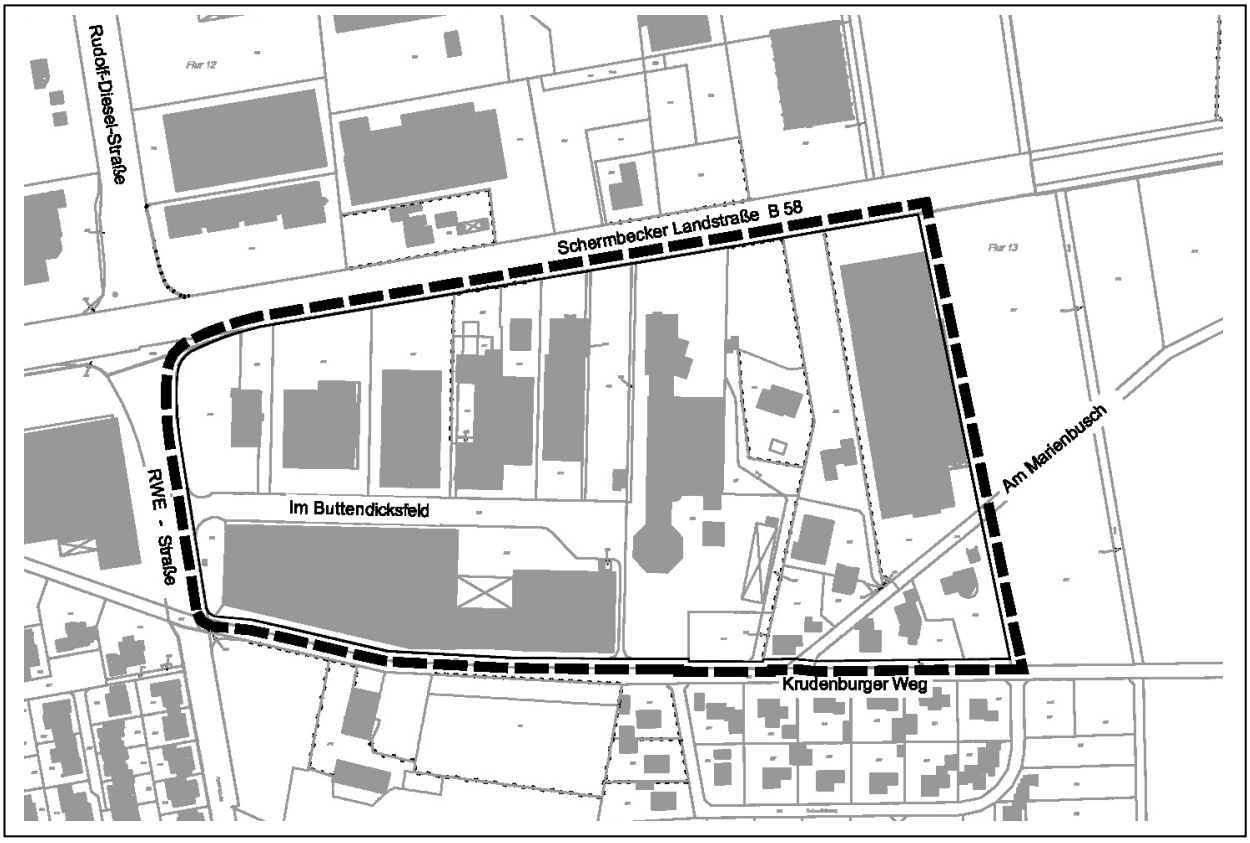
Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

Aufstellung

Das gewerblich geprägte Stadtquartier an der Rudolf-Diesel-Straße ist in den 1980er und 1990er Jahren mit dem Ziel beplant worden, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Nördlich der Schermbecker Landstraße ist zudem ein Standort für den großflächigen Einzelhandel geschaffen worden. Der Bereich erstreckt sich östlich und westlich der Rudolf-Dieselstraße sowie südlich der Schermbecker Landstraße über eine Fläche von insgesamt ca. 45 ha. Das Gebiet wird über vier Bebauungspläne geregelt: Die Bebauungspläne Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West", Nr. 162 "Rudolf-Diesel-Straße - Ost", Nr. 135 "An der St. Antonius Kirche" und Nr. 166 "Im Buttendicksfeld".

Mit der Neuaufstellung bzw. Überarbeitung der Bebauungspläne Nr. 161 und Nr. 162 hat die Stadt Wesel in jüngerer Vergangenheit damit begonnen, das Planungsrecht an neue städtebauliche Entwicklungen und Ziele sowie aktuelle Rechtssprechungen anzupassen. Insbesondere war es Ziel, die Entwicklung der einzelhandelsbezogenen Verkaufsflächen entsprechend des für die Stadt Wesel vorliegenden Einzelhandelsgutachtens zu steuern. Ansiedlungswünsche im Bereich dieser zwei Bebauungspläne machten eine vordringliche Überplanung dieser Flächen notwendig.

Mit der Neuaufstellung des Planungsrechtes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 166 "Im Buttendicksfeld" erfolgte eine weitere Anpassung. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes wurden Ansiedlungswünsche für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten immer wieder vorgetragen. In zwei Fällen hatten sich diese nunmehr konkretisiert. Brachliegende Grundstücksflächen und vom äußeren Erscheinungsbild her minderwertig genutzt erscheinende Grundstücke geboten zudem eine umfassende städtebauliche Überplanung der Flächen.

Die Überarbeitung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 "Im Buttendicksfeld" (Rechtskraft 18.06.1993) erfolgte der Übersicht halber und der Rechtssicherheit wegen unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 230 "Im Buttendicksfeld". Die Aufstellung beschloss der Rat in seiner Sitzung am 05.07.2011. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeitung DER WESELER am 20.07.2011 bekannt gemacht.

Gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte der Erlass einer Veränderungssperre, um die Planungsziele zu sichern.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 230 ist der Bebauungsplan Nr. 166 aufgehoben worden.

Frühzeitige Beteiligungsphase

Im Aufstellungsverfahren sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Bekanntmachung in der Zeitung DER WESELER am 10.10.2012 in der Zeit vom 10.10.2012 bis 09.11.2012 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (einschl. Scoping zum Umweltbericht) im Zeitraum vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 durchgeführt worden.

Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 02.07.2013 mit den in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2013 vom 18.07.2013 bis 06.09.2013 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet und hatten in der Zeit vom 10.07.2013 bis 06.09.2013 erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die besondere Bedeutung des Einzelhandels erklärt sich nicht nur aus seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Er prägt die Stadt auch städtebaulich-stadtstrukturell und trägt dabei entscheidend zur Zentrenbildung und Belebung der Ortsteile bei. Der Strukturwandel im Handel mit Konzentration, Filialisierung und der Tendenz zu größeren Betriebseinheiten bzw. Betriebstypen in Kombination mit einer bevorzugten Ansiedlung an peripheren Standorten, die eine optimale Erreichbarkeit und Stellplatzsituation für den PKW-Kunden bieten, hat daher erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung und Stadtgestalt.

In der Vergangenheit wurden im Bereich Rudolf-Diesel-Straße Einzelhandelsgroßansiedlungen als Reaktion auf die Entwicklung im Einzelhandel zugelassen. Diese dienen vornehmlich dem Einkauf per PKW. Heute zählt der Standort neben der Innenstadt zu der am deutlichsten ausgeprägten Konzentration von Einzelhandelsangeboten in Wesel. Während es sich bei Anbietern, z. B. in der Möbelbranche, nach allgemeiner Auffassung nicht um Einzelhandelsbesatz handelt, der zentrenbildend wirkt, sind auch innenstadttypische Einzelhandelsbetriebe angesiedelt worden (u. a. SB-Markt, Fachmärkte). Damit stellt der Bereich neben seiner Ergänzungsfunktion auch eine Konkurrenz zu den integrierten Standorten dar.

Mit dem Einzelhandelsgutachten "Einzelhandel in Wesel" formuliert die Stadt Wesel ihre Absichten auf die Entwicklung im Einzelhandel Einfluss zu nehmen. Dabei stehen die Sicherung und Entwicklung der integrierten Standorte sowie Erhalt und Entwicklung einer Nahversorgung der Bevölkerung im Mittelpunkt. Die regulierenden Aspekte dieses Gutachtens sollen dabei keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern ihn auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren. Der Bereich Rudolf-Diesel-Straße erhält darin eine differenzierte Rolle als Standort für großflächigen Einzelhandel.

Ebenso sollen die Flächen an der Rudolf-Diesel-Straße weiterhin für andere Gewerbebetriebe (einschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel) zur Verfügung stehen.

Das im Aufstellungsbeschluss dokumentierte Ziel des Bebauungsplanes Nr. 230 ist vornehmlich, einen funktionsfähigen Gewerbebereich für die nach der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Nutzungen zu entwickeln. Die einzelhandelsbezogenen Verkaufsflächen sollen entsprechend den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens gesteuert und damit innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel nach der im Einzelhandelsgutachten für Wesel entwickelten Liste ausgeschlossen werden. Ebenso soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit dem Ziel eines Ausschlusses im Plangebiet geregelt werden.

Insgesamt handelt es sich dabei nicht um gänzlich neue Absichten, die mit diesen Regelungen verwirklicht werden sollen. Auch der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 166 beinhaltet bereits einen Ausschluss von Vergnügungsstätten und eine Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 230 indes konkretisiert und auf ein planerisches Gesamtkonzept (Stichwort Einzelhandelskonzept) gestützt.

Das Einzelhandelsgutachten ist im Jahr 2012 überarbeitet worden. Dabei sind einzelne Aussagen zur Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel konkretisiert worden. Für den Standort ‘Im Buttendicksfeld‘ ergaben sich keine relevanten Änderungen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230 "Im Buttendicksfeld" umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Es werden ca. 7,5 ha als Gewerbegebiet festgesetzt; ca. 0,5 ha sind Öffentliche Erschließungsfläche.

Der Bereich ist bereits seit Jahren entwickelt, die infrastrukturellen Voraussetzungen hergestellt. Die Neuaufstellung des Planungsrechtes für den Bereich konkretisiert im Wesentlichen die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Einzelhandelseinrichtungen. Öffentliche Verkehrs- und Erschließungsanlagen werden nicht verändert.

Die Regelungen zu den Einzelhandelsverkaufsflächen basieren auf den Erkenntnissen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Wesel aus dem Jahr 2006 und dessen Überarbeitung im Jahr 2012, die insbesondere auf die Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgung abzielen.

Zentrenrelevante Sortimente sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimene
(Schnitt-) Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment+
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche
Drogerie/Kosmetik*	Boote und Zubehör
Foto/Video/Optik/Austik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Geschenkartikel	Büromöbel und –maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Elektrogroßgeräte
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Haus- und Heimtextilien**	gartencenterspezifisches Kernsortiment++
Kunstgewerbe/Bilder	Möbel, Küchen
Medien***	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Musikalienhandel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Sanitätswaren (Rehabilitation)	
Spielwaren, Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel****	
Uhren/Schmuck	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen, Zeitschriften	

* Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
** Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
*** Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik
**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör
\+ Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten
++ Gartenbedarf (beispielsweise Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße

Tabelle: Weseler Liste / Zentrenrelevante Sortimente

Quelle:
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel November 2006

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Gewerbegebiet liegt im Umfeld schutzwürdiger Nutzungen, ebenso wirken Immissionen auf das Plangebiet ein. Der Bebauungsplan trifft hierzu Regelungen, so dass der gebotene Schutz gewährleistet wird.

Weitere Umweltrelevante Fragen sind im Umweltbericht betrachtet worden. Er umfasst den Fachbeitrag Eingriffsregelung und Landschaftspflegerischer Begleitplan, die Artenschutzrechtliche Prüfung und das Bodenschutzgutachten.
Neben der nachfolgenden Kurzfassung können die ausführliche Darstellung und Bewertung der Umweltbelange dem Umweltbericht selbst sowie den weiteren Anlagen zur Begründung des Bebbauungsplanes entnommen werden.

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet reichen zum Teil bis auf wenige Meter an vorhandene Wohnbebauung heran.

Neben einer Regelung, die den gebotenen Lärmschutz an den schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet, werden die zulässigen baulichen Nutzungen im Gewerbegebiet so geregelt, dass darüber hinaus keine unzumutbaren Luft-, Schadstoff und Geruchsimmissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugt werden. Es wird Bezug genommen auf den Abstandserlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalens vom 6.6.2007.

Begrenzende Bestimmungen auf Grundlage der Störfallverordnung

Innerhalb eines Gewerbegebietes können nach der Baunutzungsverordnung Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die über Betriebsbereiche mit einem Störfallpotential verfügen. Unter Berücksichtigung des Artikels 3 Nr. 5 der „Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 09.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“ und dem zwischenzeitlich vorliegenden Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung (KAS-18), sollen Regelungen zu Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential in Bebauungsplänen getroffen werden.

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet liegen maximal ca. 200 m von der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung entfernt. Die Abstandsempfehlungen des KAS-Leitfadens können damit im gesamten Planbereich nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Wohnbevölkerung ist daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

> Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Die Festsetzung folgt im Wortlaut den Ergebnissen eines entsprechenden Gutachtens, welches im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) erarbeitet und im März 2012 veröffentlicht worden ist ("Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO")

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Emissionskontingente)

Für die Flächen mit einer Gebietsausweisung entsprechend Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt und die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente ermittelt. Dabei sollen für die bestehenden Betriebe eine Bestandsabsicherung erfolgen und mögliche verbleibende Entwicklungspotentiale (unter dem Gesichtspunkt Schall) für alle Flächen aufgezeigt werden.

Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in Abhängigkeit örtlicher Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flurstücke etc.) in Teilflächen aufgeteilt, für die die Emissionskontingente bestimmt wurden. Die Verteilung orientiert sich nach den Planungsabsichten und soll ermöglichen, dass möglichst viel Schall emittiert werden darf - ohne dass an den schutzwürdigen Nutzungen die Richtwerte überschritten werden. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird die Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt.

Die genaue Vorgehensweise zur Ermittlung der Emissionskontingente ist der Untersuchung selbst zu entnehmen.

Im Ergebnis erhalten die einzelnen Flächen im Plangebiet unterschiedliche Emissionskontingente, d. h. auf den einzelnen Flächen darf unterschiedlich viel Lärm gemacht werden. Diese unterschiedliche Verteilung ergibt sich aus dem Ziel, dass vorhandene Betriebe weiterhin mit ihrem derzeit verursachten Lärm abgesichert bleiben sollen. Diese Flächen werden bei der Vergabe der Emissionskontingente gegenüber den Fläche, auf denen bisher kein oder weniger Lärm verursacht wird, bevorzugt. Mit dem genannten Ziel wird in der städtebaulichen Abwägung diese Ungleichverteilung gerechtfertigt.

Die Kontingentierung lässt gleichwohl auf allen Flächen eine gewerbliche Nutzung zu. Im Vergleich zum heutigen Zustand sind - unter dem Gesichtspunkt Lärm - auch noch Entwicklungspotentiale gegeben.

Mit Aufnahme der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung als Festsetzung in den Bebauungsplan wird dem Schutz vor Lärm ausgehend von den Gewerbebetrieben im gebotenen Maße Rechnung getragen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Den Berechnungen der Emissionsschallpegel aus dem Straßenverkehr liegen Verkehrsbelastungszahlen des Knotenpunktes Schermbecker Landstraße/RWE-Straße/Rudolf-Diesel-Straße aus dem Jahr 2012 zugrunde, die auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurden. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005.

Im Ergebnis wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts und von 65 dB(A) zum Tageszeitraum für Gewerbegebiet zur RWE-Straße und zur Schermbecker Landstraße hin überschritten. An den Fassaden entlang der Schermbecker Landstraße treten zum Teil deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht vorgesehen. Der gebotene Schutz wird durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) sind technische Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten (Fassaden), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, vorzusehen. Entsprechend der Lage der Fassaden in den Lärmpegelbereichen muss gewährleistet sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Freileitungen am östlichen Rand des Plangebietes

An seinem östlichen Rand wird das Plangebiet von mehreren Freileitungen tangiert. Diese halten allesamt die Abstände nach Abstandserlass NRW zum Plangebiet ein, so dass hier keine Freihaltezonen im Planbereich zu berücksichtigen sind.

Altlasten

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel werden für den Bereich des Bebauungsplanes Altlastenflächen geführt. Die unter der Bezeichnung KW 12-112 (ehemalige Autoverwertung im nördlichen Planbereich), KW 12-71 (ehemalige Tankstelle im südlichen Planbereich am Krudenburger Weg) und KW 12-87 (wilde Kippe im östlichen Bereich an der Straße Am Marienbusch) geführten Flächen sind allesamt abgeschlossen, d. h. es sind keine Auswirkungen auf die derzeit dort vorhandenen Nutzungen zu erwarten.

Beurteilung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplangebietes, welches bereits baulich entwickelt ist. Die Überplanung greift ausschließlich in die Art der zulässigen Nutzung ein und formuliert Regelungen zur Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Insoweit ist eine klimarelevante Änderung zum bisherigen Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 nicht zu erkennen. Zugunsten des Klimaschutzes ist in der städtebaulichen Abwägung ein Eingriff in die vorhandenen Rechte nicht geboten. Gleichwohl eröffnet der Bebauungsplan die Durchführung von Maßnahmen für den Klimaschutz (z. B. Photovoltaik,…).

Umweltbericht

Der Umweltbericht resümiert, dass die Planung gemäß dem Bebauungsplan 230 „Im Buttendicksfeld“ keine negative Auswirkung auf Natur- und Landschaft, den Boden und den Wasserhaushalt hat und damit auch keine Kompensationserfordernisse auslöst.

Fachbeitrag Eingriffsregelung und Landschaftspflegerischer Begleitplan

Durch die neue Planung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, da der heute bereits mögliche Versiegelungsgrad unverändert beibehalten wird.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bereich ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt. Die allgemeine Vorprüfung ergab für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung, so dass für keine Art eine tiefer gehende Einzelprüfung erforderlich ist.

Bodenschutz

Die neuen Regelungen für die Nutzung (Einzelhandel) haben keine Auswirkungen auf Eingriffe in den Boden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Äußerungen zur Planung vorgetragen worden.

In der Behördenbeteiligung wurde im Wesentlichen von zwei Institutionen Anregungen geäußert.

Der Landesbetrieb Straßen NRW bat um die Berücksichtigung der Anbau- und Werbeverbotszone entlang der Schermbecker Landstraße (B 58). Diesen Forderungen wurde mit dem im Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Die Handwerkskammer sorgte sich vor dem Hintergrund der detaillierten Regelungen zum Immissionsschutz um die Absicherung der vorhandenen Betriebe im Plangebiet.

Dazu ist auszuführen, dass die vorhandenen Betriebe durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Immissionsschutz allgemein und speziell durch die Festlegung von Emissionskontingenten zum Lärmschutz nicht direkt tangiert werden. Die Emissionskontingente sind in der Abwägung der Belange der Betriebe so verteilt worden, dass die derzeit genehmigten Nutzungen abgesichert sind. Erneuerungen, Erweiterungen oder Neubauten haben sich an die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu halten. Jeder Fläche wurde zunächst dazu ein Entwicklungspotential im Rahmen der Kontingentierung zugestanden. Des Weiteren ist erkennbar, dass auch weitergehende Erneuerungen oder Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen - mit erforderlichen Aufwendungen zum Immissionsschutz - möglich sind.

Die Gliederung des Gebietes nach dem Abstandserlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalens enthält bereits in fast gleicher Kontur der bisher gegoltene Bebauungsplan Nr. 166.

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 230 "Im Buttendicksfeld"

