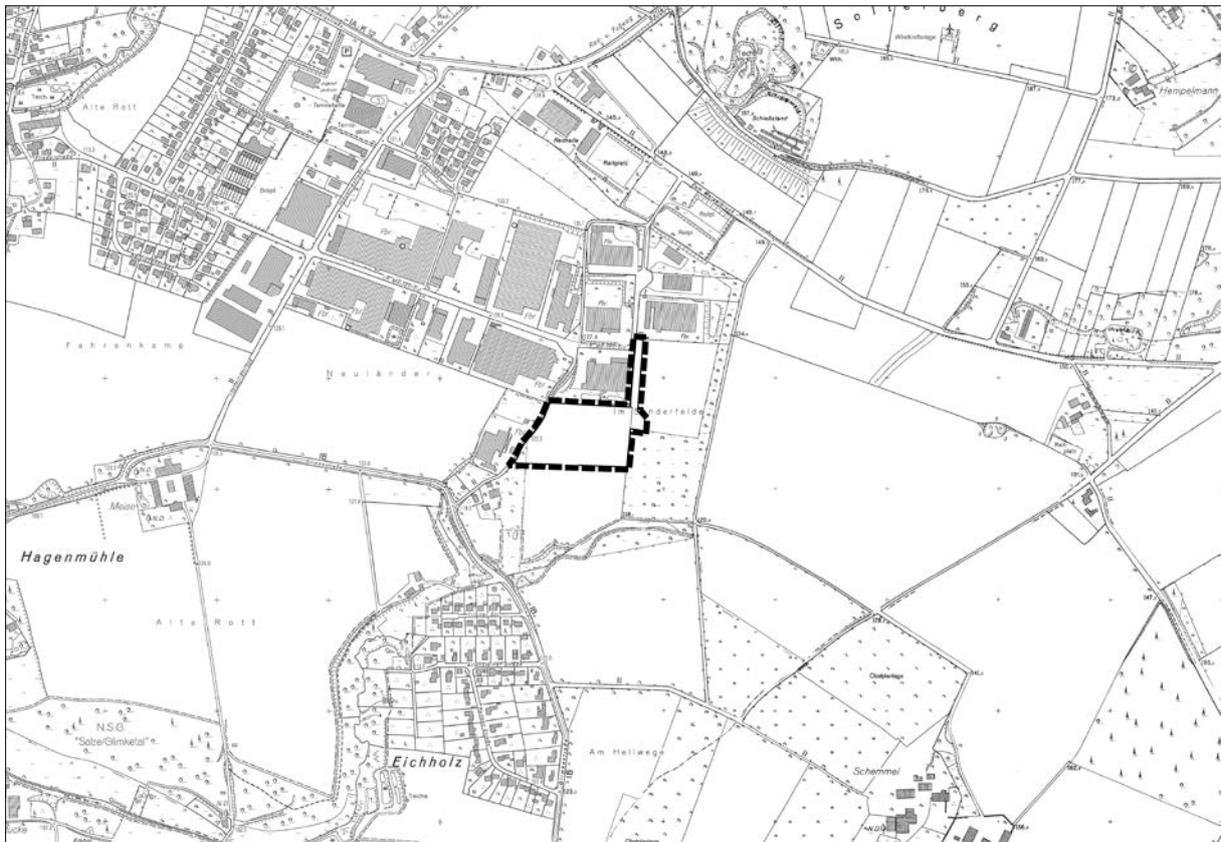


STADT VLOTHO



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 13 „Im Meisenfeld III“

Ortsteil: Exter
Plangebiet: Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Meisenfeld



Begründung

Verfahrensstand

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

22.02.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren.....	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation.....	2
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung / Regionalplan.....	3
5.2	Flächennutzungsplan.....	4
5.3	Landschaftsplan	5
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	7
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	7
7.4	Nebenanlagen / Stellplätze	8
7.5	Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
7.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.7	Örtliche Bauvorschriften.....	8
7.7.1	Dachform	8
7.7.2	Werbeanlagen.....	9
7.7.3	Einfriedungen.....	9
8	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
8.1	Trinkwasser / Löschwasser.....	9
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	9
8.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	10
8.4	Abfallbeseitigung	10
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Umweltbericht.....	10
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
9.3	Artenschutz.....	12
9.4	Immissionsschutz	12
10	Auswirkungen der Planung	13
10.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	13
10.2	Belange des Klimaschutzes.....	14
10.3	Belange des Denkmalschutzes.....	14
10.4	Kampfmittel.....	14
10.5	Altlasten.....	14
10.6	Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes	15
10.7	Wassergefährdende Stoffe	15
11	Flächenbilanz.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), ohne Maßstab 3

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, ohne Maßstab 5

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 13 „Im Meisenfeld III“

Ortsteil: Exter
Plangebiet: Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Meisenfeld

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Grundsätzlich ist in der Stadt Vlotho in allen Ortsteilen ein steigender Flächenbedarf für Gewerbestandorte zu verzeichnen. Die damit verbundene Nachfrage drückt sich auch im Gewerbegebiet Meisenfeld in Exter durch eine immer wiederkehrende Anfrage bereits dort ansässiger Firmen bzgl. einer betrieblichen Erweiterung aus. Hierfür verfügbare, brachliegende Flächen für eine Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Zudem sind die unbebauten Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten bereits nahezu gesamtumfänglich betrieblich gebunden. Im Gewerbegebiet Meisenfeld betrifft dieses vor allem den nordöstlich gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes E 9 „Im Meisenfeld“, sowie die nördlich gelegene Teilfläche des Bebauungsplanes E 8 „Im Meisenfeld“. Die in den beiden vorgenannten Bebauungsplänen gelegenen und als Gewerbegebiet überplanten heutigen Ackerflächen sind bereits betrieblich gebunden.

Somit ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen notwendig, um auch künftig in Exter Gewerbeflächen vorhalten zu können.

Der ausschlaggebende Standortfaktor für das große Interesse an den Flächen im Gewerbegebiet Meisenfeld ist die verkehrliche Anbindung, die wesentlich durch die unmittelbare Nähe des Gewerbegebietes zur Bundesautobahn A2 (Anschlussstelle Vlotho-West / Exter) geprägt ist.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, da eine Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich ist. Inhalt des aufzustellenden Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sein.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Flächen dargestellt (siehe Kap. 5.2).

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 13 „Im Meisenfeld III“ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung am 28.02.2018 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren. Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater **Teil B** der Begründung; Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2018) zu beschreiben und zu bewerten sind. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde in einem arten-

schutzrechtlichen Fachbeitrag vorgenommen (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2018) und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 durchgeführt. Während dieser Beteiligungsfrist gingen keine Äußerungen der Öffentlichkeit ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel mit Schreiben vom 30.04.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB erfolgten parallel im Zeitraum vom 03.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der 2,15 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Exter und umfasst in der Flur 37 die Flurstücke 33, 37, 41 sowie einen Teilbereich der Flurstücke 61, 69 und 71.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus

- dem Nutzungsplan,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen,
- den Hinweisen und
- sonstigen Darstellungen zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (separat), Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2018

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzbeitrag (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2018)
- Schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, Oktober 2018)

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Exter und schließt südöstlich an das Gewerbegebiet Meisenfeld an. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Solterbergstraße (K 12), die Detmolder Straße (L 772) und schließlich über die weniger als 2 km entfernte Bundesautobahn A2 mit der Anschlussstelle 31 „Vlotho-West“ (ehemals „Exter“).

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und dabei nahezu vollumfänglich um intensiv genutzte Ackerflächen. Lediglich im Südwesten des Plangebietes besteht auf einem kleinen Teilbereich eine extensive Wiese mit vereinzelt Baumbestand.

Das Gewerbegebiet Meisenfeld ist durch typische Baustrukturen in Form größerer Gewerbehallen geprägt. Die vorwiegenden Nutzungen in diesem Bereich sind verarbeitende bzw. produzierende Betriebe. Im Nordwesten ist aber bspw. auch eine Tennishalle ansässig.



Abbildung 1: Luftbild (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), ohne Maßstab

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht weitestgehend nicht. Lediglich der nordöstliche Teilbereich, der zur Erschließung des Plangebietes mit in den Bebauungsplan einbezogen werden soll, ist bereits im Bebauungsplan Nr. E 9 „Im Meisenfeld“ als nicht überbaubare Grundstücksfläche eines Gewerbegebietes festgesetzt und wird demnach in Teilen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 13 überplant.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – stellte für das Plangebiet und sein Umfeld bis zur 22. Änderung des Regionalplanes etwa zu gleichen Teilen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sowie als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Mit der 22. Änderung des Regionalplanes wurde die GIB-Darstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen, sodass das Plangebiet heute gänzlich im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ liegt.

Aufgrund dieser Sachlage in Verbindung mit der vorhandenen Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan (siehe Kap. 5.2) hat die Stadt Vlotho bereits frühzeitig Kontakt zur Bezirksregierung Detmold aufgenommen, mit dem Ergebnis, dass eine landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW in Aussicht gestellt wird, so-

fern sich der Bebauungsplan im Sinne der planerischen Abschichtung bei der flächenhaften Ausdehnung des Gewerbegebietes an die Darstellung des Flächennutzungsplanes hält.

Zudem ist aufgrund der Lage des Plangebietes in Zone III b des Heilquellenschutzgebietes die überlagernde Freiraumnutzung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ verzeichnet (siehe Kap. 10.1).

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde mit Schreiben vom 03.05.2018 formell die Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Die Bezirksregierung teilt mit Schreiben vom 28.06.2018 mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im überwiegenden Teil als „Gewerbliche Bauflächen“ dar (siehe Abb. 3). Lediglich im Süden und Südwesten ist ein geringfügiger Teilbereich des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt, soll sich die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan auf die Flächen beschränken, die im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind. Die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Teilbereiche des Plangebietes werden nicht als Gewerbegebiet, sondern gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, um eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung des Landschaftsraumes vornehmen zu können. Die Grenzen des Entwicklungsgebotes sind gewahrt, wenn in einem Bebauungsplan „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden, die im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht bereits in 2003 grundsätzlich entschieden. Die Bauleitplanung nach dem BauGB ist zweistufig ausgestaltet. Der Flächennutzungsplan soll danach die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes umfassend in ihren Grundzügen darstellen. Dieses grobmaschige Raster ist darauf angelegt, durch Bebauungspläne verfeinert zu werden, wobei die im Flächennutzungsplan belassenen Gestaltungsspielräume ausgeschöpft werden können. Gestattet sind auch Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wenn die zu Grunde liegende Konzeption in sich schlüssig bleibt. Die Festsetzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan ist in ihrer Zielrichtung teilweise deckungsgleich mit der Darstellung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ bzw. steht einer solchen Festsetzung nicht entgegen. Es verbleibt bei einer den Freiraumbelang berücksichtigenden Festsetzung. Es wird keine Fläche des Freiraums z.B. in ein Baugebiet überführt / gewandelt.

Der Bebauungsplan Nr. E 13 „Im Meisenfeld III“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt die Anforderungen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Vlotho“ (Kreis Herford 1998).

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist von Nordosten über die Straße „Im Meisenfeld“ geplant, von der eine zu diesem Zweck festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche anschließen soll.

Eine konkrete Vorhabenplanung liegt nicht vor, bei der Bauleitplanung handelt es sich somit um eine klassische Angebotsplanung. Es ist sowohl denkbar, dass das neu festgesetzte Gewerbegebiet von einem Betrieb beansprucht wird, aber auch, dass eine Parzellierung / Aufteilung der Flächen auf mehrere Betriebe erfolgt. Die Festsetzung einer inneren Erschließung über weitere öffentliche Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen soll, um für die Entwicklung des Gewerbegebietes die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, daher nicht erfolgen.

Die räumliche Ausdehnung des Gewerbegebietes entspricht den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Darüber hinaus sieht die Planung eine Eingrünung an der neuen Grenze zwischen Gewerbegebiet und dem südlich gelegenen Landschaftsraum vor. An der Ostseite des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E9 „Im Meisenfeld“ an, der für die direkt im Osten an den jetzigen Geltungsbereich angrenzenden Bereiche eine Ausgleichsfläche mit einer umlaufenden Gehölzabpflanzung festsetzt. Da dies bereits eine wirksame Abpflanzung des Plangebietes von Bebauungsplan E 13 nach Osten gewährleistet, kann in diese Richtung auf entsprechende Regelungen verzichtet werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. E 13 „Im Meisenfeld III“ sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 13 „Im Meisenfeld III“ sehen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO vor.

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorangestellt:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit einem Immissionsgrad entsprechend der Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I-IV des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1). Betriebe und Anlagen in den unzulässigen Abstandsklassen I-IV können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass deren Emissionen durch technische und / oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Betrieben, wenn die Verkaufsfläche der Produktions- bzw. Lagerfläche untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment/Warenggruppen (Lebensmittel, Gesundheit und Körperpflege, Schreibwaren, Papier, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Porzellan, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel, Teppiche), Elektrogeräte, Leuchten) gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art,
- Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes als Gewerbebetriebe aller Art; diese Festsetzung gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO,

Mit dem vorstehenden Nutzungskatalog soll die Entwicklung des Geltungsbereiches im Nutzungszusammenhang mit dem Umfeld im Sinne typischer Gewerbenutzung erfolgen. Dies bedeutet, dass Nutzungsarten und Nutzungsunterarten ausgeschlossen werden, die zu einer Nutzungskonkurrenz und damit schließlich zu einer Verdrängung der klassischen gewerblichen Nutzung führen können (z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder Vergnügungsstätten).

Des Weiteren sollen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die vorhandenen Einzelhandelszentren nicht geschwächt werden, sodass ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten erfolgen soll.

Um ein erhöhtes Aufkommen an Schwerlastverkehr durch Logistikbetriebe im Sinne von Transport- und Speditionsbetrieben zu unterbinden werden diese Nutzungsarten für das Plangebiet ausgeschlossen.

Der vorstehende Nutzungskatalog wird auf Grundlage des Abstandserlasses NRW hinsichtlich des Immissionsgrades der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Dies begründet sich durch die Lage des Plangebietes im Nahbereich zur im Außenbereich gelegenen Wohnbebauung an der Tilsiter Straße im Südwesten. Aufgrund der Entfernung von knapp über 300 m zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung bedeutet dies, dass die Abstandsklassen I-IV nach Abstandserlass NRW (Abstandsliste 2007, RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) unzulässig sein sollen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll auf 0,8 festgesetzt werden. Mit der Festsetzung des gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete soll eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Ausnutzung mit gewerblichen Bauten gewährleistet werden. Dies entspricht zudem den in umliegenden Bebauungsplänen E 4, E 8 und E 9 festgesetzten Grundflächenzahlen, sodass im Gesamtgefüge zwischen Plangebiet und dem direkten städtebaulichen Umfeld einheitliche Regelungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gelten.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen als Höchstmaß geregelt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen soll maximal 12,00 m betragen und damit ebenfalls dem Regelungsinhalt der benachbarten Bebauungspläne E 8 und E 9 entsprechen. Dabei soll eine Überschreitung der Höhe gemäß § 31 (1) BauGB um maximal 2,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung ausnahmsweise zulässig sein, wie auch eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- sowie Aufzugsanlagen um ebenfalls 2,00 m. Diese Festsetzung soll getroffen werden, um bspw. technische Lüftungsaggregate oder Aufzugsüberfahrten zu ermöglichen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die niedrigste im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhe, die vom Grundriss der geplanten baulichen Anlage erfasst wird. Sofern eine geplante bauliche Anlage keinen der dargestellten NHN-Höhenpunkte überdeckt, gilt der nächstgelegene Höhenpunkt.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet soll eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt werden, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von mehr als 50,00 m zulässig sind, diese jedoch mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gewerbegebietes werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig angelegt, um eine flexible Ausnutzbarkeit für in der Grundfläche größere gewerbliche Anlagen zu gewährleisten. Das ist vor allem vor dem Hintergrund der „Angebotsplanung“ sinnvoll, da noch kein konkretes Vorhaben der Planung zugrunde liegt.

7.4 Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 16, 23, 24 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe Planzeichnung). Offene Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze bilden eine Ausnahme und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die zur Erschließung des Gewerbegebietes geplante Anbindung an die nördlich gelegene Straße „Im Meisenfeld“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die verkehrliche und technische Grundstückserschließung kann darüber sichergestellt werden. Um auch ohne Befahrung der Verkehrsfläche für Lastzüge und Großfahrzeuge der Feuerwehr sicherstellen zu können, ohne dabei die Grundstücksflächen im Gewerbegebiet zwingend mit Nutzen zu müssen, wird am südlichen Ende der Verkehrsfläche eine Wendeschleife für Lastzüge nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) festgesetzt.

Östlich und südlich entlang des Gewerbegebietes ist die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (GFL) geplant. Als Begünstigte dieser GFL sollen die Stadt Vlotho, die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Anlieger benannt werden. Über diese Fläche wird auch die Regenwasserableitung aus dem östlich / nordöstlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes E 9 „Im Meisenfeld“ zum westlich des Plangebietes verlaufenden Weg bzw. zur Glimkestraße erfolgen (siehe Kap. 8.2).

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der Südseite des Plangebietes ist die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB geplant. Die Fläche dient einer Eingrünung des Gewerbegebietes in südliche Richtung, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern und das Plangebiet schonend in die angrenzende Landschaft einzubinden.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzten Flächen ist eine geschlossene, gestuft aufgebaute Sichtschutzpflanzung aus gebietsheimischen Arten in variierender Breite (mind. 2-reihig) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Eine geeignete Pflanzenauswahlliste sowie allgemeine Pflanzhinweise sind den textlichen Festsetzungen beigelegt.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

7.7.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Pult- und Sheddächer) mit einer Dachneigung von 5° bis 30°. Damit kann ausreichend den gewerblichen Ansprüchen hinsichtlich der Kubatur der Gebäude / der baulichen Anlagen entsprochen werden. Gleichzeitig ist mit der Begrenzung der Dachneigung im Zusammenhang mit der Festsetzung der maxi-

malen Gebäudehöhe hier aus stadtgestalterischer Sicht eine Reglementierung hinsichtlich der Ausprägung der Gebäude / baulichen Anlagen zum Landschaftsraum gegeben.

7.7.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist je Betrieb die Errichtung von zwei Fahnenmasten und einem Werbepylon zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Fahnenmasten sowie der Werbepylone beträgt 10,00 m.

Darüber hinaus sind innerhalb des Gewerbegebietes Werbeanlagen an Fassaden zulässig, sofern diese nicht über die Attika bei Flachdächern bzw. die Traufe bei geneigten Dächern hinausragen. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen gänzlich unzulässig.

Anlagen der Außenwerbung sind ausschließlich als nicht bewegliche / laufende Anlagen zulässig. Anlagen mit Wechsel- oder Blinklichtwerbung sind nicht zulässig.

7.7.3 Einfriedungen

Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser soll durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden laut DVGW-405 zu jeder Zeit mindestens 96 m³ / h für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Eine Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Exter-Süd hat ergeben, dass die Löschwasserversorgung aufgrund einer ausreichend großen Versorgungsleitung (DN 125) und des in der Nähe befindlichen Hochbehälters gewährleistet werden kann.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß der Bodenkarte NRW (IS BK 50) liegt nur eine bedingte Versickerungseignung vor, da für den im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Boden eine Staunässe verzeichnet ist, sodass Versickerungsanlagen und / oder Mulden-Rigolen-Systeme mit anschließender gedrosselter Ableitung erforderlich sind.

In dem westlich des Plangebietes verlaufenden Fußweg, der im Süden in die Glimkestraße übergeht, befindet sich eine öffentliche Regenwasserkanalisation, an die das Plangebiet zum Zweck der Niederschlagswasserentsorgung angeschlossen werden soll. Im weiteren Verlauf des Weges befindet sich am Übergang des Weges zur Glimkestraße eine Anlage zur Klärung und Rückhaltung von aus dem Gewerbegebiet abfließendem Niederschlagswasser. Gleiches gilt für das Niederschlagswasser von den östlich / nordöstlich des Geltungsbereiches gelegenen und heute noch unbebauten Gewerbegebietsflächen (im Bebauungsplan E 9 „Meisenfeld“ gelegen). Da die dort anfallenden Niederschläge über das Plangebiet ge-

führt werden sollen, werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

Nach Aussage der Vlothoer Wirtschaftsbetriebe kann die Regenklärung das Oberflächenwasser der Flächen des Planes E 13 und der noch zu entwässernden Flächen des Planes E 9 noch zusätzlich aufnehmen.

Die Leitung (DN 1200) verläuft von dort in der Glimkestraße weiter in südliche Richtung, tritt nördlich der Straße an einem Schacht aus und läuft in das dort vorhandene Siek.

Hier gibt es einen Durchlass (DN 400) in der Glimkestraße, durch den das Wasser dann gedrosselt in Richtung der Posener Straße läuft und in das dortige Siek mündet. Von dort läuft es über einen Schacht in ein verrohrtes Gewässer, welches dann westlich der bestehenden Siedlung einem offenen Gewässer zugeführt wird.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die städtische Schmutzwasserkanalisation, die ebenfalls im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Weges verläuft.

8.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen kann durch die im benachbarten Gewerbegebiet vorhandenen Anlagen der örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort im Rahmen des jeweiligen innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes E 13 „Im Meisenfeld III“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht – separater Teil B der Begründung** (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2018).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wasser, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstiger Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Landschaftliche Einbindung

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern soll das Plangebiet in südliche Richtung durch eine geschlossene, gestuft aufgebaute Sichtschutzpflanzung (mind. 2-reihig) eingefasst und dadurch eine Eingliederung des Plangebietes in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Siehe hierzu auch Kap. 7.6.

Die gemäß §§ 41-43 Nachbarrechtgesetzes NRW einzuhaltenden Mindestabstände zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Bauzeitenregelung / zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung

Entsprechend den Vorgaben des § 39 BNatSchG sind zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres (Brut- und Aufzuchtzeit) verboten. Zusätzlich sind Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni auszuschließen.

Sofern die Einhaltung der o.g. Beschränkung der Bauzeiten nicht möglich ist, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Begleitung der Arbeiten, bzw. eine Kontrolle der Strukturen und Flächen unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung durch eine fachlich geschulte Person erforderlich. Sollten im Rahmen der Kontrolle Brutnester europäischer Vogelarten nachgewiesen werden, ist ein Beginn der Arbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschäftes möglich.

Beleuchtung

Lampen und Leuchten im Außenbereich sind auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, nach unten ausgerichteter Lichtkegel etc.). Für die Beleuchtung sind Leuchtmittel mit möglichst geringem UV-Anteil und Farbtemperaturen ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

Sollten während der Bauarbeiten Beleuchtungen notwendig sein, sind die Gehölzbestände entlang der östlichen Grenze des Plangebiets (Kompensationsfläche des B-Plans Nr. E 9), die Gehölze und Gebüsch entlang der westlichen Grenze des Plangebiets (Bereich des Rad- und Fußweges) sowie auch die in der südlichen Umgebung bestehenden Gehölze des NSG „Salze-Glimketal“ nach Möglichkeit nicht direkt zu beleuchten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung und Festsetzung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffsbilanzierung wurde in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) erstellt.

Die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten der Situation im Bestand und nach Umsetzung der Planung (unter Berücksichtigung der Eingrünung nach Süden) zeigt einen ökologischen Wertverlust in Höhe von 29.225 Wertpunkten (siehe nachstehende Tabelle aus Kap. 3.4 des Umweltberichtes).

Gesamtwert Bestand in öW	Gesamtwert Planung in öW	Ermittelte Wertminderung in öW
47.288	18.063	29.225

Der durch die Umsetzung der Planung ermittelte Kompensationsbedarf von 29.225 ökologischen Werteinheiten wird dem anerkannten Ökokonto der Stadt Vlotho gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt über eine entsprechende textliche Festsetzung anteilig zu fünf bereits realisierten Maßnahmen:

- „Im Bruch“, Gem. Exter, 3.364 ö. WE
- „Solterberg“, Gem. Valdorf, 12.861 ö. WE
- Entwicklung Hecke „Galgenkamp“, Gem. Vlotho, 4.000 ö. WE
- Grünfläche „Containerdorf“ (Heckenpflanzung), Gem. Valdorf, 6.000 ö. WE
- Heckenpflanzung Kleinbahntrasse, Gem. Valdorf, 3.000 ö. WE

Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und dazu geeignet, den gesetzlichen Kompensationsanforderungen nachzukommen und den ermittelten Kompensationsbedarf zu decken.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2018).

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch geeignete artspezifische Vermeidungsmaßnahmen soweit verringert werden können, dass die jeweilige lokale Population in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlich-funktionalen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffern 1 - 4 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Die obligatorischen Vorgaben zur Minderung und Vermeidung planungsbedingter Beeinträchtigung (z.B. die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gem. § 39 BNatSchG zum Schutz brütender Vögel sofern erforderlich) werden unabhängig von diesen Erkenntnissen berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem werden Hinweise zur Umsetzung einer fledermausgerechten Beleuchtung (Baustellenbeleuchtung und Beleuchtung des geplanten Gewerbegebietes) gegeben. Siehe hierzu auch *Kap. 9.1: „Bauzeitenregelung / zeitlich eingeschränkte Baufelddräumung“ sowie „Beleuchtung“*.

9.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südwestlich gelegenen Wohnnutzung an der Tilsiter Straße ist eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potenziellen Betriebe in dem Plangebiet vorzunehmen. Dieses geschieht über die Festsetzung von Abständen nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (siehe hierzu auch Kap. 7.1). Potenzielle Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist zudem ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulassungsfähig.

Zudem wurde eine schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, Oktober 2018) erstellt, um die Belange des Lärmschutzes sachgerecht zu betrachten und die Auswirkungen

der Planung auf die nächstgelegenen wohngenutzten Immissionsorte zu überprüfen. Für die gemäß Bebauungsplan nutzbaren Gewerbegebietsflächen wurden hierbei GE-typische flächenhafte Emissionspegel in Ansatz gebracht. Als Immissionsorte wurden die Wohnhäuser Gliemkestraße 51 (I1), Gliemkestraße 55a und 55b (I2 und I3) sowie Tilsiter Straße 2 (I4) betrachtet (siehe hierzu Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung).

Der Immissionsort 1 befindet sich auf dem Betriebsgelände der Fa. Bewex und ist auch räumlich mit der Firma verbunden, sodass für ihn die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts) in Ansatz gebracht wurden. Für die planerisch im Außenbereich gelegenen Immissionsorte 2 und 3 wurden Schallschutzansprüche für Dorfgebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts) und für den Immissionsort 4 Schallschutzansprüche für allgemeine Wohngebiete (55 / 40 dB(A) tags / nachts) in Ansatz gebracht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass bei flächendeckenden GE-typischen Emissionspegeln im Plangebiet die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 17 dB(A) tags und nachts unterschritten werden. Gemäß Punkt 2.2 der TA Lärm besteht der Einwirkungsbereich einer Anlage aus den Flächen, „in denen von der Anlage ausgehende Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt.“ Daraus folgt, dass alle Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereiches des Plangebietes liegen und die geplante Festsetzung und Nutzung des Gewerbegebietes aus schalltechnischer Sicht ohne Einschränkung möglich ist.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen. Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 für Gewerbegebiete.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Nach Auskunft der Bodenkarte NRW (IS BK 50) steht im Plangebiet Pseudogley an. Der Pseudogley zeichnet sich durch eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss aus. Dieser Boden ist oft eine Fortentwicklung von Parabraunerden und Fahlerden und räumlich mit ihnen vergesellschaftet. Die Tonanreicherung im Boden kann die weitere Versickerung von Niederschlagswasser so stark hemmen, dass das Wasser hier für einige Zeit aufgestaut wird. Grundwassereinfluss besteht nicht. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht gegeben.

Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke und Salzuflen, Kreis Lippe - Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - vom 16. Juli 1974“, in Kraft getreten am 01. September 1974. Auf die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen.

10.2 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen zudem ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 2,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung vor. Siehe Kap. 7.2.

10.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen des Bodens, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Vlotho oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wird auf den Bebauungsplan aufgenommen.

10.4 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung liegt im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

10.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten vorhanden. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford in Kenntnis zu setzen.

10.6 Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW gibt es im Plangebiet eine Subrosionssenke, angefüllt mit Fluchttton, Sandkies, Torf etc. Die Senke hat eine Tiefe von ca. 53 m. 1979 ist eine öffentliche Bohrung auf dem Grundstück vorgenommen worden, bei der bis in eine Tiefe von 7 m feinsandiger Schluff und bis in eine Tiefe von 9 m tonig kiesiger Schluff gefunden wurde. Dies stellt kein Ausschlusskriterium für die geplante Gebietsentwicklung dar, jedoch ist der Baugrund zur Sicherstellung eines angemessenen Trag- und Setzungsverhaltens baugrundbezogen zu untersuchen. Diese Untersuchungen können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ohnehin für den Hochbau beizubringenden Baugrunduntersuchungen erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.7 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren erforderlich.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Größe Planung in m ²	Anteil in %
Gewerbliche Bauflächen	16.593	77
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.661	12
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahme)	2.285	11
Gesamt:	21.539	100

Bielefeld / Vlotho, Februar 2019

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de