GEMEINDE SÜDLOHN

Begründung (Vorentwurf)
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE 17 "Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ im Ortsteil Südlohn

Planungsträger
Gemeinde Südlohn

Stand
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

SWO STADTPLANUNG

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 250628

Inhaltsverzeichnis

Teil A der Begründung

Seite

I. Begründung (Vorentwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 „Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ ... 5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ... 5
1.1 Rechtsgrundlagen ... 7
1.2 Erfordernis / Planungsanlass ... 7
1.3 Planungsziel ... 8
2 Allgemeine Informationen zur Planung ... 8
2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen / Bodenschutz ... 8
2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung ... 10
2.2.1 Klimaschutzkonzept und Stadtentwicklung ... 10
2.2.2 Lokale Klimaresilienz ... 12
2.3 Verfahren ... 15
3 Beschreibung des Geltungsbereiches ... 15
3.1 Lage des Plangebietes ... 15
3.2 Geltungsbereich ... 16
3.3 Bestandssituation ... 19
3.4 Städtebauliche Konzeption ... 24
3.5 Erschließung ... 24
3.5.1 Verkehrliche Erschließung ... 24
3.5.2 Ver- und Entsorgung ... 25
3.5.2.1 Wasser- und Löschwasserversorgung ... 25
3.5.2.2 Entwässerung des Plangebietes ... 26
3.5.2.3 Energieversorgung ... 27
3.5.2.4 Telekommunikation ... 28
3.5.2.5 Postdienstleistungen ... 28
3.5.2.6 Abfallentsorgung ... 28
4 Planungsalternativen ... 28
5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit übergeordneten Plänen sowie Fachplanungen ... 30
5.1 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung ... 30
5.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ... 30
5.1.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer ... 33
5.2 Landesentwicklungsplan ... 33
5.3 Regionalplanung ... 35
5.4 Flächennutzungsplan ... 37
5.5 Landschaftsplan Südlohn ... 38
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes ... 39
7 Art der baulichen Nutzung ... 39
7.1 Industriegebiet (GI) ... 39
7.1.1 Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007 ... 41
7.1.2 Störfallbetriebe ... 42
7.1.3 Einzelhandelsbetriebe ... 42
7.1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Industriegebiet ... 43
8 Maß der baulichen Nutzung ... 43

Verfahrensstand:
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

8.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 43
8.2 Höhen ... 44
8.2.1 Anlagenhöhe (AH) ... 44
8.2.2 Höhenbezugspunkte ... 45
8.3 Baumassenzahl ... 45
9 Bauweise ... 46
10 Überbaubare Grundstücksflächen ... 46
11 Straßenverkehrsfläche ... 46
12 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ... 46
13 Vermeidungsmaßnahmen ... 47
14 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) ... 47
15 Umweltauswirkungen ... 47
15.1 Umweltberichtshinweis ... 47
15.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ... 48
15.3 Artenschutz ... 48
16 Sonstige Auswirkungen der Planung ... 49
16.1 Immissionsschutz ... 49
16.1.1 Immissionen ... 49
16.1.2 Emissionen ... 52
17 Störfallanlagen ... 55
18 Altlasten ... 56
19 Kampfmittelgefährdung ... 56
20 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 56
21 Umsetzung der Planung ... 56
22 Flächengliederung ... 56
23 Quellenverzeichnis ... 57
II. Anhang ... 58

Teil B der Begründung: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 „Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ im Ortsteil Südlohn vom 15. Oktober 2026. öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE17. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe II vom 10. Oktober 2024. öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

Anlage 2: Immissionsschutz-Gutachten. Immissionsprognose (Geruch) gemäß TA Luft 2021 im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE17 in Südlohn. Nr. I04093625 vom 30.03.2026. (Vorabzug). Möhler + Partner Ingenieure GmbH. Landaubogen 10. 81373 München

Anlage 3: Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 für eine Logistikfläche in Südlohn. Nr. I05-03524 vom 27.07.2026. Möhler + Partner Ingenieure GmbH. Landaubogen 10. 81373 München

Anlage 4: Erläuterungsbereich Vorentwurfsplanung Verlagerung Speditionsbetrieb Höper, Amselstr. / Robert-Bosch-Str. – Südlohn vom 13.08.2026. nts Ingenieurgesellschaft mbH. Hansestraße 63. 48165 Münster

Abbildungsverzeichnis

Seite
Abbildung 1: Klimatopkarte des Plangebietes 12
Abbildung 2: Klimaanalyse (Nacht)..... 13
Abbildung 3: Planungshinweiskarte..... 14
Abbildung 4: Lage des Plangebietes 16
Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan.... 18
Abbildung 6: Lage des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan 19
Abbildung 7: Elektrobetrieb Ecke Robert-Bosch-Straße / Amselstraße..... 20
Abbildung 8: Plangebietsfläche westlich des Elektrobetriebes, von Robert-Bosch-Straße 21
Abbildung 9: Amselstraße, Blickrichtung Norden..... 21
Abbildung 10: Amselstraße: Blickrichtung Süden 22
Abbildung 11: Getrennter Radweg an der Amselstraße, Blickrichtung Süden..... 22
Abbildung 12: Ein- und Ausfahrt ins Plangebiet von der Amselstraße..... 23
Abbildung 13: Plangebiet von der Amselstraße, Blickrichtung Nordwesten 23
Abbildung 14: Außergewöhnliches Starkregenereignis 31
Abbildung 15: Extremes Starkregenereignis..... 32
Abbildung 16: 31. Änderung F-Plan (Vorentwurf)..... 37

Tabellenverzeichnis

Seite
Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich, vorhabenbezogener Bebauungsplan 17
Tabelle 2: Flurstücke im Geltungsbereich, Vorhaben- und Erschließungsplan..... 19
Tabelle 3: Landesentwicklungsplan, Ziele und Grundsätze..... 33
Tabelle 4: Regionalplan Münsterland 2025, wesentliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Planung 36
Tabelle 5: Schallemissionen GI 1 (Speditionsbetrieb) 53
Tabelle 6: Nutzungsgliederung des Plangebietes..... 57

I. Begründung (Vorentwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 „Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“

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 begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 17 „Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die in Südlohn seit den 1960er Jahren ansässige Spedition beabsichtigt, ihren Betrieb an die heutigen logistischen und betrieblichen Anforderungen anzupassen. Hierfür werden zusätzliche wettergeschützte Lager- und Umschlagflächen, erweiterte Büro- und Sozialräume, eine größere Werkstatt mit Waschstraße sowie weitere Stellplätze für Lkw und Pkw benötigt. Am historisch gewachsenen Betriebsstandort in Oeding bestehen aufgrund der vollständigen Flächenauslastung keine Erweiterungsmöglichkeiten. Auch eine Arrondierung durch die Einbeziehung benachbarter Grundstücke scheidet aus, da diese bereits durch andere Unternehmen genutzt werden.

Gemeinsam mit der Gemeinde Südlohn wurden daher geeignete Entwicklungsflächen geprüft. Als besonders geeignet hat sich eine Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach südlich der Ortslage Südlohn erwiesen. Der Standort befindet sich in einer Randlage des Gewerbegebietes und verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung. Die Erschließung erfolgt über die Amselstraße, die unmittelbar an die Robert-Bosch-Straße (K 14) anschließt. Diese bindet in kurzer Entfernung an die Borkener Straße (L 572) und damit an das überörtliche Straßennetz an. Die verkehrsgünstige Lage stellt insbesondere für einen speditionstypischen Betrieb mit hohem Lkw-Aufkommen einen wesentlichen Standortvorteil dar und trägt zugleich dazu bei, den Schwerlastverkehr weitgehend aus den Ortslagen herauszuhalten.

Die vorgesehene Entwicklungsfläche ist derzeit unbebaut und bereits teilweise als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert. Die Zulässigkeit emittierender Betriebe richtet sich bislang nach dem Abstandserlass NRW 1990. Dieser ordnet für den Standort, abhängig von der Lage zu schutzbedürftigen Nutzungen, Abstandsbereiche von 100 m und 200 m zu.

Nach der Abstandsliste 1990, die für den Bebauungsplan maßgebend ist und der aktuellen Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass NRW werden Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag großer Gütermengen der Abstandsklasse mit einem Regelabstand von 300 m zu schutzbedürftigen Nutzungen zugeordnet. Der Abstandserlass stellt jedoch keine starre Ausschlussregel dar, sondern eine typisierende Planungshilfe für die Bauleitplanung. Die festgelegten Abstände beruhen auf einem pauschalisierten Emissionsverhalten der jeweiligen Betriebsarten und berücksichtigen weder die konkreten örtlichen Gegebenheiten noch die technischen und organisatorischen Ausgestaltungen eines einzelnen Betriebes.

Eine Unterschreitung des Regelabstandes ist zulässig, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Betriebsweise, der baulichen Gestaltung, technischer Emissionsminderungsmaßnahmen oder betrieblicher Beschränkungen schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden können. Hierzu zählen insbesondere eine Begrenzung der Lkw-Bewegungen, der Ausschluss nächtlicher Verkehre, eine geschlossene Verladeabwicklung, lärmmindernde Betriebseinrichtungen sowie die Abschirmung durch Gebäude oder das Vorliegen weiterer gewerblich oder industriell genutzter Flächen zwischen Betrieb und Wohnnutzung. Maßgeblich ist die Immissionsprognose.

Das Schallgutachten für den Betrieb zeigt, dass die Tages- und Nachtwerte an den maßgebliche Immissionsorten unterschritten werden – siehe Punkt 16.1.2 ab der Seite 52. Damit das Bauvorhaben der Spedition auch so umgesetzt wird, wie im Gutachten überprüft, sieht die Gemeinde Südlohn für diesen Bebauungsplan die Sonderform des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, das Bauvorhaben entsprechend umzusetzen.

Außerdem soll dem Elektrobetrieb an der Robert-Bosch-Straße 23 die Möglichkeit eröffnet werden, sich am Standort auf die bisher unbeplante angrenzende Fläche zu erweitern. Dazu ist die Ergänzung der überbaubaren Flächen und die Aufhebung eines Pflanzgebotes erforderlich.

Vollzugsfähigkeit

Die Vollzugsfähigkeit von Bauleitplänen kann durch andere gesetzliche Bestimmungen verhindert werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat Konflitke ergeben, für die ein Lösungsweg durch CEF-Maßnahmen erarbeitet wurde – siehe Punkt 0 auf der Seite 48.

Die Planung steht in keiner Konkurrenz zu anderen Raumansprüchen von Fachplanungen oder bestehenden Anlagen (z. B. Windkraftanlagen) sowie Schutzausweisungen durch europäische Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete.

Das westliche unbeplante Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südlohn – siehe Punkt 5.5 ab der Seite 38.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat gem. § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW).

Die Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplan erfolgt also auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Änderung. Die formelle Beteiligung ist noch nicht erfolgt. Nach dem derzeitigen Stand ist von der Vollzugsfähigkeit dieses Bebauungsplanes auszugehen, der im westlichen Bereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

1.2 Erfordernis / Planungsanlass

Planungsanlass ist, dass die Spedition am Standort Oeding keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat und daher an einen neuen Standort in Südlohn verlagert werden soll. Da das Unternehmen in der Gemeinde Südlohn bleiben möchte, hat es gemeinsam mit der Gemeinde eine geeignete Fläche hinter dem Einmündungsbereich Robert-Bosch-Straße / Amselstraße gefunden. Die gute Verkehrsanbindung ist für eine Spedition ein wesentlicher Standortvorteil. Zudem ermöglicht die Nähe zur Ortslage Südlohn den Beschäftigten eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Über den neu ausgebauten Radweg und die Fahrradstraße am Ende der Amselstraße können sie ihren Arbeitsplatz von den Wohnstandorten aus schnell und klimaneutral erreichen. Zur Umsetzung der Planung ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Gleichzeitig ist die Erweiterung des Elektrobetriebes an der Robert-Bosch-Straße 24 vorgesehen. Die Umstellung von Wirtschaft und Gesellschaft auf Klimaneutralität hat zu einer positiven Betriebsentwicklung geführt. Daher werden mittelfristig zusätzliche Räumlichkeiten benötigt. Ein Grundstücksbereich ist hierfür bereits für das Unternehmen ausparzelliert. Zur planungsrechtlichen Absicherung eines Anbaus sind noch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Aufhebung des Pflanzgebotes im rechtswirksamen Bebauungsplan erforderlich.

Die erforderliche Fläche ist nur teilweise überplant und verfügt deswegen nicht über erforderliche Planungsrechte zur Genehmigung und Umsetzung des Vorhabens. Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach“ ist deswegen erforderlich. Man hat sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 "Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ entschieden.

1.3 Planungsziel

Im Rahmen der Planung sollen wirtschaftliche, städtebauliche und ökologische Zielsetzungen gleichermaßen Berücksichtigung finden. Vorrangiges Ziel ist die Förderung und Stärkung von ansässigen Betrieben in der Gemeinde Südlohn. Damit verbunden ist die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur.
Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Südlohn die Ziele:

- Umsiedlung einer Spedition im Gemeindegebiet
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung eines Standortes
- Erhaltung und Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur
- Sicherung der mit den Betrieben verbundenen Arbeitsplätze für eine langfristige Beschäftigung
- Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen / Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 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.

Es werden keine Flächen für Wohnzwecke überplant.

Flächen für die Landwirtschaft werden durch diese Planung für den westlichen Teil des Plangebietes mit 9.800 m² in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um den bisher unbeplanten Bereich im Plangebiet. Außerdem sind für die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme Flächen für ein Rebhuhn- und ein Kiebitzpaar notwendig. Die Maßnahme für den Kiebitz kann

multifunktional auf der Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens, das sowieso für die schadlose Entwässerung von den Baugebieten erforderlich ist, umgesetzt werden. Die angrenzende Ackerbrache für das Rebhuhn umfasst eine Fläche von rund 2 ha. Sie ist landwirtschaftlich nur eingeschränkt für eine Grünlandbewirtschaftung zugänglich. Diese Planung nimmt also erstmalig rund 3 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch.

Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist hier unvermeidbar. Der bestehende Speditionsstandort ist vollständig ausgelastet und bietet keine bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten; angrenzende Grundstücke stehen wegen bestehender gewerblicher Nutzungen nicht zur Verfügung. Die Verlagerung ist erforderlich, um die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und die Arbeitsplätze in Südlohn zu sichern.

Bei der Standortsuche wurden Flächen geprüft, die Größe, Zuschnitt, Erschließung und Anbindung einer Spedition erfüllen. Geeignete versiegelte oder kurzfristig verfügbare Brachflächen dieser Größenordnung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die gewählte Fläche schließt unmittelbar an das Gewerbe- und Industriegebiet an und arrondiert es städtebaulich sinnvoll. Durch die Nutzung des vorhandenen Straßennetzes bleiben zusätzliche Erschließungsmaßnahmen gering und bestehende Infrastrukturen werden effizient genutzt.

Auch die CEF-Maßnahmen erfordern landwirtschaftliche Flächen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor dem Eingriff für Kiebitz und Rebhuhn erhalten. Dafür kommen nur Flächen in Betracht, die Lage, Größe und Entwicklungspotenzial der jeweiligen Arten erfüllen, die die Gemeinde Südlohn in Abstimmung mit dem Fachbüro und dem Kreis Borken gesucht, gefunden und abgestimmt hat. Solche Flächen liegen im Gemeindegebiet überwiegend im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich; bebaute oder versiegelte Flächen sind hierfür regelmäßig ungeeignet oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand nutzbar.

Die erstmalige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bleibt damit auf das notwendige Maß beschränkt. Sie ist für die betriebliche Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens und für die erforderlichen CEF-Maßnahmen unvermeidbar. Durch die Anbindung an bestehende Gewerbeflächen sowie die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird § 1a Abs. 2 BauGB weiterhin Rechnung getragen. Der Gewerbeentwicklung in Südlohn wird hier ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Konzentration der betrieblichen Entwicklung am neuen Standort vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen an anderer Stelle sowie den Aufbau neuer Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die Vorgehensweise entspricht damit dem städtebaulichen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Der Klimaschutz ist auf europäischer und nationaler Ebene als verbindlicher Belang der räumlichen Planung verankert. Nach Art. 191 AEUV zählt die Bekämpfung des Klimawandels zu den Zielen der Umweltpolitik der Europäischen Union; gemäß Art. 11 AEUV sind Umwelt- und Klimaschutzbelange in alle Politikbereiche einzubeziehen. Mit der Richtlinie 2001/42/EG wurde die Berücksichtigung von Klima- und Klimafaktoren im Rahmen der Umweltprüfung in deutsches Recht umgesetzt.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) konkretisiert die nationalen Klimaschutzziele und den verfassungsrechtlichen Klimaschutzauftrag aus Art. 20a GG. Auch wenn das KSG keine unmittelbaren Vorgaben für die Bauleitplanung enthält, sind seine Zielsetzungen über § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 5 BauGB in die planerische Abwägung einzustellen. Danach sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Bauleitplanung verbindlich zu berücksichtigen und angemessen zu gewichten.

Nach dem Raumordnungsgesetz ist den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG.

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.

2.2.1 Klimaschutzkonzept und Stadtentwicklung

Im April 2023 hat der Rat das integrierte Klimaschutzkonzept beschlossen. Es soll ein Leitfaden entwickelt werden, der Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung berücksichtigt. Ziele des Leitfadens sind:

- Energetische Optimierung von Baugebieten
- Integration der Energie- und Mobilitätswende
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsstrategien
- Festsetzungen wie Pflanzlisten, Begrünung und Versickerung
- Förderung einer erneuerbaren Strom- und Wärmeversorgung
- Effiziente Wohnraumnutzung

Der Leitfaden wird durch das Bauamt in Kooperation mit dem Klimaschutzmanagement erstellt und soll nachhaltige und klimafreundliche Baugebiete fördern. Er soll ab dem 1. Quartal 2024 angewendet werden (vgl. Südlohn. 2023. S. 97). Der Leitfaden liegt noch nicht vor.

Die kommunale Wärmeplanung liegt ebenfalls noch nicht vor.

Zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien werden bereits durch das Gebäudeenergiegesetz, weitere fachgesetzliche Anforderungen, technische Regelwerke sowie Förderprogramme des Bundes und der Länder geregelt. Diese Instrumente gewährleisten eine auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Umsetzung. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich, da sie für die Erreichung der Planungsziele keinen zusätzlichen städtebaulichen Mehrwert bieten würden.

Die Verlagerung der Spedition an den vorgesehenen Standort trägt den Belangen des Klimaschutzes sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Mit der Entwicklung auf einer unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach angrenzenden Fläche bzw. im genannten Baugebiet wird die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll arrondiert. Die bereits vollumfänglich vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsanlagen können genutzt werden, sodass zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, neue Verkehrsverbindungen sowie die Inanspruchnahme weiterer Flächen für öffentliche Infrastruktur durch diese Planung vermieden werden.

Die Standortwahl ermöglicht die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens innerhalb des Gemeindegebietes. Gleichzeitig werden betriebliche Abläufe an einem zusammenhängenden Standort gebündelt. Die Vermeidung einer Aufteilung des Betriebes auf mehrere Standorte reduziert innerbetriebliche Transport- und Fahrbeziehungen und nutzt die bestehende verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz effizient. Hierdurch werden unnötige Verkehrsverflechtungen vermieden und die Voraussetzungen für einen ressourcenschonenden Betriebsablauf verbessert.

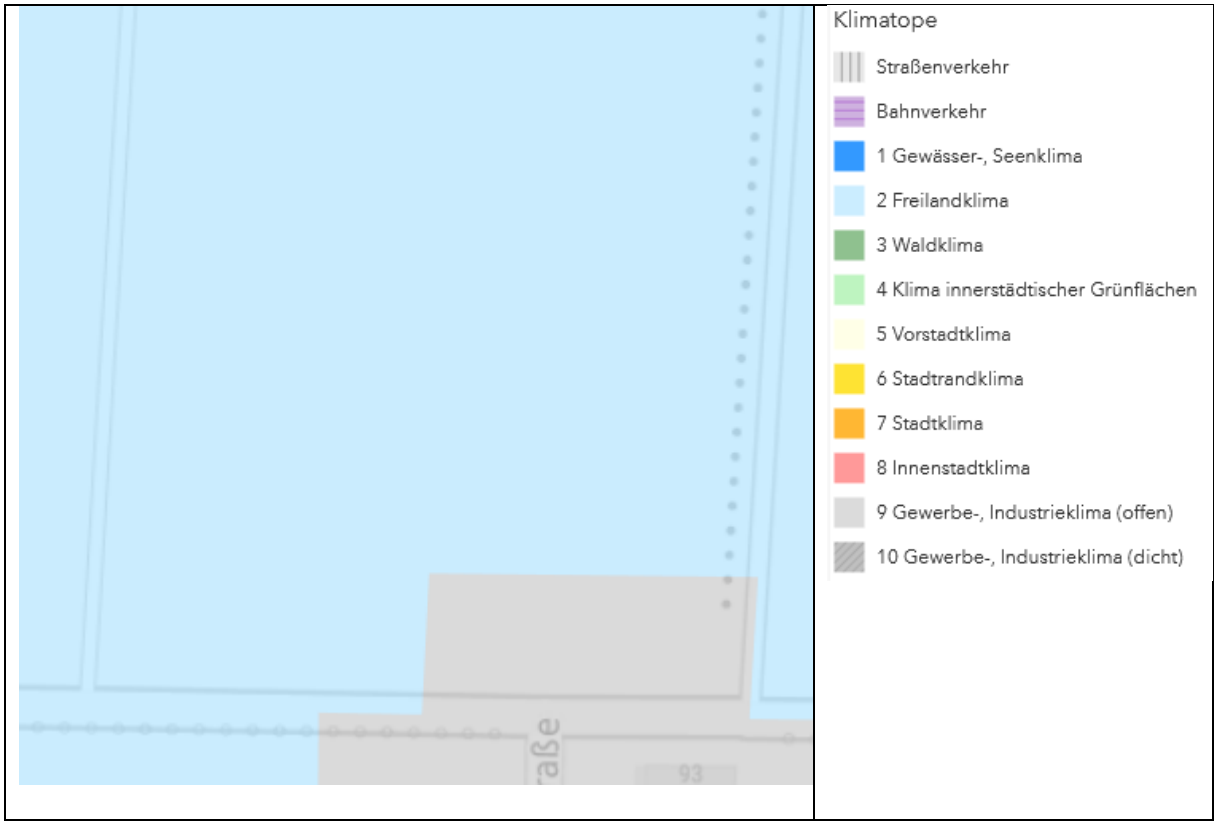
Zwar werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmals baulich in Anspruch genommen. Aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort sowie nicht vorhandener geeigneter Innenentwicklungs- oder Brachflächen stellt die Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes jedoch die flächensparendste und städtebaulich sinnvollste Entwicklungsoption dar. Insgesamt trägt die Planung damit sowohl den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung als auch den Belangen des Klimaschutzes und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

2.2.2 Lokale Klimaresilienz

Die Klimaanalyse NRW liefert erste valide Erkenntnisse für Kommunen, in denen noch keine kommunalen Karten zur thermischen Belastung existieren.

Nach der Klimatopkarte des Landes NRW liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen Gewerbe- / Industrieklima und Freilandklima.

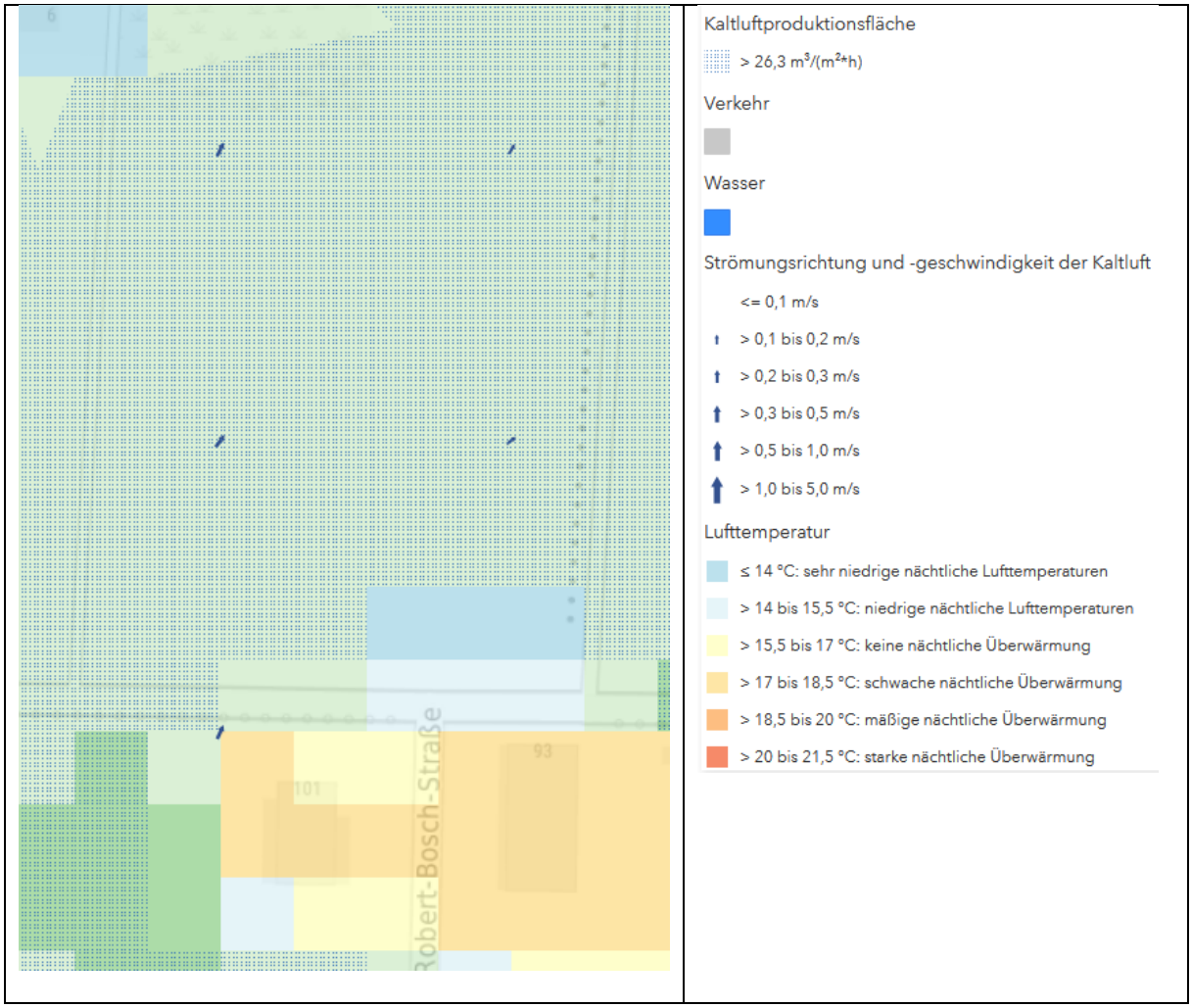
Abbildung 1: Klimatopkarte des Plangebietes



(Fachinformationssystem Klimaanpassung LANUK NRW © https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte, 07.2026)

Die nächtliche Klimakarte weist im Plangebiet Kaltluftproduktionsflächen aus. Eine sehr schwache Kaltluftströmung aus Südwesten ist erkennbar, wird jedoch bereits durch die südlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen baulichen Anlagen unterbrochen. Die Planung kann diese geringe Strömung zusätzlich verzögern. Die betroffene Kaltluftentstehung umfasst nur einen kleinen Teil des größeren Kaltluftentstehungsgebietes bis zur Borkener Straße. Auf dem Betriebsgelände des Elektrobetriebes an der Robert-Bosch-Straße 24 besteht eine sehr geringe nächtliche Erwärmung. Aufgrund der Randlage sind auch nach Umsetzung der Planung niedrige nächtliche Lufttemperaturen zu erwarten. Da im Plangebiet keine Betriebswohnungen zulässig sind, ist das Baugebiet gegenüber nächtlicher Erwärmung weniger empfindlich.

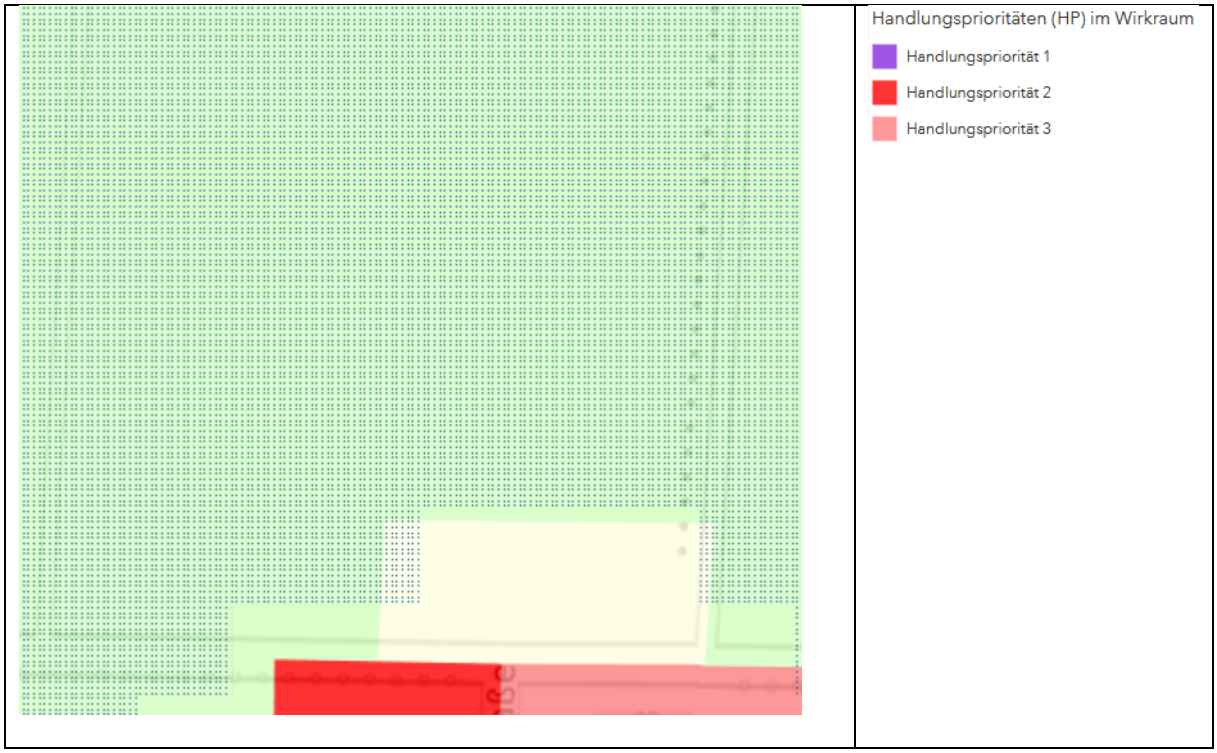
Abbildung 2: Klimaanalyse (Nacht)



(Fachinformationssystem Klimaanpassung LANUK NRW © https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte, 07.2026)

Verfahrensstand:
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abbildung 3: Planungshinweiskarte



(Fachinformationssystem Klimaanpassung LANUK NRW © https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte, 07.2026)

Die Planungshinweiskarte zeigt im Plangebiet keine Handlungspriorität an.

Durch die Überplanung einer bislang als Maisacker genutzten Fläche gehen Freiflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion verloren. Bebauung und Versiegelung verringern die Verdunstung, erhöhen die Oberflächenerwärmung und schränken die Kaltluftbildung ein. Dies sind typische nachteilige Folgen baulicher Entwicklung für das lokale Kleinklima.

Die Auswirkungen bleiben aufgrund der örtlichen Gegebenheiten begrenzt. Die Fläche ist Teil einer intensiv genutzten Ackerlandschaft und als Maisacker nur zeitweise begrünt. Außerhalb der Vegetationsperiode besteht sie überwiegend aus offenem Boden; ihre Ausgleichsfunktion ist daher geringer als die von Dauergrünland oder Gehölzbeständen. Zudem grenzt sie unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an und bildet weder eine eigenständige klimaökologisch bedeutsame Freifläche noch eine Frischluftschneise, wie die geringe Kaltluftströmung zeigt.

Es sind umfangreiche Pflanzgebote im Industriegebiet festgesetzt. Sie orientieren sich an den Festsetzungen des überplanten Gewerbegebietes bzw. der angrenzenden Gebiete. Es sind je angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein Baum und je angefangene 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Diese Pflanzungen verbessern das Kleinklima und dienen als Kohlenstoffsenke.

Die Planung sieht zudem den Erhalt der öffentlichen Vegetation zwischen Radweg und Amselstraße vor. Die dadurch erhaltenden Bäume fördern Verdunstung und Verschattung und mindern die Aufheizung befestigter Flächen.

Insgesamt verändert die Planung die lokalen Klimaverhältnisse. Wegen der Randlage am bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet, der geringen klimaökologischen Bedeutung und der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das örtliche Klima zu erwarten. Zugleich arrondiert die Entwicklung den vorhandenen Gewerbestandort und vermeidet einen neuen isolierten Standort mit zusätzlichem Flächen- und Infrastrukturbedarf.

Auswirkungen des Klimawandels werden insbesondere bei Überschwemmungen und Überflutungen deutlich. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Zu den Auswirkungen von Überflutungen wird auf den Punkt 5.1 auf der Seite 30 verwiesen.

2.3 Verfahren

Der Verfahrensablauf ist im Bebauungsplan eingetragen.

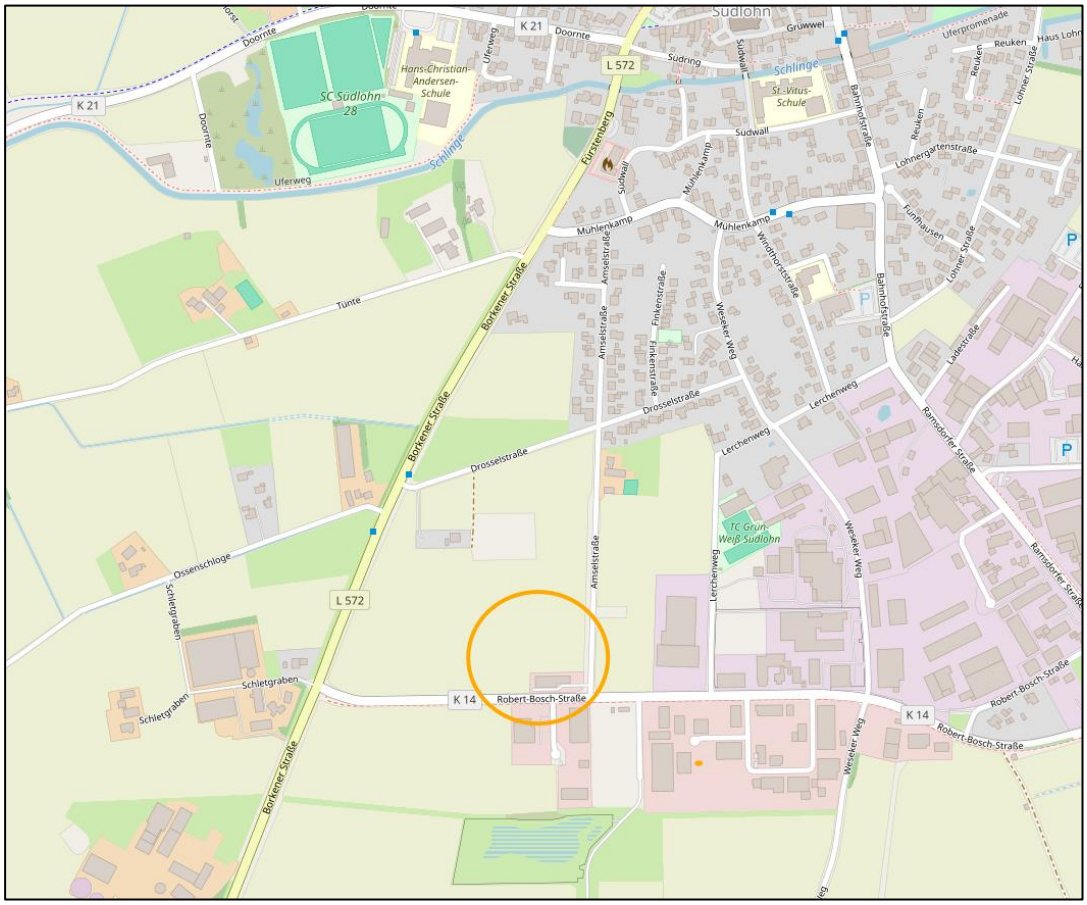
Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes Trimbach sowie südwestlich der Ortslage Südlohn.

Abbildung 4: Lage des Plangebietes



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 07.2026)

Das Plangebiet grenzt im Westen an die neu ausgebaute Amselstraße und im Süden an die Robert-Bosch-Straße (Kreisstraße 14) an. Es umfasst die Fläche an der Ecke Robert-Bosch-Straße / Amselstraße hinter dem Elektrobetrieb Robert-Bosch-Straße 24. Östlich und südlich schließen gewerbliche und industrielle Nutzungen an. Nordöstlich liegt die Südlohner Siedlungslage; westlich verläuft die Borkener Straße (L 572).

3.2 Geltungsbereich

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der Herausforderungen sind die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht deckungsgleich. Der Vorhabenträger der Spedition setzt schließlich nicht die Baurechte des Elektrobetriebes um. Die Flächen, die für den Elektrobetrieb geplant sind, sind deswegen kein Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Nach § 12 Abs. BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 17 "Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ im Ortsteil Südlohn, **vorhabenbezogener Bebauungsplan**, wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 13, Flur 25, Gemarkung Südlohn und seiner Flucht bis zur Fahrbahn der Amselstraße (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 131),

im Osten durch die Fahrbahn der Amselstraße (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 131),

im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 132, Flur 25, Gemarkung Südlohn, einer Parallelen 5 m östlich zur Westgrenze des Flurstücks 132 (Robert-Bosch-Straße 24) und der Robert-Bosch-Straße (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 135) und

im Westen durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 116).

Der **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 17 "Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ im Ortsteil Südlohn, **vorhabenbezogener Bebauungsplan**, umfasst die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

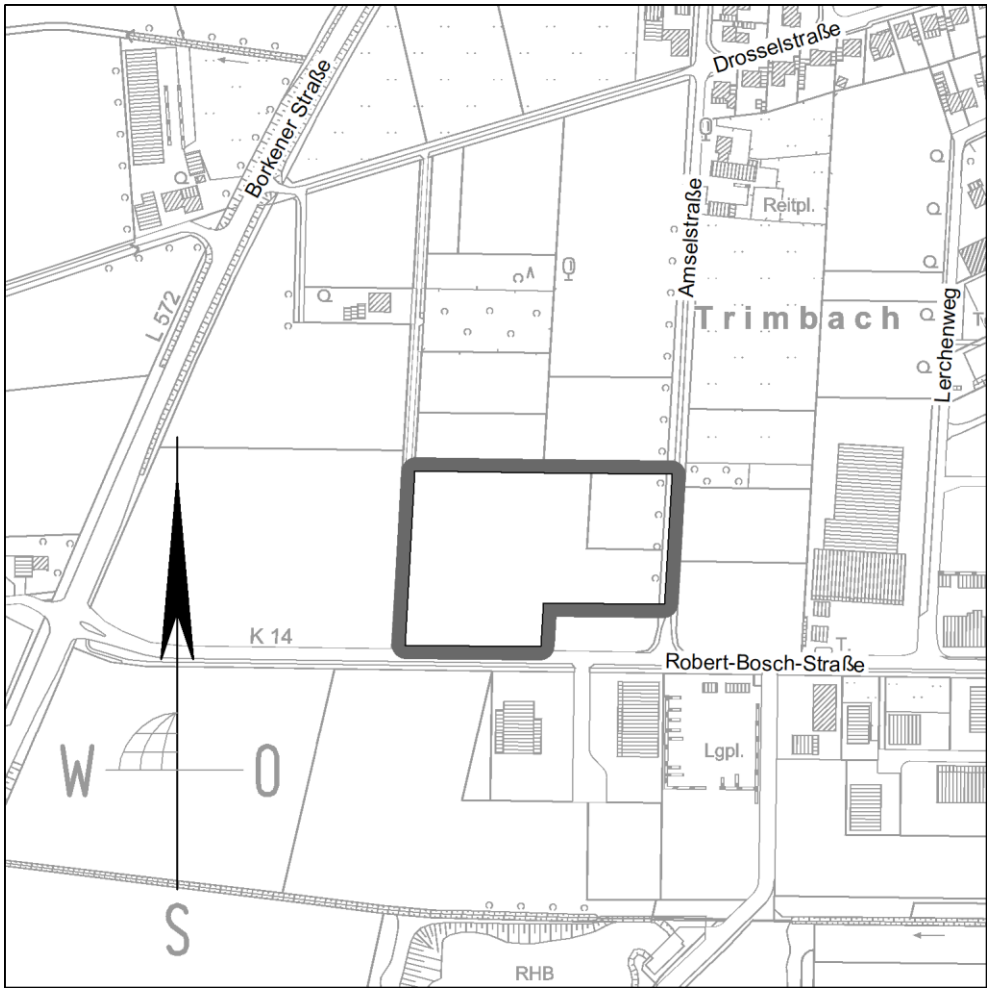
Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstücksnummer(n)
Südlohn	25	131 tlw., 132 tlw., 133 tlw., 134 und 135 tlw.

(eigene Zusammenstellung)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 5 mit grauer Saumschraffur gekennzeichnet. Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 17 "Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße, **vorhabenbezogener Bebauungsplan**, definiert den Geltungsbereich.

Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan



(eigene Zusammenstellung vor ABK Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 17 "Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ im Ortsteil Südlohn, **Vorhaben- und Erschließungsplan**, wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze des Flurstück 13, Flur 25, Gemarkung Südlohn und seiner Flucht bis zur Amselstraße (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 135),

im Osten durch die Amselstraße (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 135),

im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 132, Flur 25, Gemarkung Südlohn, einer Parallelen von 10 m westlich zur Westgrenze des Flurstücks 132 (Robert-Bosch-Straße 24) und der Robert-Bosch-Straße (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 135) und

im Westen durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück 116).

Der **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 17 "Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ im Ortsteil Südlohn, **Vorhaben- und Erschließungsplan, umfasst** die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

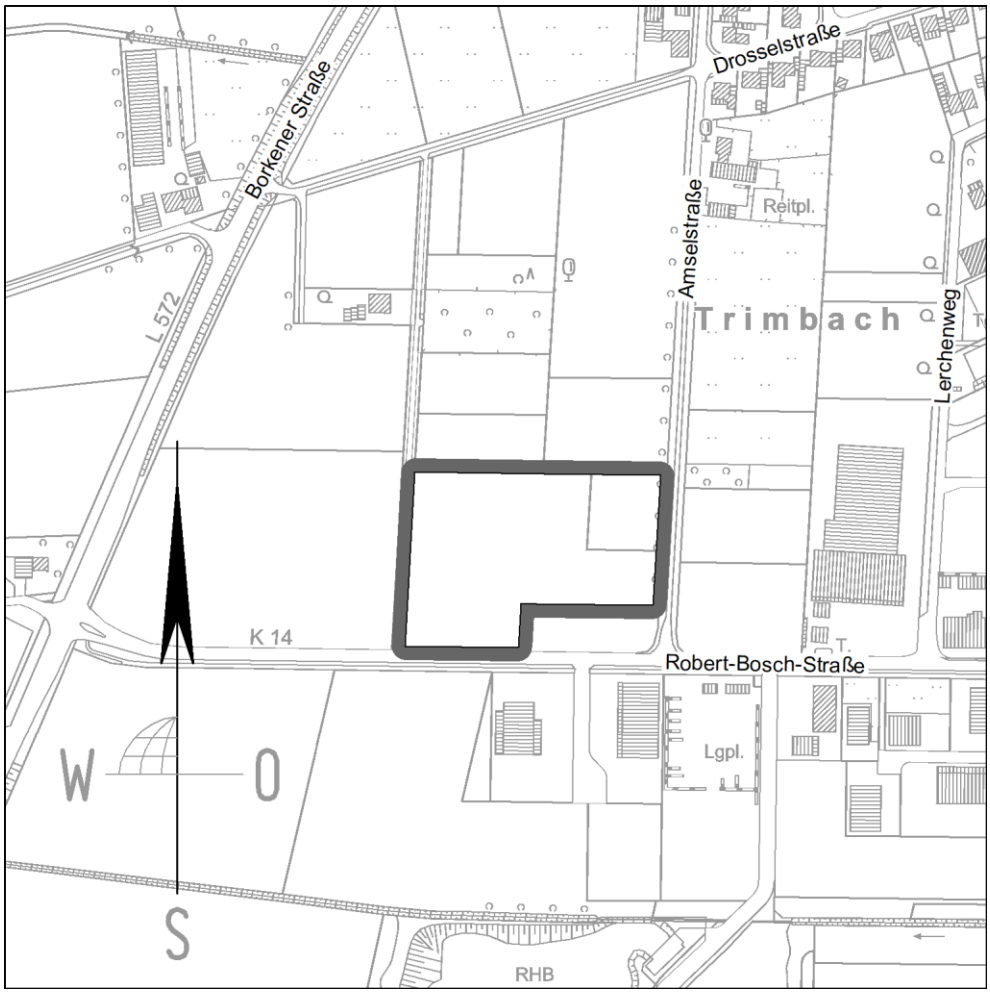
Tabelle 2: Flurstücke im Geltungsbereich, Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstücksnummer(n)
Südlohn	25	133 tlw. und 134 tlw.

(eigene Zusammenstellung)

Die Abgrenzung ist in der folgenden Abgrenzung mit grauer Saumschraffur gekennzeichnet.

Abbildung 6: Lage des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan



(eigene Zusammenstellung vor ABK Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Südlohn am westlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes Trimbach. Die Robert-Bosch-Straße erschließt das Gebiet und verläuft südlich des Plangebietes. Östlich führt die Amselstraße mit getrenntem Radweg zur Siedlungslage; für den motorisierten Verkehr endet er in einer Wendeanlage. Zwischen Wohnsiedlung

und Plangebiet liegen unbebaute Acker- und Grünflächen. Östlich und südlich schließen Unternehmensflächen an. Das Plangebiet liegt zwischen dem Grundstück des Elektrobetriebes an der Ecke Robert-Bosch-Straße / Amselstraße und der Anbindung an die Amselstraße. Westlich grenzen Ackerflächen an, die zum Zeitpunkt der Begehung mit Mais bestanden waren. Im Osten ist in der Ferne die baumbestandene Borkener Straße mit Verkehr erkennbar.

Die Bestandsituation verdeutlich die folgenden Aufnahmen.

Abbildung 7: Elektrobetrieb Ecke Robert-Bosch-Straße / Amselstraße



(eigene Aufnahme 21.07.2026)

Abbildung 8: Plangebietsfläche westlich des Elektrobetriebes, von Robert-Bosch-Straße



(eigene Aufnahme 21.07.2026)

Abbildung 9: Amselstraße, Blickrichtung Norden



(eigene Aufnahme 21.07.2026)

Verfahrensstand:
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abbildung 10: Amselstraße: Blickrichtung Süden



(eigene Aufnahme 21.07.2026)

Abbildung 11: Getrennter Radweg an der Amselstraße, Blickrichtung Süden



(eigene Aufnahme 21.07.2026)

Abbildung 12: Ein- und Ausfahrt ins Plangebiet von der Amselstraße



(eigene Aufnahme 21.07.2026)

Abbildung 13: Plangebiet von der Amselstraße, Blickrichtung Nordwesten



(eigene Aufnahme 21.07.2026)

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach“ setzt ein nach dem Abstandserlass 1990 gegliedertes Gewerbegebiet fest.

3.4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, die Entwicklung ortsansässiger Unternehmen langfristig zu sichern und die gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Kern der Planung ist die Verlagerung der bislang in Oeding ansässigen Spedition auf eine Entwicklungsfläche an der Amselstraße im Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach in Südlohn. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, einschließlich der Erschließung sowie der Anordnung der Gebäude und Betriebsflächen, ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Mit der Planung wird zugleich die Möglichkeit geschaffen, den bereits am Standort ansässigen Elektrobetrieb entsprechend seiner betrieblichen Anforderungen zu erweitern. Dadurch können vorhandene Unternehmensstandorte gestärkt und Entwicklungsperspektiven innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes geschaffen werden.

Die Verlagerung der Spedition eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, den bisherigen Betriebsstandort in Oeding langfristig einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die dort frei werdenden Flächen können künftig von ortsansässigen Unternehmen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen genutzt werden. Auf diese Weise werden bestehende Gewerbestandorte gestärkt, Entwicklungspotenziale innerhalb der Gemeinde aktiviert und die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig unterstützt.

Insgesamt trägt die Planung zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Die Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nutzt vorhandene Infrastrukturen und Erschließungsanlagen, stärkt den Wirtschaftsstandort Südlohn und schafft die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Amselstraße erschlossen. Diese bindet an die Robert-Bosch-Straße (K 14) an, die wiederum zur Borkener Straße (L 572) führt. Über die Borkener Straße besteht Anschluss an die Bundesstraße 525 und von dort an die Autobahn 31.

Entlang der Amselstraße verläuft zwischen der Anbindung an die Robert-Bosch-Straße und der Drosselstraße ein abgetrennter gemeinsamer Geh- und Radweg, der an die Fahrradstraße am Ende der Wendeanlage der Amselstraße anschließt. Zusätzlich ist auf der Amselstraße ein Radfahrstreifen markiert.

Der Radverkehr von und zum Plangebiet wird über die Marie-Curie-Straße und die Schildarpstraße geführt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Tünte“ befindet sich an der Borkener Straße auf Höhe der Einmündung Drosselstraße. Sie wird werktags stündlich von der Buslinie R 76 bedient und liegt etwa 500 m fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Ein Anschluss an das Schienen- oder Wasserstraßennetz besteht mangels entsprechender Verkehrsnetze nicht.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt damit vollständig über das vorhandene Erschließungssystem des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen sollen aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich unterirdisch geführt werden. Dies vermeidet Masten, Freileitungen und oberirdische Trassen, erhält Sichtbeziehungen und stärkt ein geordnetes Straßen- und Ortsbild.

Zugleich sind unterirdische Leitungen besser vor Witterung, Sturm und mechanischen Schäden geschützt; Nutzungskonflikte mit Verkehr und künftigen baulichen Entwicklungen werden reduziert.

Auch wenn oberirdische Leitungen im Einzelfall günstiger sein können, überwiegen in der Abwägung die langfristigen Vorteile einer unterirdischen, dauerhaft leistungsfähigen Infrastruktur. Die höheren Investitionskosten sind daher städtebaulich gerechtfertigt.

3.5.2.1 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-/Betriebswasser kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen bedarfsorientiert sichergestellt werden. Für eine ggf. vorgesehene Eigenversorgung durch Grundwasserentnahmen sind vor der Inbetriebnahme die notwendigen Anträge zu stellen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach den Berechnungsvorgaben aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich der Löschwasserbedarf von 192 m³/h (3.200 l/min.) für eine Löschzeit von zwei Stunden.

Der notwendige Löschwasserbedarf kann durch Löschwasserbecken/-teiche, Zisternen und als letzte Quelle durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Den

Löschwasserbedarf für den Grundschutz sichert die Gemeinde Südlohn. Der darüberhinausgehende Löschwasserbedarf muss auf den Privatgrundstücken, z. B. durch Löschwassertanks, bereitgestellt werden.

3.5.2.2 Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle liegen in der Amselstraße.

Für das neue Betriebsgelände, dass über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausgreift, liegt ein Entwässerungskonzept vor. Nicht enthalten ist die Fläche GI 2 (Robert-Bosch-Straße 24). Die Erweiterungsfläche für den Bestandsbetrieb wird über ihn schadlos entwässert.

Zum neuen Betriebsgelände der Spedition führt das Entwässerungskonzept aus, dass die Entwässerung grundsätzlich technisch umsetzbar ist. Für die Schmutzwasserentwässerung des geplanten Speditionsstandorts wird das Schmutzwasser über einen separaten Schmutzwasserkanal (DN 250 PVC) mit einem Gefälle von 12 ‰ abgeleitet. Das Schmutzwassernetz kann auf dem Grundstück parallel zum Niederschlagswassernetz geführt werden. Die Anschlusshöhe des Schmutzwasserkanals liegt etwa 1,45 m tiefer als die des Regenwasserkanals, was bei der Planung der Kreuzungspunkte beider Netze zu berücksichtigen ist (vgl. nts. 2026. S. 6f.).

Vor dem Waschplatz ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht vorgesehen, um das anfallende Schmutzwasser entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln. Sollte es weitere Tankplätze oder ähnliche Anlagen geben, sind diese ebenfalls über einen Leichtflüssigkeitsabscheider an das Schmutzwassernetz anzuschließen. Je nach örtlichen Randbedingungen kann der Einsatz einer Hebeanlage erforderlich werden, insbesondere wenn Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauebene liegen (ibid.).

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Freigefälle über das öffentliche Kanalnetz der Amselstraße, wobei die tieferliegenden Be- und Entladezonen aufgrund ihrer Lage unterhalb der Rückstauebene von 52,72 m NHN über eine Hebeanlage entwässert werden müssen (vgl. nts. 2026. S. 7).

Für den Überflutungsschutz wurde das erforderliche Rückhaltevolumen (ca. 270 m³) nach DIN 1986-100 berechnet. Dieses Volumen kann durch verschiedene Maßnahmen wie oberirdische Retentionsflächen, Mulden, Retentionsdächer, Rigolen oder Stauraumkanäle auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Die Notentwässerung ist in Richtung Amselstraße vorgesehen (ibid.).

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß DWA-A 102. Aufgrund der Flächenbilanz ist eine technische Behandlungsanlage mit einem Wirkungsgrad von mindestens 36 % erforderlich, beispielsweise eine SediPipe-Anlage. Die abschließende Festlegung der Behandlung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde und den Genehmigungsbehörden. Für den Waschplatz ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorgesehen (vgl. nts. 2026. S. 5ff.).

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW steht im Plangebiet Pseudogley an. Der Untergrund ist staunass. Für eine Versickerung ist allenfalls ein Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung denkbar.

Das Entwässerungskonzept führt zu den Versickerungsmöglichkeiten aus, dass nicht mit Versickerungsmöglichkeiten zu rechnen ist. Im Zuge der Geländeauffüllung die Versickerungsmöglichkeit einzelner Teilflächen denkbar ist. Über Mulden könnte eine Teilversickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Dies würde insbesondere für Flächen mit geringer Belastung (z. B. Grünflächen) in Betracht kommen. Eine solche Lösung müsste jedoch durch entsprechende Nachweise zur Bodenbeschaffenheit und zur Leistungsfähigkeit der Versickerung belegt werden. Aktuell ist die Entwässerung so konzipiert, dass das gesamte auf befestigten Flächen (Dachflächen, Verkehrsflächen, Parkplätze, Be- und Entladezonen) anfallende Niederschlagswasser über das Kanalnetz abgeleitet wird (vgl. nts. 2026. S. 3 u. 7.).

Ein Anschluss an das öffentlicher Kanalnetz ist nach dem Entwässerungskonzept vorzusehen.

3.5.2.3 Energieversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral. Die Anforderungen der kommunalen Wärmeplanung liegen noch nicht vor. Es gibt aber keine Hinweise darauf, dass diese Planung der Umsetzung entgegensteht.

Im Zuge des bundesweiten Energienetzumbaus zur Erreichung der Klimaneutralität ist in den kommenden Jahren ein deutlicher Anstieg des Stromverbrauchs zu prognostizieren. Die zunehmende Verbreitung von Wärmepumpen zur Gebäudeheizung und der Ausbau der Elektromobilität führen zu erheblicher zusätzlicher Belastung der bestehenden Stromnetze. Dieser Bebauungsplan setzt zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung eine Fläche für eine Stromtransformationsstation fest.

Nach der Bauordnung ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen von Nichtwohngebäuden ab dem 01.01.2024 obligatorisch. Diese Maßnahme zielt darauf ab,

die Erzeugung von Energie auch auf anderen Grundstücken zu fördern. Die Einspeisung dezentral erzeugter Energie bedingt neue Anforderungen an die Netzstabilität und die Regelungstechnik. Um eine zuverlässige Versorgung sicherzustellen und Netzschwankungen auszugleichen, sind zusätzliche Trafostationen erforderlich. Da nur ein Teilbereich überplant wird, der zudem in einen Unternehmensbereich integriert wird, ist derzeit keine Anpassung der öffentlichen Strominfrastruktur im Zuge dieser Planung vorgesehen.

Ein Ausbau des Gasnetzes ist nicht geplant.

3.5.2.4 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

3.5.2.5 Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Postdienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG.

3.5.2.6 Abfallentsorgung

Produktionsverschnitt und -ausschuss wird in Unternehmen der Produktion wieder zugeführt und teilweise in minderwertigeren Produkten verwendet. Die Unternehmen arbeiten kontinuierlich an der Reduzierung von Abfällen. Nicht in den Betrieben verwertbare Wert- und Reststoffe können ordnungsgemäß entsorgt werden. Spezielle gewerbliche Abfälle sind von Entsorgungsfachbetrieben zu recyceln und/oder zu entsorgen.

4 Planungsalternativen

Bei der Prüfung von Standortalternativen ist die Gemeinde Südlohn an die Vorgaben der Raumordnung gebunden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Münsterland festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Nach Ziel III.4-1 des Regionalplans sollen Neuansiedlungen und die Entwicklung emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe sowie der ihnen zuzuordnenden Anlagen vorrangig innerhalb dieser Bereiche erfolgen.

Die Erweiterung des bestehenden Betriebs kann in Oeding aufgrund von dort fehlenden Flächen nicht erfolgen. Die Umsiedlung an den neuen Standort an der Amselstraße ist für die positive Unternehmensentwicklung notwendig. Der neue Standort ist verkehrlich erschlossen und in die bestehende Gewerbe- und Industrieinfrastruktur eingebunden. Durch die Konzentration auf einen neuen Standort kann die Aufteilung des Betriebes mit negativen Auswirkungen

auf die betriebliche Organisation und zusätzlichem betrieblichen Verkehrsaufkommen vermieden werden. Die Standortauswahl erfolgte in enger Abstimmung zwischen Spedition und Gemeinde Südlohn, sodass die bestmögliche Fläche für den Betrieb ausgewählt wurde.

Für die Erweiterungsmöglichkeiten für den Elektrobetrieb an der Robert-Bosch-Straße 24 gibt es keine Alternative. Schließlich ist ein Anbau am Betrieb geplant, weswegen nur dort angebaut werden kann. Ein Anbau nach Norden wäre theoretisch möglich, wenn die Spedition eine entsprechende Fläche abgeben würde. Er wäre aber aus innerbetrieblichen organisatorischen Gründen weniger zielführend. Die unmittelbare Anbindung an das Betriebsgelände ermöglicht eine funktionale Fortentwicklung des Unternehmens unter Nutzung der vorhandenen Erschließungs-, Versorgungs- und Betriebsinfrastruktur.

Die Planung entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB sowie den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Alternative GIB- oder GIB-P-Flächen können die standortgebundene Erweiterung des bestehenden Betriebes nicht in gleicher Weise ermöglichen und stellen daher keine gleichwertige Planungsalternative dar.

Als Nutzungsalternative wurde die Erhaltung der Ackerfläche (Nullvariante) geprüft. Diese würde die Erweiterung des Elektrobetriebes entlang der Robert-Bosch-Straße entgegenstehen. Nach Norden entlang der Amselstraße wäre ein Anbau aufgrund des bestehenden Planungsrechts zulässig. Er ist aber aus innerbetrieblichen Gründen wenig zielführend. Ohne diese Planung müsste die Spedition einen anderen Standort in Südlohn annehmen. Der Standort ist auf jeden Fall schlechter, weil man nicht ohne Grund den nun überplanten Standort ausgesucht hat. Eventuell ist dort auch noch keine Infrastruktur vorhaben. Ggf. wandert das Unternehmen ab.

Andere Nutzungen, insbesondere Wohn-, Misch- oder Sondergebiete, scheiden aufgrund des Anpassungsgebots nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung sowie wegen der bestehenden gewerblich-industriellen Prägung des Standortes aus. Die Festsetzung eines Industriegebietes setzt die regionalplanerischen Vorgaben sowie die städtebaulichen Zielsetzungen sachgerecht um und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Industriestandortes.

5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit übergeordneten Plänen sowie Fachplanungen

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar. Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

5.1 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung

Es ist zu unterscheiden zwischen Überflutungen, die durch Starkregenereignisse verursacht werden, und Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen.

5.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Das Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz 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 Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Zum besseren Verständnis der Planwerke sind zunächst die Begrifflichkeiten zu erläutern.

Starkregen ist der Niederschlag großer Regenmengen innerhalb sehr kurzer Zeit. Diese Regenmengen übersteigen die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle), die für solche Ereignisse nicht ausgelegt sind. Das Wasser kann beim Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten.

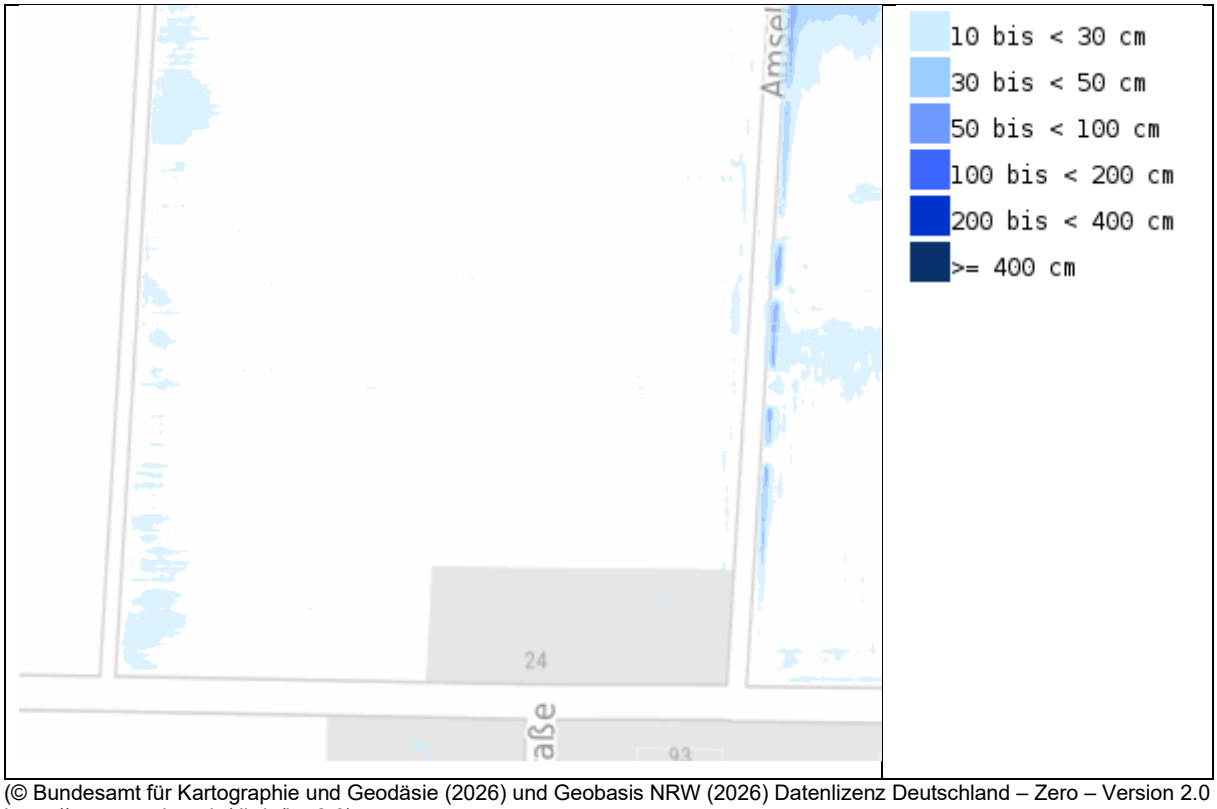
Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend für ganz NRW zwei Starkregen-Szenarien berechnen lassen:

- außergewöhnliches Starkregenereignis
  36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- extremes Starkregenereignis
  90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

(Anmerkung: Dieses Ereignis wird gerne als 500-jähriges Ereignis bezeichnet. Die Berechnung beruht ausschließlich auf die Niederschlagsmenge im Szenario.)

Das außergewöhnliche Ereignis im Plangebiet zeigt die folgende Abbildung.

Abbildung 14: Außergewöhnliches Starkregenereignis

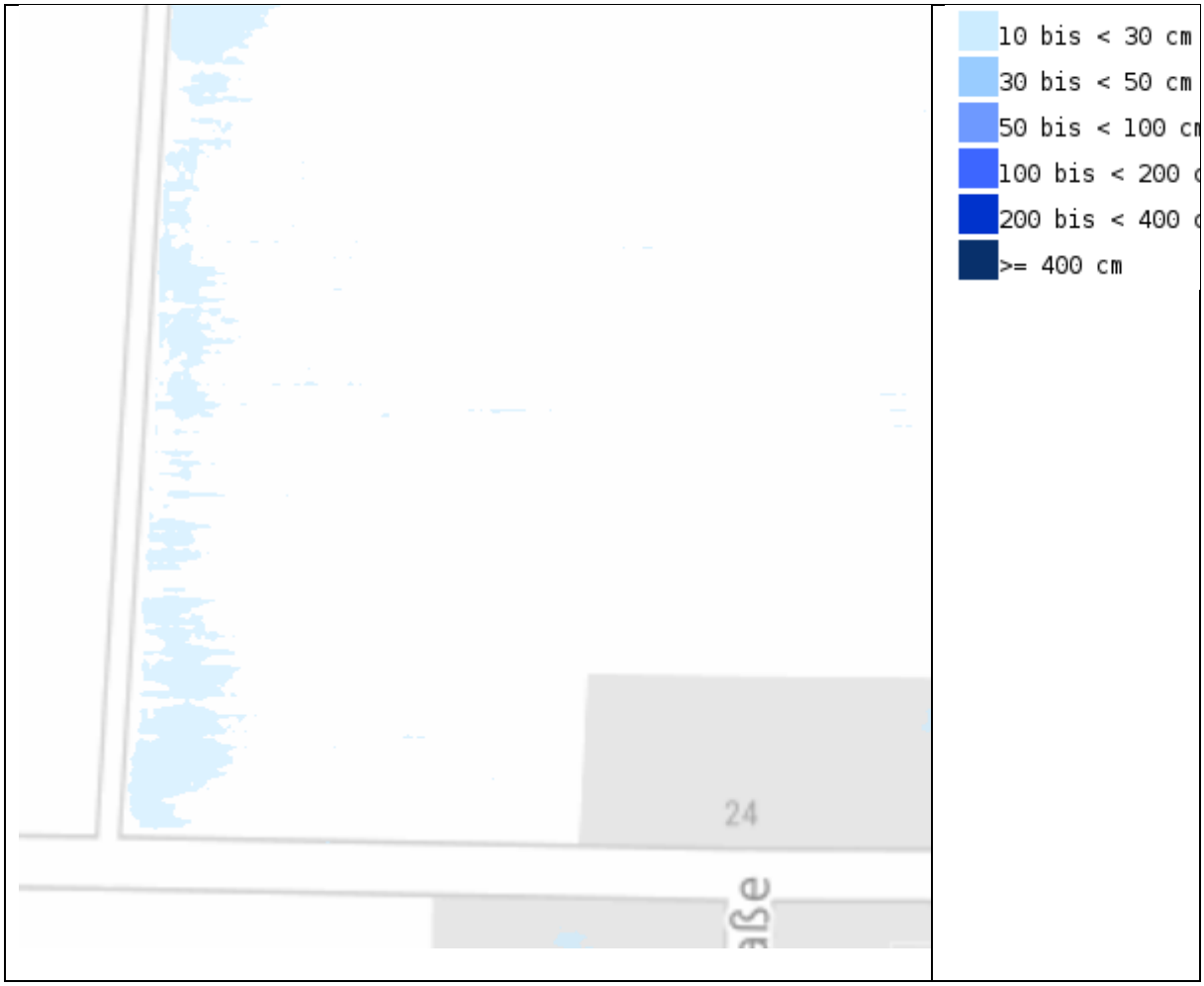


(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2026) und Geobasis NRW (2026) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Im Plangebiet sind Überflutungshöhen von bis zu 0,14 m prognostiziert. Das Wasser staut sich vor dem höher gelegenen Wirtschaftsweg.

Auswirkungen durch ein extremes Starkregenereignis zeigt die folgende Abbildung.

Abbildung 15: Extremes Starkregenereignis



(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2026) und Geobasis NRW (2026) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bei extremen Starkregen steigt der Wasserstand auf bis zu 0,17 m am Wirtschaftsweg an. Die prognostizierten Überflutungstiefen liegen unter 0,2 m und betreffen nur Teilbereiche. Sie stehen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung grundsätzlich nicht entgegen.

Zur Überflutungsvorsorge wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,3 m über der Erschließungsstraße im Endausbauzustand anzuordnen. Öffnungen unterhalb dieser Höhe sollten vermieden werden, da infolge des Klimawandels mit häufigeren und stärkeren Überflutungsereignissen zu rechnen ist. Die Prognosen beruhen auf einem Modell eines wahrscheinlichen Ereignisses; stärkere Ereignisse können nicht ausgeschlossen werden. Die Empfehlung dient daher dem vorsorgenden Schutz des Unternehmensstandortes.

5.1.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer

Es ist zwischen Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen, und Überflutungen durch Starkregen zu unterscheiden.

Durch das Plangebiet verlaufen keine Gewässer; auch unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gewässer. Das nächstgelegene Gewässer mit der Nummer 1200 (Boden- und Wasserverband „Untere Schlinge“) fließt südlich der Robert-Bosch-Straße. Das Regenrückhaltebecken aus dem Baugebiet leitet die Regenwassergaben gedrosselt in das Gewässer ein. Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung bestehen daher keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiete. Historisch überflutete Bereiche sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Gefahrenbereich noch in einem Risikobereich durch Überschwemmungen.

5.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) dient dazu, das Landesgebiet als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Die für diese Planung 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.

Tabelle 3: Landesentwicklungsplan, Ziele und Grundsätze

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
6.3-1 Ziel Flächenangebot Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.	Zur Ansiedlung von emittierenden Unternehmen sind Gewerbe- und Industriegebiete vorgesehen. Sie sind aus dem regionalplanerisch festgelegten Gewerbe- und Industrieflächenkonzept zu entwickeln. Der Regionalplan Münsterland legt für da Plangebiet „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) fest. Für die Gemeinde Südlohn sieht der Regionalplan Münsterland ein Flächenkontingent für die Wirtschaft von 29 ha bis zum Jahr 2045 vor. Dieser Bebauungsplan überplant ca. 1,6 ha, weil sie ein bereits festgesetztes Industriegebiet überplant. Maßgebend für die Flächeninanspruchnahme ist der Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren zum 31. Mal geändert wird.

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
	Die Planung erfolgt, um den örtlichen Bedarf von zwei im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmens zu sichern. Die Spedition und der Elektrobetrieb bedürfen dringend einer Erweiterung, die hiermit planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Flächenauswahl erfolgte in enger Abstimmung zwischen Unternehmen und der Gemeinde Südlohn. Es wurden die besten Flächen im Gemeindegebiet für die beiden Unternehmen ausgesucht.
6.3-3 Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen	
Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.	Die Planung schließt zwei- teilweise dreiseitig an ausgewiesene Gewerbegebiete an. Sie sind zweiseitig bebaut bzw. durch eine Straße vom Plangebiet getrennt. Es besteht somit ein direkter Anschluss an gewerbliche und industrielle Nutzungen.
Davon abweichend kann eine im Freiraum liegende Brachfläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn über eine ergänzende Zweckbindung bzw. ein ergänzendes textliches Ziel sichergestellt wird, dass nur eine Nachnutzung bereits versiegelter Flächen einschließlich vorhandener Infrastruktur erfolgt und die auf dieser Brachfläche vorhandenen naturschutzwürdigen Teilflächen von der Nachnutzung ausgenommen werden und eine kurzwegige verkehrliche Anbindung gegeben ist. Eine Erweiterung solcher Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung ist nicht möglich.	Abweichungsregelungen werden für diese Planung nicht in Anspruch genommen.
Weiterhin kann ausnahmsweise ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn eine Festlegung unmittelbar anschließen an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus folgenden Gründen nicht möglich ist: • topographische und naturräumliche Gegebenheiten oder • andere entgegenstehende Schutz- oder Nutzungsbindungen oder die Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht möglich ist und keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen. Dabei sind vorrangig geeignete Brachflächen mit kurzwegiger Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, Öffentlicher Personennahverkehr)	Es bedarf keiner Inanspruchnahme einer der Ausnahmeregelungen.

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
zu nutzen.	
6.3-5 Grundsatz Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen Auch neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, die nicht isoliert im Freiraum liegen, sollen dort festgelegt werden, wo eine kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, Öffentlicher Personennahverkehr) vorhanden oder geplant ist. Multimodale Schnittstellen sollen dabei von der Regionalplanung vorrangig für eine bedarfsgerechte Festlegung von Flächen für Logistikstandorte genutzt werden.	Für die Spedition ist eine überörtliche gute Anbindung von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig wurde bei der Standortauswahl die Nähe zur Wohnsiedlungslage berücksichtigt, um möglichst kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort zur Förderung klimafreundlicher Verkehre zu ermöglichen. Auf der Amselstraße ist ein Radstreifen angelegt. Ein getrennter gemeinsamer Fuß und Radweg begleitet die Straße. Nach der Wendeanlage geht die Amselstraße in eine Fahrradstraße bis zur Drosselstraße über, auf die der gemeinsame Fuß- und Radweg einschenkt. Es besteht somit eine fußgänger- und fahrradfreundliche Verkehrsinfrastruktur.
Darüber hinaus sollen neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dort festgelegt werden, wo die Nutzung vorhandener Wärmepotenziale oder erneuerbarer Energien möglich ist.	Ein gemeindlicher Wärmeleitplan ist beauftragt – siehe Punkt 2.2.1 ab der Seite 10. Diese Änderungsplanung steht der Umsetzung nicht entgegen.

(Linke Spalte vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2024 Nr. 11 vom 30.4.2024 Seite 209 bis 246)

Die Veröffentlichung der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgte im Zeitraum vom 03.04.2025 bis einschließlich 30.06.2025. Eine erneute Veröffentlichung erfolgte vom 17. März 2026 bis zum 17. April 2026. Die Entwurfsfassung vom 26.02.2026 sieht keine Änderungen an den aufgelisteten Zielen und Grundsätzen vor.

5.3 Regionalplanung

Der Regionalrat Münster beschloss am 31.03.2025 den Regionalplan Münsterland 2025, der am 17.04.2025 in Kraft trat. Er ersetzt den bisher rechtswirksamen Regionalplan inkl. Fachplanung und sachliche Teilpläne.

Im Plangebiet legt der Regionalplan „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) fest. Die Borkener Straße L 572 ist als bedeutsame Straße festgelegt. Der Regionalplan sieht ein Flächenkontingent für die Wirtschaft in Südlohn von 29 ha bis zum Jahr 2045 vor. Die im Parallelverfahren befindliche Flächennutzungsplanänderung nimmt davon ca. 1 ha in Anspruch.

In der folgenden Tabelle sind in der linken Spalte die für das Bauleitplanungsverfahren wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgeführt.

Tabelle 4: Regionalplan Münsterland 2025, wesentliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Planung

Ziele und Grundsätze (Festlegungen)	Erläuterung zur Planung
Z III.4-1 Vorrang von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben Die Neuansiedlung und Entwicklung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von ihnen zuzuordnenden Anlagen haben vorrangig in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) bzw. deren Potenzialbereichen (GIB-P) zu erfolgen.	Die Gewerbe- und Industriegebietsplanung vollzieht sich in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), die der Regionalplan für das Plangebiet festlegt.
Z III.4-2 Schutz der Standorte für emittierende Betriebe Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass Standorte, die für emittierende gewerbliche und industrielle Nutzungen besonders geeignet sind, nicht durch heranrückende oder konkurrierende Nutzungen im Umfeld eingeschränkt werden.	Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der gewerblich-industriellen Entwicklung der Ortslage Südlohn. Dadurch ist das Konfliktpotenzial mit anderen Baugebieten, insbesondere mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen, geringer als an anderen Standorten. Zugleich wurde mit Blick auf eine klimafreundliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten die Nähe zur Wohnsiedlungslage berücksichtigt. Dadurch unterschreitet die Spedition den nach dem Abstandserlass vorgesehenen Abstand von 300 m zu Baugebieten, in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist. Nach dem Schallgutachten sind die Schallemissionen für die nächstgelegenen Wohnnutzungen jedoch verträglich; die Richtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten auch ohne Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Damit das dem Schallgutachten zugrunde liegende Konzept umgesetzt wird, wird es über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert. So werden Immissionskonflikte vermieden und zugleich eine kompakte Stadtentwicklung ermöglicht.
Z III.4-3 Zulässigkeit untergeordneter tertiärer Nutzungen Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie deren Potenzialbereichen zu verwirklichen.	Dienstleistungsangebote sind grundsätzlich in gewerblichen Bauflächen zulässig. Immissionsempfindliche Dienstleistungen können zu Einschränkung von emittierenden Betrieben führen, sodass sie möglichst in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) unterzubringen sind. Diese Planung sieht den Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahme des Annexhandels im Änderungsbereich vor.
G III.4-4 Qualitätsvielfalt berücksichtigen und flächensparend nutzen Zur Verbesserung des Gewerbe- und Industrieflächenangebotes soll bei der städtebaulichen Planung der gewerblich-industriellen Flächen künftig den qualitativen Planungsaspekten, dem	Diese Planung entspricht dem Grundsatz G III.4-4 des Regionalplans. Die geplante Erweiterung erfolgt durch die Arrondierung des Gewerbe-

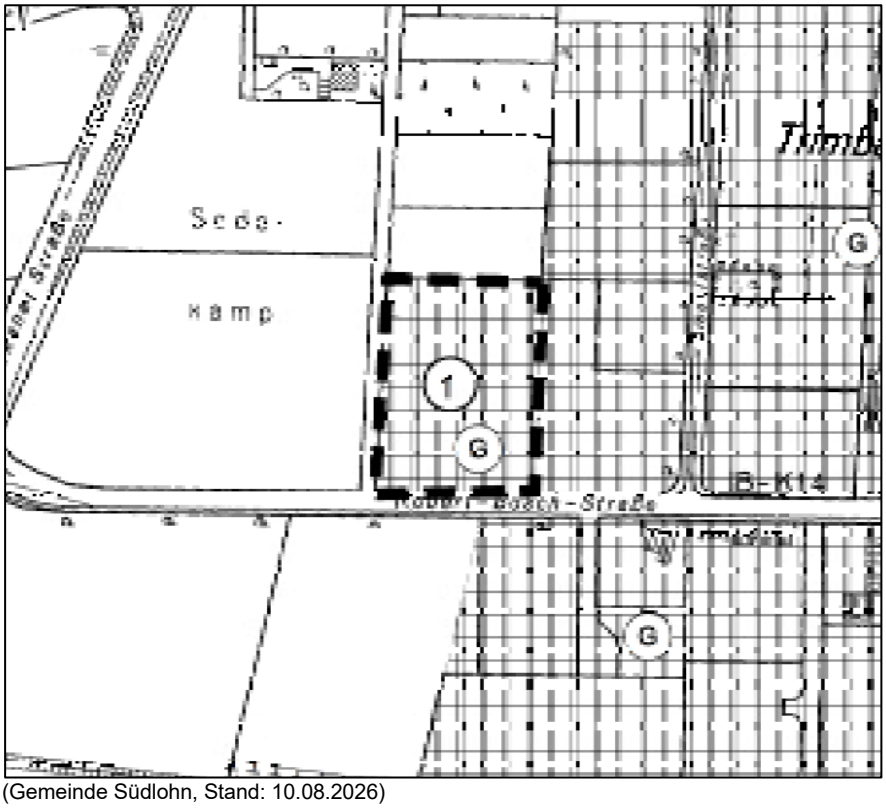
Ziele und Grundsätze (Festlegungen)	Erläuterung zur Planung
Flächensparen und dem Klima- sowie Hochwasserschutz eine stärkere Bedeutung beigemessen werden. Zudem ist ein möglichst vielfältiges Angebot verschiedener Verkehrsträger anzustreben.	und Industriegebietes Trimbach und Betriebsstandorterweiterung innerhalb eines festgelegten regionalplanerischen Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Durch die Nutzung der unmittelbar angrenzenden Fläche durch den Elektrobetrieb wird die betriebliche Entwicklung auf den bestehenden Standort konzentriert. Ebenso ist die Konzentration der Spedition an einem Standort und damit die einhergehende Verlegung ganz im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das neue Grundstück wird optimal genutzt. Der Altstandort steht mittel- bis langfristig anderen Unternehmen zur Verfügung. Die den dortigen Gebäudebestand weiter nutzen können. Die Verkehrsinfrastruktur ist am Alt- als auch am Neustandort vorhanden.

(eigene Zusammenstellung, linke Spalte nach Bekanntmachung vom 17.04.2025)

5.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn stellt entlang der Amselstraße eine gewerbliche Baufläche fest. Der westliche Teilbereich des Plangebietes, deren Grenze annähernd der westlichen Grundstücksgrenze der Robert-Bosch-Straße 24 entspricht, wird als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 16: 31. Änderung F-Plan (Vorentwurf)



(Gemeinde Südlohn, Stand: 10.08.2026)

Die Gemeinde Südlohn hat im Jahr 2020 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Nach Abschluss des Verfahrens stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn auch im westlichen Teilgebietsplanbereich eine gewerbliche Baufläche dar.

Nach der 31. Änderung ist diese Planung aus dem Flächennutzungsplan aufgrund der Darstellung der gewerblichen Baufläche entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

5.5 Landschaftsplan Südlohn

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südlohn. Die folgenden Aussagen zum Landschaftsplan betreffen nur den westlichen Teilbereich des Plangebietes, das in seinem derzeitigen Geltungsbereich liegt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes sieht das Entwicklungsziel „Gestaltung und Pflege des Ortsrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild“ vor. Es bedeutet

- Berücksichtigung und Schutz wertvoller und erhaltenswerter Landschaftsbestandteile und -elemente bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung,
- landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung geplanter Baugebiete,
- Sicherung der Funktion des Naturhaushaltes und der für das Landschaftsbild bedeutsamen, prägenden Landschaftsbestandteile und gliedernden und belebenden Elemente bis zur möglichen Realisierung der Bauleitplanung,
- Pflege, Entwicklung und nachhaltige Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen die zur Ortsrandeingrünung beitragen.

Die Festsetzungskarten 1 und 2 enthalten keine Festsetzungen.

Eine Eingrünung der neuen Baugebietsränder zum Freiraum wird im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt. Zwar sieht der derzeit noch im Plangebiet geltende Landschaftsplan für diesen Bereich eine landschaftliche Eingrünung des Siedlungsrandes vor. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption ist jedoch zu berücksichtigen, dass sowohl in nördlicher als auch in westlicher Richtung langfristig weitere gewerbliche und industrielle Bauflächen entwickelt werden sollen. Die heute entstehenden Baugebietsgrenzen stellen daher keine dauerhaften Siedlungsränder dar, sondern lediglich einen vorübergehenden Entwicklungszustand. Eine aufwendige Randeingrünung würde bei einer späteren Fortentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes ganz oder teilweise wieder entfallen und wäre damit weder nachhaltig noch wirtschaftlich. Zudem könnte sie die künftige Flächenentwicklung erschweren oder zusätzliche Eingriffe in bestehende Vegetationsstrukturen erforderlich machen. Die landschaftliche Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes wird daher im Zusammenhang mit den

zukünftigen Baugebietserweiterungen und der dann entstehenden endgültigen Siedlungskante planerisch berücksichtigt. Dieses Vorgehen entspricht dem Grundsatz einer vorausschauenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Eine Verschlechterung des Landschafts- und Ortsbildes ist nicht zu prognostizieren, denn bereits heute fehlen Eingrünungen an den Randbereichen. Die Gemeinde Südlohn legt einen größeren Wert auf Grünmosaik in den Gewerbe- und Industriegebieten entlang der Verkehrsachsen.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

7 Art der baulichen Nutzung

7.1 Industriegebiet (GI)

Die städtebauliche Konzeption, Zielsetzung und die Zweckbestimmung dieser Planung erfüllt die Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO am besten.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Betriebe, die einen Nachtbetrieb haben, benötigen die Ausweisung eines Industriegebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach“ setzt entlang der Amselstraße ein Industriegebiet fest, dass nach dem Abstandserlass aus dem Jahr 1990 gegliedert wird. Zur Gliederung des Industriegebietes nach den Abstandsklassen wird auf den Punkt 7.1.1 ab der Seite 41 verwiesen.

Speditionen benötigen aufgrund ihrer Tätigkeit ein Industriegebiet, weswegen eines festgesetzt wird. Der Elektrobetrieb ist sowohl in Gewerbe- als auch in Industriegebieten zulässig.

In den **Industriegebieten 1 (GI 1)** für die Spedition werden alle Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Speditionen ausgeschlossen. Die Fläche wird für in Südlohn ansässige Speditionen aufgrund der günstigen Lage für Speditionen reserviert.

Zur Konfliktminderung des Bauvorhabens und Umsetzung hat sich die Gemeinde Südlohn für die Sonderform des Bebauungsplanes, eines sogenannten **Vorhaben- und Erschließungsplan**es gem. § 12 Baugesetzbuch BauGB entschieden. Er besteht aus einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem die Festsetzungen enthalten sind, und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben im Plangebiet zeigt.

Nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben unter der textlichen Festsetzungsnummer 2 um. Die zulässigen Nutzungen sind allgemein festgesetzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Das Vorhaben wird in Hinblick auf seine städtebaulich relevanten Parameter im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Blatt 2) näher bezeichnet und festgelegt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Vorhaben im Durchführungsvertrag konkretisiert. Der Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Borken verhandelt und vor dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan abgeschlossen.

Zur Steuerung der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen im Industriegebiet wird auf den Punkt 7.1.4 ab der Seite 43 verwiesen.

In den **Industriegebieten 2 (GI 2)** die zur Erweiterung des Elektrobetriebes festgesetzt sind bedarf es der Steuerung von einigen Nutzungen.

Zur Steuerung von sogenannten Störfallbetrieben wird auf den Punkt 7.1.2 ab der Seite 42 verwiesen.

Zur Gliederung des GI 2 nach dem Abstandserlass 2007 wird auf den Punkt 7.1.1 ab der Seite 41 verwiesen.

Die Regelung zum Einzelhandel ist unter Punkt 7.1.3 ab der Seite 42 einzusehen.

Die Zulässigkeit von **Bordellen** ist grundsätzlich im Industriegebiet als Gewerbebetrieb gegeben. Eine Ausnahme bildet die sogenannte Wohnungsprostitution. Sie ist aber in Industriegebieten aufgrund des allgemeinen Ausschlusses von Wohnen in Industriegebieten ausgeschlossen. Zu betrieblichen Wohnen wird auf den Punkt 7.1.4 ab der Seite 43 verwiesen.

Den Etablissements haftet regelmäßig eine negative Wirkung auf ihr Umfeld an, sodass Nachbarunternehmen und das Gewerbe- / Industriegebiet unter ihnen an Ansehen leiden. Sie ziehen aufgrund der Lage in der Nähe der Landesstraße überregionale Kundschaft an, in dessen Umfeld häufig Straftaten zu verzeichnen sind. Auch zum Schutz der angesehenen Unternehmen und zur Vorhaltung von Flächen für heimische Betriebe schließt diese Änderung Bordelle und bordellartige Betriebe im Industriegebiet aus.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind grundsätzlich aufgrund der Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO zulässig.

Aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes im GI 1 sind dort keine weiteren Regelungen erforderlich.

Zur Konzentration der oberirdischen baulichen Anlagen sind im GI 2 überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, zu denen auch Einrichtungen gehören, sind als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Baugebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig gem. § 14 BauNVO.

Im GI 1 mit dem Vorhaben- und Erschießungsplan ist keine weitere Steuerung notwendig.

Im GI 2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Von Satz 1 ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen, die der Erschließung des Grundstücks dienen. Die baulichen Anlagen werden dadurch konzentriert auf dem Baugrundstück platziert.

7.1.1 Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007

Der rechtswirksame Bebauungsplan steuert entlang der Amselstraße die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen nach ihrem Emissionsverhalten anhand des Abstandserlasses aus dem Jahr 1990. Die Anlagentechnik ändert sich fortwährend, sodass ein neuer Abstandserlass vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Runderlass vom 06.06.2007 herausgegeben wurde. Der aktuelle Abstandserlass NRW aus dem Jahr 2007 ist bei erstmaliger Ausweisung von Baugebieten anzuwenden.

Der Abstandserlass 2007 wird in dieser Änderung nur für die Industriegebiete 2 (GI 2) angewandt. Es handelt sich dabei um den Erweiterungsbereich des Elektrobetriebes. Das GI 2 liegt in einem Abstand von unter 300 m zum nächstgelegenen Baugebiet mit allgemein zulässiger Wohnbebauung. Es werden deswegen alle Betriebe und Anlagen mit einem Abstandserfordernis von 300 m und mehr im GI 2 ausgeschlossen.

In Deutschland unterliegen Bebauungspläne keiner Verfallszeit, sodass ihre Restriktionen in Bezug auf das Emissionsverhalten weiterhin Gültigkeit besitzen, selbst wenn die betreffenden Unternehmen und Anlagen mittlerweile ein reduziertes Emissionsverhalten aufweisen. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass das tatsächliche Emissionsverhalten eines Betriebes zukünftig geringer ausfallen wird. Folglich wird ein geringerer Abstand benötigt, als

es die Einordnung des Abstandserlasses vorsieht. Für derartige Fälle sieht der Bebauungsplan folgende Ausnahmeregelung vor.

In den Industriegebieten (GI 2) können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV entsprechend der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Von der Anwendung des Abstandserlasses wird für die Industriegebiete (GI 1) abgesehen, weil der Vorhaben- und Erschließungsplan das Vorhaben genau definiert und seine Umsetzung sichert.

7.1.2 Störfallbetriebe

Im Industriegebiet sind grundsätzlich sogenannte Störfallanlagen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG zulässig. Durch den generellen Ausschluss von Gewerbebetrieben im Industriegebiet 1 (GI 1) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in dem Bereich wird sich dort kein Störfallbetrieb ansiedeln. Es besteht dort kein weiteres Festsetzungserfordernis.

Der Bebauungsplan schließt aber in den Industriegebieten 2 (GI 2) Störfallbetriebe aus, weil dort grundsätzlich welche zulässig wären. Zwar wird der Elektrobetrieb die Fläche nutzen, aber theoretisch könnte in Jahrzehnten ein Störfallbetrieb die Fläche entsprechend nutzen, obwohl es unwahrscheinlich ist.

Im Bebauungsplan sind keine Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Betriebsbereiche, die einen solchen Betriebsbereich bilden, zulässig. Störfallbetriebliche Konflikte gehen von den genannten Bereichen somit nicht aus.

7.1.3 Einzelhandelsbetriebe

Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche schließt der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich aus. Nachteilige Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind deswegen nicht zu erwarten.

Die Spedition sieht keinen Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel) vor. Der Elektroinstallationsbetrieb hat Präsentationsräume, in denen die Gebäudetechnik gezeigt wird. Kleine Ersatzteile z. B. Schalter können dort auch erworben werden. Beide Unternehmen planen keinen Einzelhandel, allenfalls werden im Zusammenhang mit den Haupttätigkeiten, z. B. Elektroinstallation, Geräte veräußert.

Um dem Elektrobetrieb einen Handel in geringem Umfang zu erlauben, bleibt jedoch ein untergeordneter Werksverkauf von Waren, die im Betrieb hergestellt oder verarbeitet werden und

in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Produktion stehen, zulässig. Diese Ausnahme dient ausschließlich der Ergänzung der betrieblichen Hauptnutzung (Elektroinstallationen). Aufgrund des räumlich und funktional untergeordneten Umfangs sind von einem Werksverkauf keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten.

Da im GI 1 generell alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind, ist dort keine Festsetzung notwendig. Im GI 2 wird der Einzelhandel ausgeschlossen. Um dem Elektroinstallationsbetrieb einen Verkauf in geringem Umfang zu ermöglichen, wird folgende Ausnahme im GI 2 festgesetzt.

„In den Industriegebieten (GI 2) können ausnahmsweise Verkaufsflächen von Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren auf dem Baugrundstück im eigenen Betrieb produziert werden und sich die Verkaufsfläche unter die sonstige Betriebsfläche deutlich unterordnet, wobei Freiflächen außer Betracht bleiben.“

7.1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Industriegebiet

Um die Flächen im GI 1 für die Spedition und im GI 2 für den Elektrobetrieb vorzuhalten, werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GI ausgeschlossen.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Der Ausschluss dient der Konfliktvermeidung insbesondere zwischen Wohnen / Gewerbe und der Flächenkonkurrenzminderung.

8 Maß der baulichen Nutzung

8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Industriegebiet wird bedarfsgerecht eine Grundfläche von 0,8 festgesetzt. Die Bauflächen können kompakt bebaut werden, um den in Anspruch genommenen Boden bestmöglich zu nutzen.

Nach § 17 BauNVO liegt der Richtwert für ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO bei 0,8 gem. § 17 BauNVO.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 % der festgesetzten GRZ bis max. 0,8 überschritten werden. Die Regelung findet aufgrund der GRZ-Festsetzung von 0,8 keine Anwendung.

8.2 Höhen

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach“ steuerte die Höhenentwicklung mit der maximalen Gebäudehöhe. Die Anlagenhöhe ist zur Steuerung der Höhenentwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten die geeignetere Wahl, weil sie auch Anlagen, die keine Gebäude sind, erfasst.

8.2.1 Anlagenhöhe (AH)

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach“ setzt entlang der Amselstraße und für den Elektrobetrieb an der Robert-Bosch-Straße eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m fest.

Die Speditionshalle mit Sozialbereich und angeschlossener Werkstatt sowie das Bürogebäude benötigen eine Gebäudehöhe von ca. 10 m. Der Anbau am Elektrobetriebsgebäude soll zumindest in gleicher Höhe erfolgen. Es sollte somit eine Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig sein.

Die Begrenzung der maximalen Anlagenhöhe auf 12,0 m im Industriegebiet dient der ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung eines harmonischen Gesamtbildes innerhalb der gewerblichen und industriellen Entwicklung im Gewerbe- und Industriegebiet. Die Höhenbegrenzung trägt dazu bei, die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen in Einklang mit der umgebenden Bebauung und Landschaft zu halten und unerwünschte Dominanzwirkungen einzelner Baukörper zu vermeiden. Zwar befindet sich zurzeit die Planung in einer Randlage. Mittelfristig ist aber davon auszugehen, dass sich das Gewerbe- / Industriegebiet nach Westen und Norden entwickelt, sodass eine einheitliche Höhenentwicklung von 12,0 m für Hauptgebäude vorzusehen ist.

Technisch notwendige Einrichtungen wie Lüftungsanlagen, Fördertechnik, Silos, Rauchgasabzüge oder andere betriebsspezifische Aufbauten lassen sich aus konstruktiven und sicherheitsrelevanten Gründen häufig nicht innerhalb der regulären Gebäudehöhe unterbringen. Ihre Funktionalität ist eng mit der vertikalen Ausdehnung verbunden, sodass eine moderate Überschreitung der festgesetzten Anlagenhöhe um bis zu 5 Meter städtebaulich vertretbar und sachlich begründet ist.

Die Ausnahmeregelung bleibt auf technisch erforderliche Anlagen beschränkt und verhindert eine ungesteuerte Höhenentwicklung. Sie stellt sicher, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt, während gleichzeitig die betriebliche Nutzbarkeit und technische Leistungsfähigkeit der Anlagen nicht eingeschränkt wird. Durch die klare Begrenzung auf maximal 5 m wird eine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung vermieden, aber gleichzeitig eine Überschreitungsmöglichkeit für funktional notwendige Anlagen geschaffen.

Zudem sind derartige Aufbauten in der Regel flächenmäßig untergeordnet und haben nur eine geringfügige Wirkung auf das Erscheinungsbild des Gesamtbaukörpers. Ihre Zulässigkeit trägt zur Sicherung der wirtschaftlichen und technischen Realisierbarkeit von Vorhaben im Industriegebiet bei, ohne dabei die übergeordneten städtebaulichen Ziele zu gefährden.

8.2.2 Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen sind obere und untere Bezugspunkte zu definieren.

- Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Anlagenhöhe (AH) ist der obere Anlagenabschluss.
- Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Anlagenhöhe (AH) ist die Höhenlage des in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern.

Zum Höhenvergleich sind nachrichtlich Geländehöhen in die Planzeichnung eingetragen.
Das Entwässerungskonzept sieht einen Freigefällekanal mit einer geplanten Kanaldeckelhöhe von 53,88 m NHN vor. Da hierfür eine Anpassung der Geländehöhen erforderlich ist und die Gebäudeeingänge oberhalb der geplanten Kanaldeckelhöhe liegen sollen, wird die untere Bezugspunkthöhe für die Höhenberechnung auf 54,0 m NHN festgesetzt.

8.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der städtebaulichen Dichte, die ansonsten durch die Geschossflächenzahl gesteuert wird. Gewerbeobjekte (z. B. Produktionsanlagen) haben aber häufig nur wenige Vollgeschosse. Sie benötigen aber für Lagerung und Produktion große Gebäude und Anlagen. Die Baunutzungsverordnung empfiehlt für Industriegebiete eine maximale Baumassenzahl von 10,0.

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach“ setzt entlang der Amselstraße und der Robert-Bosch-Straße eine Baumassenzahl von 10,0 im Industriegebiet fest. Dieser Bebauungsplan führt die Festsetzungen zur einheitlichen Gebäudedichte im Gewerbe- und Industriegebiet fort.

9 Bauweise

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt keine Bauweise im überplanten Teilbereich fest. Die Speditionshalle erreicht eine Länge von fast 70 m. Sie überschreiten somit bei weitem die Baukörperlänge von 50 m bei einer ungeregelten Bauweise. Der Elektrogebäudekomplex außerhalb dieses Bebauungsplanes erreicht eine Länge von 50 m. Um einen direkten flächensparenden Anbau zu ermöglichen, ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zuzulassen.

Eine abweichende Bauweise ist erforderlich, um die für die Betriebe notwendige Gebäudeflexibilität hinsichtlich der Anpassung der Gebäude im Industriegebiet zu gewährleisten. Es wird deswegen folgendes festgesetzt:

Bei abweichender Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Die Abstandvorschriften des § 6 Bauordnung NRW bleiben unberührt.

10 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen fest.

Für die Spedition wird ein Bereich von 151 x 71 m für die Halle mit Werkstatt und Sozialräumen sowie für ein Bürogebäude festgesetzt.

Für den Anbau an den Elektrobetrieb im GI 2 wird an die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche angeschlossen und sie fortgeführt. Zum geplanten Bereich für die Spedition hält die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m ein.

Im GI 2 sind Festsetzungen in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlage getroffen – siehe Punkt 7.1 ab der Seite 39.

11 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenbegrenzungslinie wird entlang der Amselstraße und der bestehenden Zufahrt für die Spedition festgesetzt. Die Zufahrt wird durch einen Fuß- und Radweg gequert, der ebenfalls vollständig mit Beleuchtung ausgebaut ist. Den gemeinsamen Fuß- und Radweg setzt der Bebauungsplan unverändert in seinem heutigen Ausbauzustand fest.

12 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Solaranlagen sind in Industriegebieten grundsätzlich zulässig. Die ausgewiesenen Industrieflächen sollen jedoch vorrangig den Betrieben dienen und nicht für freistehende Solaranlagen genutzt werden; auch bodennahe Grünflächen sollen hierfür freigehalten werden. Daher sind Solaranlagen bevorzugt auf Dach- und Außenwandflächen sowie über Stellplätzen anzuord-

nen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend fest, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausschließlich auf Dachflächen, Außenwandflächen und über Stellplatzflächen zulässig sind.

13 Vermeidungsmaßnahmen

Dieser Bebauungsplan setzt die Durchgrünung mit Bäumen im Gewerbe- und Industriegebiet Trimbach auch im Plangebiet fort. Inhaltlich sind die Festsetzungen, die bereits entlang der Amselstraße und der Robert-Bosch-Straße gelten, unverändert. Sie sind nur anders aufbereitet, um eine Baumliste mit standortheimischen, klimafesten und heimischen Bäumen ergänzt und an die aktuellen Normen angepasst. Es sind demnach je angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein Baum und je angefangene 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Standorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.

Bäume und Sträucher zwischen der Amselstraße und dem getrennten gemeinsamen Fuß- und Radweg sollen erhalten bleiben und sind entsprechend zur Erhaltung festgesetzt.

14 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die gestalterischen Festsetzungen setzten im bisher festgesetzten Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m mit Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Gebäudeteile fest. Zugleich wurden die oberen und unteren Bezugspunkte definiert. Diese Gestaltungsfestsetzungen werden im Plangebiet aufgehoben. Sie werden durch die festgesetzte Anlagenhöhe ersetzt, die die Höhenentwicklung steuert – siehe Punkt 8.2.1 ab der Seite 44.

15 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet der Umweltbericht. Artenschutzrechtliche Belange sind dem Fachbeitrag zum Artenschutz zu entnehmen.

15.1 Umweltberichtshinweis

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der **Umweltbericht** bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil B der Begründung.

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als **Teil B der Begründung** beigefügt ist, weil er von einem Fachbüro erarbeitet wurde. Er ist gleichwohl Teil der Begründung im Sinne des BauGBs. Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, *„dass nach derzeitigem Kenntnisstand*

*bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.“ (*Ökon. 2026. S. 42).

15.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff in Natur und Landschaft nach der Biotopausprägung wird im Umweltbericht behandelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Biotoptypen weist ein extern auszugleichendes Defizit von 17.210 Ökopunkten aus. Es kann multifunktional auf der Fläche der für den Bebauungsplan erforderlichen CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Rebhuhn ausgeglichen werden (siehe Punkt 15.3 ab Seite 48). Die Artenschutzmaßnahmen werten das dortige Biotop um 38.408 Ökopunkte auf, sodass das Defizit von 17.210 Ökopunkten vollständig ausgeglichen wird(vgl. Ökon. 2026, S. 23 f.).

15.3 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II vor. Es sind demnach Bauzeitenregelungen und CEF-Maßnahmen aufgrund von Kiebitz- und Rebhuhnvorkommen als konfliktmindernde Maßnahmen umzusetzen:

- *Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigungen zwischen 01.10. bis 28./29.02.)*
- *Bauzeitenregelung (Beginn Erschließungsarbeiten außerhalb 01.03. bis 31.08.)*
- *CEF-Maßnahmen für ein Paar Kiebitze und ein Paar Rebhühner“* (Ökon. 2024. S. 20).

Die Bauzeitenregelungen werden nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern als Hinweise eingetragen. Hierzu gehören der Beginn der Erschließungsarbeiten, grundsätzlich außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 31. August, sowie die Durchführung erforderlicher Gehölzbeseitigungen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar. Beide Regelungen dienen der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere dem Schutz wildlebender Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit. Die zeitliche Beschränkung für Gehölzbeseitigungen entspricht zudem den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG.

Die artenschutzrechtlichen Verbote und Beschränkungen gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unmittelbar aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes und sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Eine zusätzliche planungsrechtliche

Festsetzung ist daher weder erforderlich noch sachgerecht. Die Einhaltung der Bauzeitenregelungen wird im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung sowie erforderlichenfalls durch eine ökologische Baubegleitung oder artenschutzfachliche Kontrollen sichergestellt. Sofern vor Beginn der Arbeiten fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine besetzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind oder die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, können die Arbeiten im gesetzlich zulässigen Rahmen auch außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen.

Die Aufnahme der Bauzeitenregelungen als Hinweise trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich nicht um städtebauliche Regelungen im Sinne des § 9 BauGB handelt, sondern um den Hinweis auf unmittelbar geltende fachgesetzliche Anforderungen. Hierdurch wird der Bebauungsplan auf die für die Planverwirklichung maßgeblichen naturschutzrechtlichen Vorgaben aufmerksam machen, ohne dabei deklaratorische Festsetzungen zu treffen.

Die CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Rebhuhn wurden südlich außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Sie umfassen die Fläche des Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Südlohn, Flur 26, Flurstücke 270, 271 und 272) sowie eine angrenzende Ackerbrache (Gemarkung Südlohn, Flur 26, Flurstück 273). Zur Nachvollziehbarkeit werden die Flächen mit Umsetzungs- und Pflegehinweisen in die Hinweise aufgenommen. Da die CEF-Maßnahmen umgesetzt sind und die Bauzeitenregelungen einzuhalten sind, stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

16 Sonstige Auswirkungen der Planung

16.1 Immissionsschutz

16.1.1 Immissionen

Immissionen wie Stäube, Lärm, Erschütterungen, Licht- und Geruchseinwirkungen werden von Verkehrsachsen, landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere Tierhaltungsbetrieben, oder anderen gewerblichen Nutzungen auf Industriegebieten, einschließlich ausnahmsweise betrieblicher Wohnungen, emittiert. In diesem Kontext ist das Vorsorgeprinzip gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB von besonderer Relevanz, da es insbesondere den Schutz von Bewohnern, Arbeitern und Kunden gewährleistet.

Die Ursachen für **Staubimmissionen** können vielfältig sein. Beispielsweise können sie durch benachbarte Nutzungen wie landwirtschaftliche Betriebe, Verkehrsachsen oder offene Lagerflächen verursacht werden. Diese Einwirkungen können sich potenziell nachteilig auf Produk-

tionsprozesse, technische Anlagen oder die Arbeitsbedingungen innerhalb des Industriegebiets auswirken. Im angrenzenden Industriegebiet sind keine signifikanten Staubemittenten ansässig.

Die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße 14 (Robert-Bosch-Straße) von 2.828 Kfz/d und 171 Schwerlastfahrzeugen am Tag im Jahr 2021 lässt keine für ein Industriegebiet unverträgliche Staubbelastung erwarten. Von einer Staubimmissionsprognose wird aufgrund der übersichtlichen Anzahl potenzieller Staubemittenten abgesehen.

Auch von außerhalb des Plangebietes einwirkende **Schall**immissionen können die Nutzungsmöglichkeiten gewerblicher Bauflächen beeinflussen. Relevante Schallquellen sind insbesondere die Kreisstraße sowie benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete und landwirtschaftliche Betriebe. Das Plangebiet und angrenzende Gebiete sind kein Gegenstand des Lärmaktionsplanes 2024, dessen Aufgabe es war, von Umgebungslärm betroffene Gebiete zu identifizieren und ihre Belastung zu ermitteln.

Da vorrangig schutzbedürftige betriebliche Wohnnutzungen ausgeschlossen sind und sich die maßgeblichen Aufenthalts-/Arbeitsbereiche innerhalb der Gebäude befinden, bestehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm.

Mögliche betriebsbedingte Nutzungskonflikte innerhalb des Gewerbe-/Industriegebietes sowie mit den angrenzenden Industriegebieten werden durch den Abstandserlass NRW 2007 im GI 2 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gesteuert.

Erschütterungen können die Nutzungsmöglichkeiten gewerblicher und industrieller Bauflächen beeinträchtigen. Mögliche Quellen sind insbesondere Verkehrswege mit hohem Schwerlastverkehr sowie benachbarte Industrie- und Gewerbebetriebe mit erschütterungsintensiven Produktionsanlagen.

Erhebliche Erschütterungen durch die Kreisstraße 14 und die Amselstraße sind nicht zu erwarten. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen rücken nicht näher an die Bundesstraße heran als die vorhandene Bebauung an der Robert-Bosch-Straße 24, sodass keine neuen erschütterungsbedingten Nutzungskonflikte entstehen.

Auch Konflikte mit benachbarten Gewerbebetrieben sind nicht zu erwarten, da die angrenzenden Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass NRW 1990 gegliedert sind. Die hierdurch gesteuerte Ansiedlung von Betrieben mit vergleichbarem Emissionsverhalten berücksichtigt auch erforderliche Schutzabstände aufgrund möglicher Erschütterungen.

Industriegebiete sind gegenüber externen **Licht**immissionen grundsätzlich weniger empfindlich als Wohn- oder Mischgebiete. Gleichwohl können Lichtimmissionen, beispielsweise von

Verkehrswegen, Beleuchtungsanlagen oder Werbeanlagen, einzelne betriebliche Nutzungen beeinträchtigen. Lichtempfindliche Produktionsbereiche oder Arbeitsplätze können jedoch im Rahmen der Gebäudeplanung und Betriebsorganisation so angeordnet oder abgeschirmt werden, dass Beeinträchtigungen vermieden werden. Festsetzungen zum Schutz vor externen Lichtimmissionen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Leuchtkörper im öffentlichen Straßenraum sind auf Fahrbahnen und Wege ausgerichtet.

Zur Beurteilung externen Geruchseinwirkungen liegt ein Geruchsgutachten vor. Es gelangt zum Ergebnis, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 10% bis 17 % zu prognostiziert sind (vgl. Mopa.2026b. S. 5).

Für Gewerbe- und Industriegebiete geht die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) 2021 ab 15 % der Jahresgeruchsstunden von einer Belästigung aus, wobei betriebliches Wohnen berücksichtigt ist. Nach dem Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ der TA-Luft 2021 können aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer von Arbeitnehmern Geruchsstundenhäufigkeiten im Einzelfall bis zu 25 % als zumutbare Geruchsimmissionen bewertet werden.

Betriebliches Wohnen schließt dieser Bebauungsplan aus, weswegen der Immissionswert von 15 % aufgrund der fehlenden Wohnnutzungen überschritten werden kann. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Diese Betriebe sind aufgrund ihres Störpotenzials und/oder Emissionen nur in Industriegebieten zulässig, weswegen Immissionen aufgrund der vorgesehenen Nutzungen auftreten werden.

Nach Einschätzung des Sachverständigenbüros ist in diesem Fall ein Immissionswert von 20 % aufgrund des Übergangsbereiches zum landwirtschaftlich geprägten Freiraum maßgebend (vgl. Mopa.2026b. S. 6.).

Der Orientierungswert von 15 % wird nur in einem Randbereich zum Elektrobetrieb um 1 bzw. 2 % der Geruchsstundenhäufigkeiten überschritten. Aufgrund der Werte ist davon auszugehen, dass am Elektrobetrieb und an den südlich der Robert-Bosch-Straße liegenden Betriebe die Geruchseinwirkungen den Orientierungswert von 15 % überschreiten, aber den für den Bereich als maßgebend anzusehenden Wert von 20 % unterschreiten.

Aufgrund der Ergebnisse ist eine Einschränkung von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. eine Konfliktverschärfung durch diese Planung nicht zu erwarten.

16.1.2 Emissionen

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Vorwiegend sind dies solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Sie sind in anderen Baugebieten überwiegend aufgrund ihres Emissionsverhaltens unzulässig. Es ist deswegen grundsätzlich ohne Steuerung mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Belästigungen können durch Schall-, Geruchsemissionen-, Erschütterungen, Licht- und Staubemissionen hervorgerufen werden.

Schallemissionen entstehen insbesondere durch Produktionsanlagen, Maschinenbetrieb, innerbetriebliche Transporte sowie den An- und Abfahrtsverkehr. Sie können sich auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld auswirken und insbesondere in Wohngebieten zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei der Bauleitplanung schädliche Umwelteinwirkungen durch eine räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen möglichst zu vermeiden. Zur Umsetzung dieses Trennungsgrundsatzes wird das Industriegebiet **GI 2** nach dem Abstandserlass NRW gegliedert. Der Abstandserlass berücksichtigt die typischerweise von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geräuschemissionen, und enthält Empfehlungen zu den erforderlichen Schutzabständen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Das Gewerbegebiet entlang der Amselstraße und der Robert-Bosch-Straße ist nach dem Abstandserlass 1990 gegliedert. Für die Erweiterung des Elektrobetriebes wird die Gliederung mit dem aktuellen Abstandserlass aus dem Jahr 2007 im GI 2 mit der Abstandsklasse fortgeführt. Es sind also alle Anlagen und Betriebsbereiche, die nach dem Abstandserlass einen Abstand von 300 m und mehr benötigen im GI 2 ausgeschlossen.

Im GI 1 wird wegen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf eine Gliederung nach dem Abstandserlass verzichtet. Das Vorhaben ist im Plan hinreichend konkret festgelegt; die von ihm ausgehenden Immissionen können daher unmittelbar ermittelt werden. Zur Beurteilung der Schallemissionen des geplanten Speditionsbetriebes liegt ein Schallgutachten vor. Danach werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die Ergebnisse beruhen insbesondere auf den vom Vorhabenträger und dem Sachverständigenbüro bereitgestellten Betriebsparametern (vgl. Mopa 2026a, S. 5).

Tabelle 5: Schallemissionen GI 1 (Speditionsbetrieb)

Maßgeblicher Immissionsort	Richtwert Tag in dB(A)	Beurteilungspegel Tag in dB(A)	Richtwert Tag in dB(A)	Beurteilungspegel Tag in dB(A)
Drosselstraße 21	55	46	40	34
Borkener Straße 6	60	50	45	37
Borkener Straße 2	60	45	45	37
Borkener Straße 4	60	40	45	31
Weseker Weg 50	60	37	45	33
Robert-Bosch-Straße	65	59	50	Keine Nachtnutzung

(eigene Zusammenstellung nach Mopa 2026a, S. 26)

Die Annahmen sind im Schallgutachten ab Seite 16 aufgeführt. Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse nicht erforderlich.

Geruchsemissionen können insbesondere von Betrieben der Lebensmittelverarbeitung, der Tierhaltung, der chemischen Industrie oder der Abfallwirtschaft ausgehen. Sie können zu erheblichen Belästigungen führen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität in benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigen.

Nach § 3 Abs. 1 und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geruchseinwirkungen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, um Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden. Der Abstandserlass NRW, der die Ansiedlung im GI 2 steuert, stellt hierfür eine fachlich anerkannte Grundlage dar. Die dort empfohlenen Schutzabstände orientieren sich an der typischen Geruchsrelevanz der Betriebsarten sowie an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die heute in der TA-Luft geregelt sind.

Von der geplanten Spedition mit Lager- und Umschlaghalle, Werkstatt, Waschstraße, Sozialräumen und Bürogebäude sind nur geringe Geruchsemissionen zu erwarten. Sie entstehen im Wesentlichen durch Lkw-Betrieb, Rangieren und kurzzeitigen Leerlauf, Wartungs- und Reparaturarbeiten, die Waschstraße sowie in geringem Umfang durch Betriebsstoffe wie Schmieröle, Reinigungs- und Pflegemittel. Geruchsintensive Stoffe werden nicht verarbeitet, gelagert oder umgeschlagen.

Die geruchsrelevanten Tätigkeiten erfolgen überwiegend in geschlossenen Gebäuden. Werkstatt und Waschstraße sind eingehaust, sodass Gerüche nur begrenzt nach außen gelangen. Zudem handelt es sich um kurzzeitige, betriebstypische Emissionen geringer Intensität, die sich im Freien rasch verdünnen.

Das GI 1 grenzt überwiegend an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie unbeplante Bereiche an. Diese sind gegenüber betriebstypischen Gerüchen deutlich weniger schutzbedürftig als Wohngebiete. Die zu erwartenden Gerüche entsprechen dem üblichen Emissionsniveau eines Industriegebietes und lösen dort keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte aus.

Das nächstgelegene zu berücksichtigende Wohngebiet liegt rund 150 m nördlich. Aufgrund des geringen Geruchspotenzials, der überwiegend eingehausten Tätigkeiten und der Verdünnung über diese Entfernung sind dort keine erheblichen Geruchseinwirkungen zu erwarten. Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG bestehen nicht. Ergänzende Festsetzungen sind im GI 1 aufgrund des Vorhabenbezugs nicht erforderlich.

Neben Schall- und Geruchsemissionen können auch **Erschütterungen** von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehen. Sie entstehen insbesondere durch den Betrieb schwerer Maschinen, Pressen oder vergleichbarer Anlagen und treten häufig gemeinsam mit Geräuschemissionen auf. Der Abstandserlass NRW 2007 berücksichtigt im GI 2 diese Zusammenhänge durch den Schutzabstand, der sich nach Art und Intensität der Emissionen sowie der Schutzbedürftigkeit benachbarter Nutzungen richten.

Von der geplanten Spedition im GI 1 sind keine erheblichen Erschütterungen zu erwarten. Mögliche Einwirkungen entstehen vor allem durch Lkw-Fahrten, Rangieren und vereinzelt durch betriebliche Maschinen. Sie bleiben auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkt und nehmen mit zunehmender Entfernung rasch ab.

Erschütterungsintensive Produktionsverfahren oder Anlagen, etwa aus Schwerindustrie, Metallumformung oder Bergbau, sind nicht vorgesehen. Die Nutzung umfasst Transport, Lagerung, Umschlag, Wartung und Verwaltung. Davon gehen erfahrungsgemäß keine Erschütterungen aus, die außerhalb des Betriebsgeländes schädliche Umwelteinwirkungen verursachen.

Die angrenzenden Flächen sind als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen bzw. unbeplant und gegenüber betriebstypischen Erschütterungen weniger schutzbedürftig als Wohngebiete. Nutzungskonflikte mit benachbarten Betrieben sind daher nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene geplante Wohngebiet liegt rund 150 m entfernt. Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden gewerblichen Nutzungen und der geringen Erschütterungsintensität des Speditionsbetriebes sind dort keine wahrnehmbaren oder erheblichen Erschütterungen zu erwarten. Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG bestehen nicht. Ergänzende Festsetzungen sind im GI 1 aufgrund des Vorhabenbezugs nicht erforderlich.

Lichtemissionen können insbesondere durch Betriebsbeleuchtungen, Sicherheitsbeleuchtungen oder Werbeanlagen entstehen. Sie können schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohngebäude, beeinträchtigen und Auswirkungen auf Tiere und deren Lebensräume haben.

Nach § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) können auch Lichtimmissionen schädliche Umwelteinwirkungen darstellen, wenn sie erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft verursachen. Für ihre Beurteilung werden die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) herangezogen.

Das Plangebiet grenzt überwiegend an gewerblich und industriell genutzte Flächen. Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in ausreichender Entfernung. Darüber hinaus sind bei der Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen die Anforderungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Durch eine bedarfsgerechte, nach unten gerichtete und in ihrer Intensität angepasste Beleuchtung können Beeinträchtigungen von Mensch und Natur wirksam minimiert werden.

Staubemissionen können insbesondere bei Produktionsprozessen, der Lagerung und dem Umschlag staubender Materialien sowie durch innerbetrieblichen Verkehr entstehen. Sie können sowohl die Umwelt als auch schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld beeinträchtigen und sind daher im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird das Industriegebiet GI 2 nach dem Abstandserlass NRW 2007 gegliedert. Der Abstandserlass berücksichtigt die typischen Emissionen der in der Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten, darunter auch staubintensive Anlagen, und empfiehlt hierfür geeignete Schutzabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen. Im GI 1 ist keine Gliederung aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig bzw. vorgenommen worden. Vom Speditionsbetrieb und den dort genannten Anlagen gehen keine Staubemissionen mit erheblichen Konfliktpotential aus.

Mit der Gliederung des Industriegebietes GI 2 und dem Vorhabenbezug im GI 1 werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bereits auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt und eine sachgerechte Grundlage für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren geschaffen. Die konkrete Prüfung der Staubemissionen und gegebenenfalls erforderlicher Minderungsmaßnahmen erfolgt im jeweiligen immissionsschutz- oder baurechtlichen Zulassungsverfahren. Damit trägt der Bebauungsplan dem Vorsorgegrundsatz Rechnung und schafft die Voraussetzungen für eine konfliktarme und nachhaltige Entwicklung des Industriegebietes.

17 Störfallanlagen

Dieser Bebauungsplan schließt Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Anlagen, die einen solchen Betriebsbereich bilden, sogenannte Störfallbetriebe, in den Industriegebieten aus – siehe Punkt 7.1.2 ab der Seite 42.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

18 Altlasten

Das Plangebiet überplant zwar ein festgesetztes Gewerbegebiet entlang der Amselstraße und der Robert-Bosch-Straße, aber es wurde im Plangebiet bisher nicht umgesetzt, sodass dort tatsächlich eine Ackerfläche ist. Sie lässt keine Rückschlüsse auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen zu.

19 Kampfmittelgefährdung

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe liegt nicht vor.

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.

20 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches dieses Bebauungsplanes und seinem Umfeld befinden sich keine **Baudenkmäler** noch sonstige **Denkmäler** im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Das nächste Baudenkmal ist der Speicher mit Gräftenring am Osselerweg 29, der südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 660 m liegt. Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern bleiben von der Planung aufgrund der Lage unberührt.

Archäologische Fundstätten und **Bodendenk**mäler sind im Plangebiet unbekannt.

21 Umsetzung der Planung

Die Baurechte auf den privaten Grundstücken nutzen die Unternehmen. Der Straßenbaulastträger setzt die Rechte im öffentlichen Straßenraum um, sofern dies noch nicht geschehen ist.

22 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung des Bauleitplanes ist in der Tabelle 6 zusammengestellt.

Tabelle 6: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen-anteil
Industriegebiet	16.579m²	96,2%		
davon GI 1			16.143m²	94%
davon GI 2			436m²	2,5%
Straßenverkehrsfläche	192m²	1,1%		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	297m²	1,7%		
davon Fuß- und Radweg			297m²	1,7%
Erhaltungsfläche	158m²	0,9%		
Versorgungsanlagen	14m²	0,1%		
Plangebiet	17.240m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

23 Quellenverzeichnis

BEZM (2025) Regionalplan Münsterland vom 03.2025. Hrsg. Bezirksregierung Münster.- Regionalplanungsbehörde - Domplatz 1-3. 48143 Münster

MOPA (2026A) Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 für eine Logistikfläche in Südlohn. Nr. I05-03524 vom 27.07.2026. Möhler + Partner Ingenieure GmbH. Landaubogen 10. 81373 München

MOPA (2026B) Immissionsschutz-Gutachten. Immissionsprognose (Geruch) gemäß TA Luft 2021 im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE17 in Südlohn. Nr. I04093625 vom 30.03.2026. (Vorabzug). Möhler + Partner Ingenieure GmbH. Landaubogen 10. 81373 München

NTS (2026) Erläuterungsbereich Vorentwurfsplanung Verlagerung Speditionsbetrieb Höper, Amselstr. / Robert-Bosch-Str. – Südlohn vom 13.08.2026. nts Ingenieurgesellschaft mbH. Hansestraße 63. 48165 Münster

NRW (2025) 3. Änderung des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 14.03.2025. Hrsg. Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen. Berger Allee 25, 40213 Düsseldorf

NRW (2024) Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 03.07.2024. Hrsg. Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen. Berger Allee 25, 40213 Düsseldorf

ÖKON (2026) Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 „Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“ im Ortsteil Südlohn vom 15. Oktober 2026. öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

ÖKON (2024) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE17. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe II vom 10. Oktober 2024. öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

STRASSENNRW (2026) Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen URL: https://nwsib-online.nrw.de, Zugriff 07.2026

SÜDLOHN (2023) Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Südlohn. Stand April. 2023. Bearbeitung: energielenker projects GmbH. Hüttruper Heide 90. 48268 Greven

Aufgestellt: Borken, Stand: 16.10.2026

gez. Schulte

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

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

II. Anhang

Verfahrensstand:
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB