. Der Änderungsbereich befindet sich in keinem festgesetzten, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen (Preußisches Überschwemmungsgebiet) sind unbekannt. Alle genannten Überschwemmungsgebiete halten einen Abstand von mindestens 100 m vom Änderungsbereich ein.

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Nach Auswertung der Fachinformationen sind weder Risiken noch Gefahren durch Hochwasser erkennbar.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat außerdem eine Berechnung für seltene Ereignisse (100 Jahre) erstellt, die in der folgenden Abbildung dargestellt ist.

Abbildung 11: Seltenes Ereignis (100-jähriges Überflutungsereignis)



(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Überflutungen sind auf dem öffentlichen Parkplatz, der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes, auf dem Raiffeisengelände und an der heutigen Lebensmittelmarktanlieferung prognostiziert. Da die Lkw-Anlieferung tieferliegt, sind Überflutungshöhen um die 0,7 m über der vorhandenen Pflasterung zu erwarten. Auf den Parkplatzanlagen und den Lagerflächen bleiben die Überflutungen bei unter 0,2 m. Kleinere Überflutungen sind zwischen den beiden mittlerweile abgerissenen Gebäuden berechnet. Das Gelände ist mittlerweile eingeebnet, sodass die Vertiefungen nicht mehr vorhanden sind.

Beim extremen Ereignis (500-jähriges Ereignis) werden die überfluteten Bereiche größer. Auffällig ist die Lebensmittelmarktanlieferung, die sich fast mit den Überflutungsbereichen des

angrenzenden Lagerplatzes vereinigt. Aufgrund des neuen städtebaulichen Konzeptes werden die Anlieferung und somit auch die Vertiefung geändert. Die Überflutungsfläche auf dem öffentlichen Parkplatz Winterswyker Straße ist bei der Parkplatzdetailplanung zu berücksichtigen.

Abbildung 12: Extremes Ereignis



(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>))

6 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen gibt Ziele und Grundsätze für die Bauleitplanung vor. Die für diese Änderungsplanung wesentlichen Ziele und Grundsätze sind in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte aufgelistet. Wie die Planung die übergeordneten Vorgaben beachtet und berücksichtigt wird in der rechten Spalte erläutert.

Die Auswahl der Ziele und Grundsätze erfolgt anhand der genannten Ziele und Grundsätze im Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 30.04.2021 zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung.

Begründung (Entwurf) zur
 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden

Tabelle 1: Relevante Ziele und Grundsätze LEP NRW

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen	
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.	Der Änderungsbereich liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplanes Münsterland. Großflächiger Einzelhandel ist in dem Bereich zulässig. Die Planung erfüllt das Ziel.
6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen	
<p>Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie • in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. <p>Zentrenrelevant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Sortimente gemäß Anlage 1 und • weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). <p>Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und 	<p>Die Änderungsplanung erfolgt in keinem zentralen Versorgungsbereich, weswegen die Ausnahmeregelungen anzuwenden sind.</p> <p>Einzelhandel prägt bereits das Stadtbild im Änderungsbereich. Der Lebensmittelmarkt und der Raffeeisenmarkt werden abgerissen und neu arrangiert, vergrößert neugebaut. Der Musikalienladen steht bereits nicht mehr. Die Umstrukturierung und die angemessene Vergrößerung der beiden Märkte beeinträchtigten das gewachsene Umfeld keineswegs. Die Baukörper passen sich in den städtebaulichen Kontext ein.</p> <p>Der zentrale Vredener Versorgungsbereich liegt im historisch gewachsenen Ortskern. Dort</p>

Verfahrensstand:

 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
 Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<ul style="list-style-type: none"> die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 	<p>bestehen zurzeit keine Entwicklungspotentiale aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstruktur für einen Lebensmittelmarkt von 1.200 m². Die Einschätzung besteht auch für den unmittelbaren Nahbereich. Außerdem würde die Aufgabe des Standortes die Nahversorgung des Vredener Südens nachhaltig schwächen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche ist zudem seit 2007 planungsrechtlich gesichert (vgl. CIMA. 2022. S. 38f.).</p> <p>In Radius von 1.000 m des Lebensmittelmarktes wohnen ca. 8.000 Einwohner nach Nutzungen der Wohnbaupotentiale. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weniger als 45 % der projektrelevanten Kaufkraft inkl. Garten- und Tierbedarfsmarkt (Raiffeisen) erwirtschaftet wird. Auch bei Verzicht auf den Radius und bei Berücksichtigung der Wohngebiete südlich der Berkel inkl. Wohngebietsentwicklung ohne Innenstadt ist von einem Einwohnerpotential von 7.700 Einwohner auszugehen (vgl. CIMA. 2022. S. 39.).</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung zu dieser Planung zeigt, dass keine schädigenden Wirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt einwirken (vgl. CIMA. 2022. S. 40).</p> <p>Die Planungen erfüllen alle drei Ausnahmeregelungen, sodass die Planungen mit dem Ziel konform gehen.</p>
6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente	
<p>Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.</p>	<p>Das Ziel betrifft den Raiffeisenmarkt, weil er ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment hat. Der Raiffeisenmarkt erhält eine Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m². Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente sollte 158 m² (11,7 %) umfassen. Zur Einhaltung des Ziels ist nun eine Verkaufsfläche für das Randsortiment aus zentrenrelevanten Sortimenten von max. 135 m² (10 %) geplant.</p> <p>Die Sicherung der Verkaufsfläche für das Randsortiment erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“, sodass die Planungen mit dem Ziel konform gehen.</p>
6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen	
<p>Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche</p>	<p>Der Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Der Grüne Markt hat nur im Randsortiment zentrenrelevante inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente im</p>

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
<p>entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.</p>	<p>Angebot. Das außerhalb des Plangebiets gelegene Fahrradgeschäft hat kein zentrenrelevantes Kernsortiment und die Volksbank ist kein Einzelhandel. Der Musikalienladen wurde aufgegeben. Es handelt sich somit um eine Agglomeration von Handel und Dienstleistungen und um keine Einzelhandelsagglomeration.</p> <p>Im Kern ist die Frage zu klären, ob die Agglomeration in welcher Gestalt auch immer zentrale Versorgungsbereiche schädigt. Dazu führt die Verträglichkeitsuntersuchung 4 Aspekte an, die dem entgegenstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei dem Grünen Markt (Raiffeisen) und dem Fahrradgeschäft, das nicht im Änderungsbereich liegt, sind Verkäufer ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente und beim Raiffeisen eingeschränkten Randsortimenten. Schädliche Auswirkungen auf die Zentren oder die Nahversorgung sind bereits aufgrund dieser Einordnung auszuschließen. • Die drei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Garten- und Tierbedarfsmarkt (Raiffeisenmarkt), Fahrradgeschäft) unterscheiden sich deutlich. Es sind zwischen den drei Geschäften nur begrenzte Synergieeffekte zu erwarten, weil der Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) nicht in einem engen Zusammenhang mit dem Erwerb von Fahrrädern und Waren des Raiffeisenmarktes stehen. • Die Digitalisierung des Bankkundengeschäftes führt dazu, dass Kunden den täglichen Einkauf nicht mehr mit einem Besuch der Bank verbinden. Vielmehr werden die Räumlichkeiten für terminierte Beratungs- und Servicegespräche aufgesucht, die wenig im Zusammenhang mit dem alltäglichen Einkauf stehen. • Es ist von keiner erhöhten Umsatzleistung im Vergleich zu einer solitären Lage auszugehen. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren oder die übrige wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind (vgl. CIMA. 2022. S. 43). <p>Dieses Änderungsverfahren als auch die in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nrn. 50 und 52 steuern die Nutzungen insbesondere den Einzelhandel zentrenverträglich.</p>

(eigene Zusammenstellung nach MWIDE in der linken Spalte. 2022)

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

7 Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland legt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich fest (vgl. BEZMÜN. 2022A).

Am 12.12.2022 fasste der Regionalrat Münster den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans Münsterland. Die Festlegungen bleiben für den Änderungsbereich unverändert. Die Regionalplananpassung steht dieser Änderung nicht entgegen bzw. führt zu keinen Änderungen (vgl. BEZMÜN. 2022B).

Abbildung 13: Regionalplan (Auszug) mit rot eingekreistem Plangebiet



(eigene Kennzeichnung mit Kartenhintergrund von BEZMÜN. 2022A)

Im Textteil des Regionalplanes sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die wesentlichen Ziele für die Planung in der linken Spalte und die Beachtung in der Planung in der rechten Spalte aufgelistet.

Tabelle 2: Regionalplan Münsterland, Textteil, Ziele und Grundsätze zur Planung

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!	Die Planung dient der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes. Dienstleistungen und Handel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten werben den Standort auf. Die Attraktivierung geht nicht zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche, wie die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
	des Lebensmittelmarktes und des Grünen Marktes (Raiffeisen) prognostiziert.
10.1 Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.	Diese Änderungsplanung begründet die marktgerechte Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m ² im integrierten und von den Anwohnern gut angenommenen Nahversorgungsstandort. Die Erweiterung ist bereits seit 2007 rechtswirksam. Da der bestehende Grüne Markt und die Bankfiliale den neusten Kundenwünschen und Energieerfordernissen angepasst werden sollen, werden die Gebäude neu arrangiert, sodass eine Aufwertung des Gewerbebereiches erfolgt. Die Aufenthaltsqualität auf den Plätzen neben den Stellplätzen ist ein weiterer Punkt der Planung.
10.3 Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.	Die Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes und des Grünen Marktes (Raiffeisen) hat zum Ergebnis, „dass weder für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Vreden noch für die untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Auch sind aus gutachterlicher Sicht die übrigen ‚solitären Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage‘ nicht in ihrem Bestand gefährdet“ (CIMA. 2022. S. 43).
Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren	
4.1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 ¹ in Betracht kommt.	Der Änderungsbereich liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplanes Münsterland. Großflächiger Einzelhandel ist in dem Bereich zulässig.

(eigene Zusammenstellung nach BEZMÜN. 2022A in der linken Spalte)

Im Entwurf zum Regionalplan mit Stand. 12.12.2022 führt der Regionalplan aus, dass der LEP NRW in seinem Kapitel 6.5 – Großflächiger Einzelhandel – landesweite Regelungen in Form von Zielen und Grundsätzen zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstandorten und -zentren enthält. Diese Vorgaben bedürfen nach den textlichen Ausführungen im Regionalplan keiner weiteren Konkretisierung in Bezug auf das Münsterland; sie gelten unmittelbar für das Plangebiet

¹ Ziel 11 betrifft Militäreinrichtungen.

(vgl. BEZMÜN. 2022B. S. 36). Ausführungen zum Landesentwicklungsplan stehen unter dem Punkt 6 auf der Seite 23

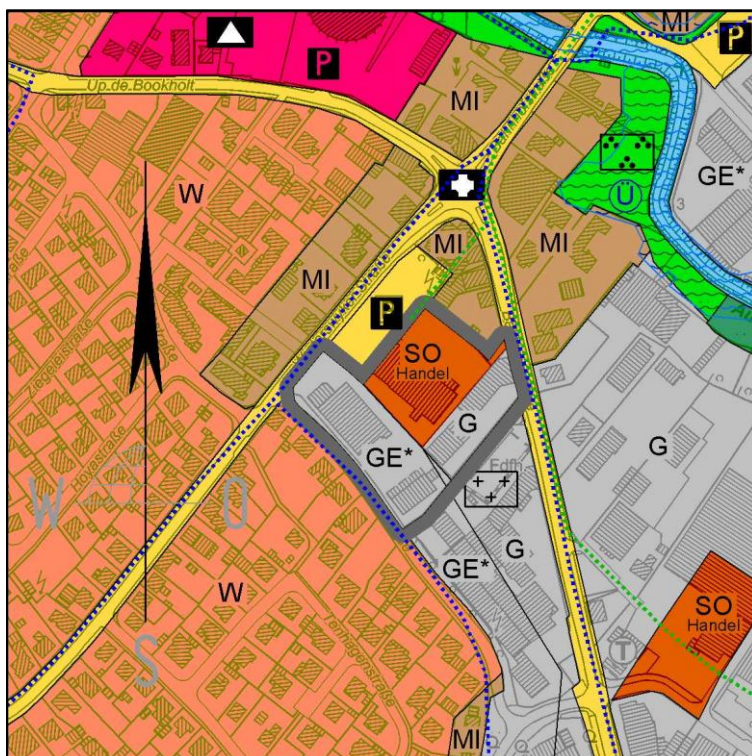
8 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vreden stellt im Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ im Bereich des Lebensmittelmarktes und im Bereich des Grünen Marktes (Raiffeisenmarkt) sowie der Finanzdienstleisterfiliale ein „Gewerbegebiet in Gemengelage“ dar. Die Darstellung „Gewerbegebiet in Gemengelage“ betreffen die gewerblichen Bereiche entlang der Ladestraße. Im Bereich der Bahnhofstraße mit dem ehemaligen Musikalienladen und Lagerhallen der Raiffeisen ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Friedhof und der dahinterstehende Landhandel liegen auch in einer gewerblichen Baufläche, wobei der Friedhof durch ein Punktsymbol dargestellt ist.

Die Bahnhofstraße und die Winterswyker Straße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen und der Parkplatz an der Winterswyker Straße als öffentlicher Parkplatz dargestellt.

Nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Winterswyker Straße schließen Mischgebiete an. Wohnbauflächen sind in zweiter Reihe hinter dem Mischgebiet an der Winterswyker Straße und entlang der Ladestraße dargestellt.

Abbildung 14: Vor dieser Änderung des Flächennutzungsplanes



(eigene Darstellung)

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

Nach dem Planungsanlass und der Zielsetzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beibehaltung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m², die Entwicklungen des Raiffeisenmarktes von 1.240 m² auf 1.350 m² Verkaufsfläche und den Neubau der Volksbankfiliale und Büronutzungen vorzubereiten.

Der Lebensmittelmarkt wurde entsprechend den Planungen aus dem Jahr 2007 nicht erweitert. Die heutige Planung berücksichtigt die Entwicklungen des Raiffeisenmarktes und der Volksbank, weswegen die Marktstellung unter Berücksichtigung der Neubauten erfolgt. Das sonstige Sondergebiet für den Nahversorgungsmarkt vergrößert sich und reicht zukünftig bis zur Bahnhofstraße. Es bleibt aber bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m², die nun erstmalig auch im Flächennutzungsplan zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet dargestellt wird.

Der Raiffeisenmarkt hat seinen Schwerpunkt im Garten- und Tierbedarfseinzelhandel inkl. Kleintierverkauf (z. B. Fische) und somit ein entsprechendes Kernsortiment, das nicht zentrenrelevant inkl. nahversorgungsrelevant ist. Nach der Verträglichkeitsanalyse ist eine Gesamtverkaufsfläche für den Markt von 1.350 m² zentrenunschädlich. Sie wird ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt. Zentrenrelevante inkl. Nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Vreden Liste sind auf 10 % der tatsächlichen Verkaufsfläche aber maximal auf 135 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

Der Flächennutzungsplan steuert die Grundzüge der städtischen Planung. Eine detaillierte Steuerung, hier der Randsortimente, erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, hier des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“. Von einer Darstellung der Randsortimente im Flächennutzungsplan kann abgesehen werden.

Für den Raiffeisenmarkt wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Garten- und Tierbedarfseinzelhandel“ festgesetzt. Als Einzelhandel sind nur Garten- und Tierbedarfsmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.350 m² zulässig.

An der Ecke Winterswyker Straße / Ladestraße ist eine Volksbankfiliale mit Büronutzungen in den Obergeschossen vorgesehen. Die Darstellung „Gewerbegebiet in Gemengelagen“ steht der Umsetzung nicht entgegen. Aufgrund der Umstrukturierung des Raiffeisenmarktes und der bereits erfolgten Abrisse und der nun vorgesehenen Planung handelt es sich nicht mehr um eine Gemengelage. Zwar könnte ein Gewerbegebiet verbleiben, aber es wäre von Mischgebieten, Wohnbauflächen und sonstigen Sondergebieten umgeben. Eine

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

Gewerbegebietsinsel enthält das Risiko einer gewerblichen Fehlentwicklung neben dem Einzelhandel und Wohngebieten. Der Regionalplan legt zudem einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest, sodass ein Gewerbegebiet nicht mehr aus dem Regionalplan entwickelbar ist. Ein Mischgebiet, in dem die Bank zulässig ist, könnte aus dem ASB entwickelt werden. Allerdings ist eine quantitative und qualitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet erforderlich. Die Planung sieht keine Wohnungen vor. Zwar besteht der Mischgebietscharakter auch, wenn auf einzelnen Grundstücken sich nur Gewerbe oder Wohnnutzungen befinden. Hier besteht aber bereits eine räumliche Trennung. Das Grundstück gehörte nie zum Mischgebiet auf der anderen Seite der Winterswyker Straße. Eine solche langfristige Entwicklung war auch nicht angedacht. Hierzu wäre eine entsprechende begleitende Wohnentwicklung auch beim Raiffeisenmarkt notwendig, die aber nicht angedacht ist.

Lebensmittelmarkt, Raiffeisenmarkt, Volksbank und der außerhalb stehende Fahrradladen haben auch aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausrichtungen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtzentrum. Sie führen zu keiner Agglomeration, die eine Konkurrenz zu zentralen Lagen sein wird. Eine andere Nutzungsmischung könnte diese Aussage ändern. Die Planung ist somit gut beraten nicht das breite Nutzungsspektrum des Mischgebietes festzusetzen, sondern eine vorhabenorientierte Darstellung vorzusehen.

Die Planung sieht eine Finanzdienstleistungsfiliale mit Büronutzungen vor. Der Flächennutzungsplan stellt zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Geschäfts- und Büronutzungen“ vor.

Die Änderung listet die Tabelle 3 auf.

Tabelle 3: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes²

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgungszentrum“	Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung“ Zulässiger Einzelhandel: Lebensmittelmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m ²
gewerbliche Baufläche	Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung“ Zulässiger Einzelhandel: Lebensmittelmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m ²
Gewerbegebiet in Gemengelagen	Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung“ Zulässiger Einzelhandel: Lebensmittelmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m ²
Gewerbegebiet in Gemengelagen	Sondergebiet „Geschäfts- und Büronutzungen“

² Nachrichtliche Änderungen und Hinweise sind nicht genannt.

**Begründung (Entwurf) zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden**

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Gewerbegebiet in Gemengelagen	Sondergebiet „Großflächiger Garten- und Tierbedarfseinzelhandel“ Zulässiger Einzelhandel: Garten- und Tierbedarfsmärkte inkl. Kleintierhandel mit maximaler Verkaufsfläche von 1.350 m²

(eigene Zusammenstellung)

9 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der **Umweltbericht** bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht, der als Anlage der Begründung beigelegt ist, verwiesen.

9.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Die verbindliche Bauleitplanung führen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“ durch.

9.2 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I vor. Sie umfasst die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 50 „Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“. Diese 8. Änderung bereitet die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne vor. Die Aussagen gelten somit auch für diese Änderungsplanung.

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung liegen keine Artenschutzkonflikte vor, wenn folgende Maßnahmen eingehalten werden.

- Schnitt- und Rodungszeit

Schnitt- und Rodungsmaßnahmen müssen zum Schutz von Vögeln außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden (vgl. WWK. 2022. S. 19f.).

- Schutz von Vogel- und oder Fledermausquartieren in Bäumen

Vor Baumfällungen und starkem Beschnitt von Baumkronen muss durch Fachperson geprüft werden, ob vorhandene Baumhöhlen oder Horste für Vögel und Fledermäuse beeinträchtigt werden.

Bei potenziellen Fledermausquartieren im Baumbestand muss vor Baumfällung durch Fledermausexperten das Quartier untersucht werden. Bei Besatz müssen die befindlichen Tiere geborgen und fachgerecht verwahrt werden. Ersatzquartiere sind in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken im räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Bei Fällen ohne Besatz müssen die Bäume sofort gefällt werden oder die Baumhöhle verschlossen oder anderweitig entwertet werden, damit sich keine Tiere dort niederlassen (ibid.).

- Schutz von Vogel- oder Fledermausquartieren in Gebäuden

Vor Gebäudeabriss- und Umbaumaßnahmen ist zu prüfen, ob Vögel oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Befund von Fledermäusen sind Dacheindeckungen in Handarbeit abschnittsweise ohne Einsatz schwerer Maschinen zu entfernen. Die Abbruchtätigkeiten sind für zwei Nächte zu unterbrechen.

Die Abbruch- und Umbauarbeiten müssen zum Schutz von Vögeln außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden (ibid.).

- Fledermausfreundliche Beleuchtung im Plangebiet

Die Außenbeleuchtung auf Grundstücken und die Straßenbeleuchtung im öffentlichen Raum sollte auf eine insektenfreundliche Beleuchtung umgestellt werden. Allerdings wird im öffentlichen Straßenraum der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ein erhebliches Gewicht beigemessen (ibid.).

Die weiteren Arten, die zwar nach europäischen Recht geschützt sind, aber nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht vertiefend betrachtet. Aufgrund ihrer

Anpassungsfähigkeit und ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes verstößt die Planumsetzung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht gegen den § 44 Abs. 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz.

Der Flächennutzungsplan führt zu keiner Umsetzung und somit zu keinem Eingriff, sodass keine Maßnahmen im Flächennutzungsplan vorzusehen sind. Die Maßnahmen sind umsetzbar, sodass aus dieser Flächennutzungsplanänderung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“ entwickelt werden können. In Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen werden die geeigneten und notwendigen Maßnahmen vorgesehen.

9.3 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

10 Immissionsschutz

10.1.1 Emissionen

Von den Nutzungen gehen vornehmlich Schallemissionen aus und Verkehrsschall wirkt auf den Änderungsbereich ein, weswegen eine schalltechnische Untersuchung der Gewerbeschallemissionen von dem Lebensmittelmarkt, Raiffeisenmarkt und der Volksbank inkl. Stellplatzbereichen und Verkehrsschalleinwirkungen auf den Änderungsbereich vorliegt.

Für den Punkt „Emissionen“ sind die Gewerbeschallemissionen der Nutzungen im Plangebiet relevant. Die Berechnungen zum Gewerbeschall gelangten zu dem Schluss, dass an den stärksten betroffenen maßgeblichen Orten die Orientierungswerte am Tag um mindestens 1 dB(A) und in der Nacht um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden. An der Büronutzung (Volksbank) im Plangebiet wird am Tag der Orientierungswert um 1 dB(A) und in der Nacht um 7 dB(A) unterschritten. Die Unterschreitung des Orientierungswertes um 1 dB(A) bezieht sich auf den angrenzenden Friedhof (vgl. Wenker & Gesing. 2022. S. 2f.).

Die Ergebnisse beruhen auf folgenden Annahmen in der Berechnung:

- Die Öffnungszeiten der Einrichtungen in den Geltungsbereichen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 50 „Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“ sind so vorzusehen, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen sind.

- Warenanlieferungen dürfen in den Geltungsbereichen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfinden.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind wie im Bestand zu belassen (ebenes Pflaster ohne Fase) oder zu asphaltieren. Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen (vgl. Wenker & Gesing. 2022. S. 37).

Die Einhaltung der Annahmen ist für die Vorhabenträger umsetzbar. Sie werden sich im Zuge der Aufstellungsverfahren der vorhabenbezogenen Bebauungspläne zur Einhaltung vertraglich verpflichten.

Bei den weiteren Emissionen (Strahlung (Licht), Gerüche, Erschütterung) ist nicht davon auszugehen, dass sie Grenz- / Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten überschreiten oder zu Belästigungen führen.

10.1.2 Immissionen

Als wesentliche Immissionen wirken Schallimmissionen von den öffentlichen Verkehrswegen auf den Änderungsbereich ein. Die Schalluntersuchung hat die Verkehrsschalleinwirkungen von der Winterswyker Straße und der Ladestraße auf das Plangebiet untersucht. Die Verkehrsschalleinwirkungen auf die Büroräume der Volksbank sind so stark, dass eine Außenschalldämmung erforderlich ist. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden die Orientierungswerte im Gebäude eingehalten (vgl. Wenker & Gesing. 2022. S. 3). Die Sicherung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“.

Die Vorbelastung durch weitere Immissionen (Strahlung (Licht), Gerüche, Erschütterung) ist so gering, dass davon auszugehen ist, dass die Grenz- / Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Von einer vertiefenden Untersuchung wird deswegen auf der vorbereitenden Bauleitplanungsebene Abstand genommen.

10.2 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die

Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können beim Ordnungsamt der Stadt Vreden erfragt werden.

10.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen. Die nächsten Boden- und Baudenkmalzonen liegen nördlich der Berkel.

Im Umfeld stehen die Baudenkmäler Wohnhäuser Bahnhofstraße 20 und Winterswyker Straße 16. Die Baudenkmalerhaltungszielsetzungen bleiben von der planerischen Entwicklung unberührt.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu **Baudenkmalern** bleiben aufgrund der Lage des Änderungsbereiches unberührt.

Archäologische Fundstätten und **Bodendenkmäler** sind im Änderungsbereich unbekannt.

11 Umsetzung der Planung

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen die Aufstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“, die die vorbereitende Bauleitplanung in allgemein verbindliches Baurecht umsetzen.

12 Flächenaufteilung

Die Flächenänderungen der einzelnen Darstellungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 4: Flächenbilanz 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen	bisher dargestellte Fläche (ca.)	bisheriger Anteil	zukünftig dargestellte Fläche (ca.)	zukünftiger Anteil
SO Handel	4.114m ²	36,6%		
Gewerbliche Baufläche	2.288m ²	20,3%		
Gewerbe in Gemengelage	4.849m ²	43,1%		
SO Nahversorgungsstandort			6.327m ²	56,2%
SO Geschäfts- und Büronutzung			2.482m ²	22,1%
SO Garten- und Tierhandel			2.367m ²	21,0%
Mischgebiet			75m ²	0,7%
Plangebiet	11.251m ²	63,4%	11.251m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

BEZMÜN (2022A) Interaktiver Regionalplan NRW Regionalplan Münsterland URL: https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html, Zugriff 07.11.2022. Herausgeber Land Nordrhein-Westfalen vertreten durch die Bezirksregierung Münster Domplatz 1-3 48143 Münster

BEZMÜN (2022B) Entwurf des Regionalplan Münsterland zum Änderungsbeschluss des Regionalrates vom 12.12.2022.

CIMA (2022) Verträglichkeitsgutachten Erweiterung LIDL-Lebensmittelmarkt und RAIFFEISEN-MARKT in Vreden Standort: Bahnhofstraße / Winterswyker Straße. 02.09.2022. CIMA Beratung + Management GmbH Goethestraße 2. 50858 Köln

MWIDE (2022) Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Stand Juni 2020 (Lesefassung 15.09.2022) Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Berger Allee 25, 40213 Düsseldorf

WENKER & GESING (2022) Schalltechnische Untersuchung zur Quartiersentwicklung Winterswyker Straße in 48691 Vreden, Bericht Nr. 4677.1/02, Stand 07.09.2022. Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

WWK (2023) Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vreden vom 22.03.2023, WWK Weil Winterkamp Knopp, Partnerschaft für Umweltplanung, Molkenstraße 5, 48321 Warendorf

WWK (2022) Artenschutzgutachten Stufe 1 zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 50 Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße / Winterswyker Straße“ und Nr. 52 „Winterswyker Straße / Ladestraße“ der Stadt Vreden vom 22.12.2022, WWK Weil Winterkamp Knopp, Partnerschaft für Umweltplanung, Molkenstraße 5, 48321 Warendorf

Aufgestellt: Borken, Stand: 23.03.2023

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

II. Anhang