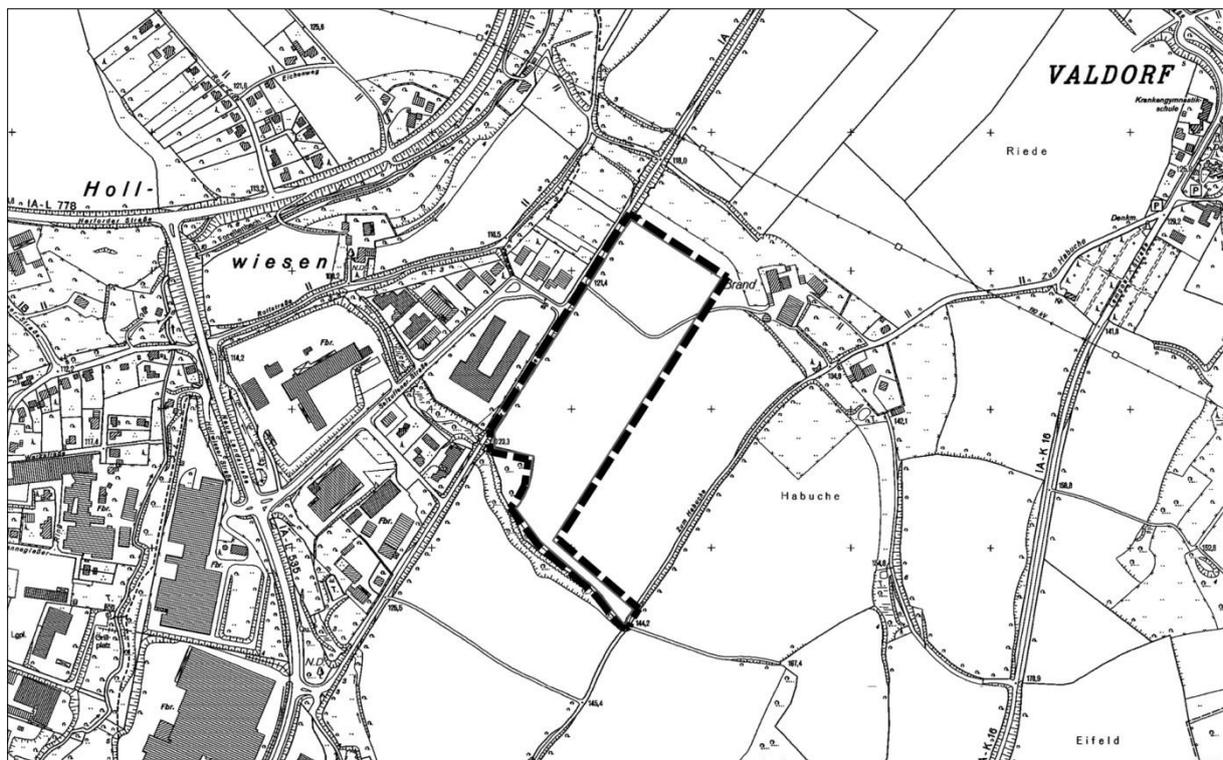


# STADT VLOTHO



## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 „GE Salzuflener Straße / Zum Habuche“

**Ortsteil:** Ortsteil Valdorf  
**Plangebiet:** Östlich „Salzuflener Straße“, südlich „Zum Habuche“



## Begründung

**Verfahrensstand:**  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

**Verfasser:**  
Drees & Huesmann PartGmbH | Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

20.08.2018

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Standortwahl .....	1
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung.....</b>	<b>3</b>
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation .....	3
4.2	Planungsrechtliche Situation .....	4
4.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
5.1	Landesentwicklungsplan NRW .....	4
5.2	Ziele der Raumordnung / Regionalplan .....	5
5.3	Flächennutzungsplan .....	6
5.4	Landschaftsplan .....	7
5.5	Landschaftsschutz / Naturschutz / Gewässerschutz.....	7
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	10
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.4	Nebenanlagen / private Stellplätze .....	10
7.5	Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	11
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	11
7.7	Grünordnung.....	11
7.8	Örtliche Bauvorschriften .....	12
7.8.1	Dachform .....	12
7.8.2	Werbeanlagen.....	12
7.8.3	Einfriedungen.....	13
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>13</b>
8.1	Trinkwasser / Löschwasser .....	13
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	13
8.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen .....	14
8.4	Abfallbeseitigung.....	14
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt .....</b>	<b>14</b>
9.1	Umweltbericht .....	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	15
9.3	Artenschutz .....	16
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
10.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes .....	16
10.2	Belange des Klimaschutzes .....	17
10.3	Belange des Hochwasserschutzes.....	17

10.4	Belange des Denkmalschutzes .....	17
10.5	Kampfmittel .....	18
10.6	Altlasten .....	18
10.7	Wassergefährdende Stoffe.....	18
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>19</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Luftbild, ohne Maßstab .....	4
Abbildung 2:	Kreis: Ausschnitt 22. Änderung Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld 2004; Änderungsbereich südöstlich der Salzuflener Straße; Ellipse: Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“, ohne Maßstab .....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, ohne Maßstab .....	7

## **Teil B: Umweltbericht (separat)**

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“**

---

**Ortsteil:** Valdorf  
**Plangebiet:** Östlich „Salzuflener Straße“, südlich „Zum Habuche“

---

**Verfahrensstand:** Satzung gem. § 10 (1) BauGB

---

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Planungsanlass ist die Schaffung von Baurecht für weitere Gewerbegebietsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Hollwiesen“ im Ortsteil Valdorf.

Die Stadt Vlotho sieht einen steigenden Flächenbedarf für Gewerbe- und Industriestandorte. Verfügbare, brachliegende Flächen zur weiteren Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Zudem sind die derzeit unbebauten Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten nahezu gesamtumfänglich als betriebliche Erweiterungsflächen bereits gebunden. Somit ist die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen notwendig. Die Planung ist nicht auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtet, sondern stellt im Sinne eines „Angebotsplanes“ neue gewerblich zu nutzende Flächen zur Verfügung.

Beabsichtigt ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“ im Bereich östlich der Salzuflener Straße. Dieser Standort erscheint aufgrund der Lage abseits von Siedlungsgebieten sowie der Nähe zur Bundesautobahn 2 geeignet zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen.

Inhalt des Bebauungsplanes soll „Gewerbegebiet“ entsprechend § 8 BauNVO sein.

#### **1.1 Standortwahl**

Die Wahl des Standortes für neue auszuweisende gewerbliche Bauflächen fiel aufgrund gewichtiger Standortfaktoren auf den Geltungsbereich.

Die ausschlaggebenden Standortfaktoren sind die verkehrliche Anbindung sowie die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“, welche mit dieser vorliegenden Planung vorgenommen werden soll, weist von den alternativ in Betracht kommenden erweiterbaren, bestehenden Gewerbegebieten die besten Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung auf. Von den Alternativstandorten aus müssen generell Ortslagen durchfahren werden um das überregionale Verkehrsnetz, hier die Bundesautobahn 2, zu erreichen. Dies ist bei dem hier in Rede stehenden Erweiterungsgebiet „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ nicht der Fall.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Ebenen der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als gewerbliche Flächen dargestellt (siehe Kap. 5.2 und 5.3). Die Ziele der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigen somit bereits die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Hollwiesen“. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Vorgaben i.V.m. den in Kapitel 1.1 aufgezeigten Standortfaktoren soll dem Flächenbedarf für Gewerbegebiete an diesem Standort begegnet werden.

## 2 Verfahren

Die Stadt Vlotho hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ eingeleitet.

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, Juli 2018) zu beschreiben und zu bewerten sind. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher Bestandteil des Umweltberichtes ist, vorgenommen (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, März 2018) und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 29.01.2018 bis einschließlich 05.03.2018 durchgeführt. Während dieser Beteiligungsfrist gingen Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel mit Schreiben vom 22.01.2018 bzw. 24.01.2018 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 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018. Infolge der Abwägung zu den im Rahmen der TÖB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist eine Vergrößerung der Kompensationsfläche A3 erforderlich, die eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bewirkt, sodass der neue Planentwurf gem. § 4a (3) BauGB erneut offengelegt wurde und die Beteiligung dabei gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB inhaltlich auf die geänderten Inhalte beschränkt wurde. Die Änderungen zur erneuten Offenlage umfassten:

- Vergrößerung der Kompensationsmaßnahme A3 i.V.m. einer entsprechenden Anpassung des Geltungsbereiches (Vergrößerung der Maßnahme A3 in nördliche Richtung)
- Anpassung der textlichen Festsetzung zum Schutz der Allee entlang der Salzuflener Straße (C.6) sowie nachrichtliche Darstellung der eingemessenen Bäume im Nutzungsplan
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens und zur auf den natürlichen Landabfluss gedrosselten Abgabe aus dem Rückhaltebecken (C.7)
- Redaktionelle Angleichung der Festsetzungen C.8 und C.9 zur Harmonisierung von Umweltbericht und Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Aufnahme eines textlichen Hinweises auf die Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Die erneute Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB wurde zeitlich verkürzt im Zeitraum vom 30.07. bis einschließlich 13.08.2018 und die erneute TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der 6,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Valdorf und umfasst in der Flur 5 einen Teilbereich des Flurstückes 127.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 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 gem. § 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, Juli 2018

### **4 Situationsbeschreibung**

#### **4.1 Derzeitige städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Valdorf, ca. 2 km südlich der Kernstadt Vlotho. Westlich des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Hollwiesen“, welches nun mit dieser Planung in östliche Richtung, östlich der Salzuflener Straße, erweitert werden soll.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz besteht in einer Entfernung von ca. 5 km mit der Anschlussstelle 31 „Vlotho-West“ an die Bundesautobahn A2. Diese wird über die Herforder Straße (L 778) erreicht, ohne dabei geschlossene Ortslagen zu passieren.

Mit einem Abstand von ca. 120 m verläuft eine Hochspannungsleitung nördlich des Plangebietes.

Derzeit besteht für das Plangebiet eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau. Die östlich des Plangebiets liegende Hofstelle besitzt eine Zuwegung, die das Plangebiet quert.

Westlich des Plangebietes liegt das bestehende Gewerbegebiet „Hollwiesen“. Die vorwiegenden Nutzungen in diesem Bereich sind verarbeitende bzw. produzierende Betriebe, Betriebe der Logistikbranche sowie eine Autowerkstatt.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt an der Salzuflener Straße ca. 121 m NHN und steigt in Richtung Osten zur Hofanlage am Wirtschaftsweg „Zum Habuche“ auf ca. 131 m NHN an.

Südlich anschließend zum Plangebiet ist ein Siektal mit einer ausgeprägten, gewässerbegleitenden Gehölzstruktur vorhanden. In nördliche Richtung schließt ebenfalls ein Siek an das Plangebiet an. Dieser ist in seiner Größe jedoch nicht so ausgeprägt wie das südlich angrenzende Siektal.



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

## 4.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Außenbereich zuzuordnen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht.

## 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Vlotho. Der Kaufvertrag wurde bereits erstellt. Die Wirksamkeit tritt mit der Bereitstellung des Kaufpreises im Haushalt des Jahres 2018 und dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ ein.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Landesentwicklungsplan NRW

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese stellen gem. § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen dar. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW 2017 zu beachten:

- **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.

Dies ist mit vorliegender Planung der Fall, da der Regionalplan seit dessen 22. Änderung für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ vorsieht (siehe Kapitel 5.2).

- **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.

Auch diesem Grundsatz wird die Planung gerecht, da die Anbindung zur Bundesautobahn 2 in einer Entfernung von 5,5 km ohne vorherige Ortsdurchfahrt vorhanden ist.

Somit entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2017.

## **5.2 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 diesen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar. Mit der 22. Änderung des Regionalplanes wurde für den Änderungsbereich „südöstlich der Salzuflener Straße“ die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ in „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ geändert. Diese Änderung wurde am 05.02.2016 rechtswirksam. Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes in Einkommen mit den Vorgaben des Regionalplanes.

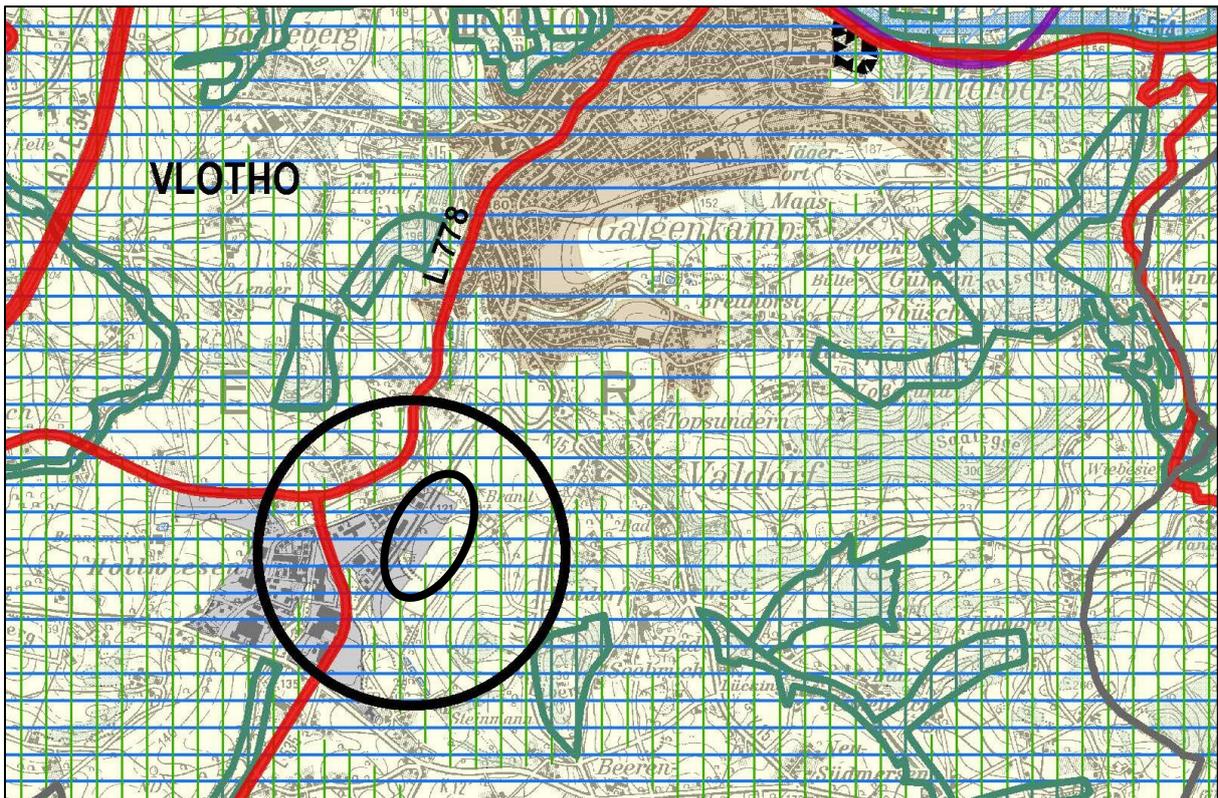


Abbildung 2: Kreis: Ausschnitt 22. Änderung Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld 2004; Änderungsbereich südöstlich der Salzuflener Straße; Ellipse: Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“, ohne Maßstab

### 5.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dar (siehe Abb. 3).

Im Flächennutzungsplan angrenzend an das Plangebiet befindet sich westlich die Darstellung der überörtlichen Verkehrsfläche Salzuflener Straße. Nördlich und östlich grenzt die Darstellung für landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Diese wird ebenfalls an der südlichen Grenze als Pufferzone zur Darstellung Flächen für die Forstwirtschaft verwendet. Des Weiteren liegt das Gebiet innerhalb der Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes. Somit entspricht die Planung grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

*Hinweis:* Im südlichen Teil der dargestellten gewerblichen Baufläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht nicht der Darstellung von gewerblicher Baufläche an dieser Stelle im Flächennutzungsplan. Die hiernach nicht mögliche Inanspruchnahme dieser Fläche für gewerbliche Fläche wird bezüglich der Siedlungsflächenbilanz im Rahmen der Realnutzungskartierung auf der Ebene der Regionalplanung berücksichtigt. Die Darstellung von gewerblicher Baufläche wirkt sich somit nicht nachteilig auf die gewerbliche Siedlungsflächenbilanz der Stadt Vlotho aus.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, ohne Maßstab

#### 5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplanes „Vlotho“ (Kreis Herford 1998). Da der Bereich des südlich gelegenen Siekes nicht durch die Planung tangiert wird, sind keine Einschränkungen für die Schutzziele des Landschaftsplanes zu erwarten.

#### 5.5 Landschaftsschutz / Naturschutz / Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „LSG Lipper Bergland“ (LSG-3818-0020). Das bestehende Gewerbegebiet bildet eine Verinselung gewerblicher Nutzungen in diesem Landschaftsschutzgebiet. Mit dem Plangebiet wird eine Erweiterung dieser Nutzungen in das Landschaftsschutzgebiet vorgenommen.

Es sind keine weiteren wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele dieses Landschaftsschutzgebietes zu erwarten, da der dortige Landschaftsraum bereits stark durch das in Gegenlage zum Plangebiet befindliche Gewerbegebiet beansprucht ist. Darüber hinaus bleiben die typischen Siektäler sowie Wälder als markante Kulturlandschaftselemente unberührt (siehe UWB Kapitel 6).

Die Baumallee an der Salzuflener Straße ist im Alleenkataster des Landes NRW verzeichnet (AL-HF-0035).

Der Bereich der Planung liegt in der Schutzzone III b des Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhaus – Bad Salzuflen“. Das Plangebiet tangiert keine Wasserschutzgebiete sowie Hochwasserrisiko- bzw. Überschwemmungsgebiete.

## **6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung**

Die äußere Erschließung des Gebietes soll über die westlich angrenzende Salzuflener Straße erfolgen. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt nicht vor, bei der Bauleitplanung handelt es sich somit um eine klassische Angebotsplanung. Die Festsetzung einer inneren Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche oder mit GFL zu belastenden Flächen soll daher nicht erfolgen, um für die Entwicklung des Gewerbegebietes die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

Das grundsätzliche Erschließungskonzept sieht bis zu vier Zufahrten von der Salzuflener Straße in das Plangebiet vor. Jedoch soll pro Betrieb nur eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig sein. Diese sind auf dem jeweiligen Betriebsgelände als private Erschließung zu dem jeweiligen Betrieb konzipiert. So soll ein gewisser Schutz des Baumbestandes gewährleistet werden, indem eine zu große Anzahl an Zu- und Abfahrten verhindert wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um städtische Flächen handelt, kann die Stadt Vlotho bei der Veräußerung der Flächen steuern tätig werden, um das Ziel der Beschränkung auf vier Betriebe im Geltungsbereich zu erreichen.

Der derzeit bestehende Wirtschaftsweg zwischen der Salzuflener Straße und der Hofstelle „Brand“ östlich des Plangebietes wird nicht mehr benötigt. Die Erschließung der Hofstelle „Brand“ ist über eine alternative Zuwegung gesichert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 1.600 m<sup>3</sup> vorgesehen. Hieraus wird das anfallende Niederschlagswasser nach dementsprechender Vorbehandlung gedrosselt in den Vorfluter, bzw. anschließend in den Siek, nordöstlich des Plangebietes eingeleitet.

Um die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes schonend in die Landschaft zu integrieren, werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Zur schonenden Einbindung des Plangebietes in die angrenzende offene Landschaft wird das Gebiet an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze mit einer freiwachsenden, 5,00 m tiefen Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen im Sinne einer Ortsrandeingrünung umpflanzt. Die gewerblichen Bauflächen halten einen Schutzabstand von 25,00 m zum südwestlich liegenden Siektal ein. Dieses wird im vollumfänglichen Bestand erhalten. Dieser Schutzabstand von 25,00 m wurde bereits in der vorhergehenden Flächennutzungsplanänderung zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt getroffen.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ sehen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vor.

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/Warengruppen (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 BauGB,

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an denen des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“ (Bebauungsplan Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II mit der 1. Änderung) südöstlich der Salzuflener Straße bzw. südwestlich des Plangebietes. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“ handelt, wurden identische Nutzungen für zulässig erklärt. So soll eine

Einheitlichkeit der vorhandenen Betriebe bzw. Arten der Nutzung im gesamten Gewerbegebiet erreicht werden.

Des Weiteren sollen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die vorhandenen Einzelhandelszentren nicht geschwächt werden. Daher erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten.

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

## **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) im Plangebiet wird auf 0,8 festgesetzt. Dies ist nach § 17 BauNVO die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete.

Dieses Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht auch in Anbetracht des gegenüber liegenden bestehenden Gewerbegebietes verträglich.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen als Höchstmaß geregelt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 12,00 m.

Als unterer Bezugspunkt hierfür 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.

Dabei soll eine Überschreitung der Höhe gem. § 31 (1) BauGB um maximal 2,00 m NHN für Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig sein.

Ebenfalls darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- sowie Aufzugsanlagen um 2,00 m ausnahmsweise überschritten werden.

## **7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Gewerbegebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, 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 sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen gebildete „Baufenster“ bestimmt. Diese sind großzügig ausgelegt, um eine flexible Ausnutzbarkeit zu gewährleisten. Das ist vor allem vor dem Hintergrund der „Angebotsplanung“ sinnvoll, da noch kein konkretes Vorhaben der Planung zugrunde liegt.

## **7.4 Nebenanlagen / private Stellplätze**

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4, 16(d), 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, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, gem. § 14 BauNVO, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bewegungsflächen, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen unzulässig. Des Weiteren sind innerhalb dieser Flächen zum Anpflanzen Auffüllungen und Abtragungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sowie das Anbringen von Stützwänden unzulässig.

Sofern keine nutzungsbedingten Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten sind, sind die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen aus ökologischen Gründen, zur Verminderung der Zahl der versiegelten Fläche auf dem Grundstück, in wasserdurchlässiger Art zu befestigen. Dies kann in Form von einer wassergebundenen Decke; drainfähigem Pflaster, Porenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä. erfolgen.

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

Das Plangebiet selbst wird über die Salzuflener Straße erschlossen. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist pro Baugrundstück eine baugrundstückbezogene Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 32,00 m zulässig. Maximal sind an dieser Stelle vier Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 8,00 m zulässig. Jedoch ist nur eine Zu- / Abfahrt pro Betrieb zulässig. Folglich sind bei drei angesiedelten Betrieben nur drei Zu- / Abfahrten auf der gesamten Breite zulässig. Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes werden aufgrund des in Kapitel 6 erläuterten Erschließungskonzeptes nicht formuliert.

Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Baumstandorte entlang der Salzuflener Straße durch Erschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke zu vermeiden, wird die Zahl sowie die Gesamtbreite der Zufahrten beschränkt. Ferner wird auf den gesetzlichen Schutz der Allee gem. § 41 LNatSchG hingewiesen und das daraus resultierende Verbot von Maßnahmen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen, aufgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind baugrundstückbezogene Zu- und Abfahren in einer Gesamtbreite von max. 32,00 m sowie Ver- und Entsorgungsleitungen und dem Brandschutz dienende Einrichtungen (z.B.: Zisterne) allgemein zulässig.

### **7.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Drosselung der in den Siek einzuleitenden Niederschlagswassermengen ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 1.600 m<sup>3</sup> anzulegen. Diese Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ im Bebauungsplan festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend des zu erwartenden Verschmutzungsgrades vorzubehandeln. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Wasser auf den natürlichen Landabfluss (5 l / s x ha) gedrosselt in den nordöstlich des Plangebietes befindlichen Vorfluter und anschließend in den Siek eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah als ungedichtetes Erdbecken auszuführen.

Das Regenrückhaltebecken dient nicht den Zwecken des Brandschutzes, da in diesem nicht dauerhaft Wasser vorgehalten wird.

### **7.7 Grünordnung**

Angrenzend an das Plangebiet schließt das Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland“ (LSG-3818-0020) an. Aus diesem Grund sowie aufgrund der Lage im Außenbereich ist eine Eingrünung des Plangebietes erforderlich. Entlang der Plangebietsgrenze zum freien Landschaftsraum wird daher ein 5,00 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt. In Verbindung mit der Ausgleichs-

maßnahme A2 (siehe Kap. 9.2) kann das Gebiet schonend in den Landschaftsraum eingebunden werden. Einzelheiten zur auszuführenden Pflanzung sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzung C.8 i.V.m. C.9) und dem Umweltbericht (Kapitel 3.2) zu entnehmen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bewegungsflächen, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen unzulässig. Des Weiteren sind innerhalb dieser Flächen zum Anpflanzen Auffüllungen und Abtragungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sowie das Anbringen von Stützwänden unzulässig. Dies garantiert eine Wirkung der Eingrünungsmaßnahme auch bei der Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, da sich die Anpflanzung auf dem Niveau der natürlichen Geländehöhe befindet.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden zudem die nachstehenden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen sowie zur Ansaat von ebenen Flächen und Böschungen getroffen (siehe auch textliche Festsetzung C.9 und Umweltbericht Kapitel 3.2).

*Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen:*

Zur Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist alle 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität hat einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu betragen. Die Bäume sind in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden pro Baumstandort fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten (Mindestbreite oder -länge der Baumscheiben/Pflanzstreifen jeweils 1,5 m). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich und entsprechend der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

*Einsaats nicht versiegelter Flächen:*

Auf den nicht versiegelten Bereichen ist für ebene Flächen zur Ansaat eine artenreiche Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Böschungen sind mit einer Saatmischung Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) anzusäen. Auch bei Saatflächen sind Pflanzenausfälle bzw. Mängel mit einer Nachsaat mit dem jeweilig festgesetzten Saatgut zu ersetzen. Dies hat bis spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## **7.8 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.8.1 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 maximalen Gebäudehöhe hier aus stadtgestalterischer Sicht eine Reglementierung hinsichtlich der Ausprägung der Gebäude / baulicher Anlagen zum Landschaftsraum gegeben.

### **7.8.2 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. Als unterer Bezugspunkt für diese Höhe gilt die jeweils nächstgelegene NHN-Höhe im Nutzungsplan (siehe Darstellung im Nutzungsplan).

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. Die in den Hinweisen genannte Empfehlung einer insektenfreundlichen Beleuchtung ist zu beachten.

### **7.8.3 Einfriedungen**

An der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen im Bereich von Grundstückszu- und -abfahrten unter der Voraussetzung zulässig, dass eine ausreichende Sicht aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist. Dies kann z.B. durch Zurücksetzen der Einfriedungen von der Verkehrsfläche oder Verwendung von transparenten Einfriedungen für Teilbereiche erfolgen.

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 kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gem. §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Bei Bauvorhaben bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Abschnittsfläche ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h und bis zu 4.000 m<sup>2</sup> Abschnittsfläche eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h jeweils über zwei Stunden vorzusehen. Da diese Wassermengen nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes Steinbründorf-Hollwiesen nicht über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden können, ist innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem Wasserverband und der Feuerwehr eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 400 m<sup>3</sup> zu errichten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist in den vorgesehenen Schmutzwassersammler einzuleiten.

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.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein naturnah als ungedichtetes Erdbecken angelegtes Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 1.600 m<sup>3</sup> vorgesehen (siehe Kapitel 7.6). Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend des zu erwartenden Verschmutzungsgrades vorzubehandeln. Aus dem Regenrückhaltebecken soll das Wasser auf den natürlichen Landabfluss (5 l / s x ha) gedrosselt in den nordöstlich des Plangebietes befindlichen Vorfluter und anschließend in den Siek eingeleitet werden. Die Zuleitung in das

Rückhaltebecken erfolgt über einen zu verlegenden Regenwassersammler südlich entlang der Salzuflener Straße.

### **8.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen kann durch die in der Salzuflener Straße 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 V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ im Vollverfahren ist gem. § 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, Juli 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 sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt in Verbindung mit Festsetzung eines Gewerbegebietes zu einer dauerhaften Überbauung und Neuversiegelung von Boden. Damit werden die Bodenfunktionen vollständig zerstört. Hiervon betroffen sind Böden, die aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als sehr schutzwürdig eingestuft werden (Bodenzahlen zwischen 55 und 65). Vor diesem Hintergrund sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Belange von Fläche und Boden erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Auf die übrigen Schutzgüter hat die Bauleitplanung unter Beachtung der nachstehend beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

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

#### *Bauzeitenregelung: Zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung*

Entsprechend den Vorgaben des § 39 BNatSchG sind 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 ist vor erforderlichen Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sicher auszuschließen.

#### *Beleuchtung im Plangebiet:*

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 aus-

gerichteter Lichtkegel etc.). Konfliktmindernd wirkt sich zudem der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z.B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben  $\leq 3.000$  Kelvin).

*Landschaftliche Einbindung:*

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern und das Plangebiet in die Landschaft einzubinden, wird das geplante Gewerbegebiet entlang der Grenzen zum offenen Landschaftsbereich mit einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke eingegrünt. In Verbindung mit der Kompensationsmaßnahme auf Fläche A2 wird eine wirksame Eingrünung vorgegeben.

*Innere Begrünung des Vorhabengebietes:*

Um eine Begrünung des Plangebietes zu erwirken wird eine Baumpflanzung auf ebenerdigen PKW-Stellplatzflächen vorgeschrieben (siehe Kapitel 7.6).

Darüber hinaus wird im Umweltbericht auf bau- und betriebsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzgl. der Beeinträchtigung der Belange von Fläche und Boden verwiesen (siehe UWB Kapitel 3.1). Diese sind jedoch innerhalb der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant.

## **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.

Im Süden und Südosten des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die aus der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe zu kompensieren.

Ausgleichsfläche A1:

Die Festsetzungen zu Fläche A1 sollen die Gestaltung der Freifläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Forstfläche am Siek vorgeben. Geplant ist direkt angrenzend an das Gewerbegebiet eine Ergänzung des dort festgesetzten Pflanzgebotes zur Gewährleistung einer wirksamen Abgrünung des Gewerbegebietes. Für einen 5 m breiten Streifen entlang des Gewerbegebietes werden daher Vorgaben bzgl. einer Strauchpflanzung gemacht.

Für die zwischen dieser Strauchpflanzung und dem Forst gelegenen Flächen wird die Anlage einer artenreichen Mähwiese mit gebietsheimischen Arten und vereinzelter Pflanzung von Obstbäumen vorgegeben.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wird bei der Bilanzierung der Fläche für einen 300 m<sup>2</sup> großen Teilbereich berücksichtigt, dass dort eine Nutzung als Holzlagerplatz mit einer entsprechenden Zuwegung erfolgen kann. Diese landschaftsbezogene Nutzung steht der Ausgleichsmaßnahme nicht entgegen.

Ausgleichsfläche A2:

Diese Fläche dient ebenfalls der Sicherstellung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbegebietes. Auf der 10,00 m breiten Fläche entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze werden durchgehende Strauch- und Baumpflanzungen vorgegeben.

Ausgleichsfläche A3:

Von der Kompensationsfläche A1 aus wird eine Fläche entlang des Sieks bis zu dem südöstlich gelegenen Verlauf des Weges „Zum Habuche“ im Zusammenhang mit der Maßnahme auf Fläche A1 für eine Entwicklung als artenreiche Mähwiese vorgesehen.

Der Vergleich des Ausgangszustandes und des Planzustandes des Plangebietes zeigt einen Überschuss von 70 Werteinheiten. Mit den geplanten Maßnahmen ist der mit der Bauleitplanung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

### 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, März 2018).

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrages wird festgestellt, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der im Plangebiet potenziell vorkommenden sowie durch faunistische Untersuchungen nachgewiesenen Arten ausgeschlossen werden können. Für die betrachteten Arten führt die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu einer Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffern 1 - 4 BNatSchG.

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. Siehe hierzu auch *Kap. 9.1: „Bauzeitenregelung: Zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung“*.

## 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 Änderungsplanung 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:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes werden zukünftig entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Bauflächen in Anspruch genommen.

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorkommenden Bodenarten ist als sehr schutzwürdige fruchtbare Böden gewertet. Sie besitzen eine Regelungs- und Pufferfunktion sowie eine natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Das Plangebiet weist einen Boden aus Pseudogley-Braunerde sowie Pseudogley-Parabraunerde auf. Dieser besteht aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm und ist nur schwach steinig.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Aufgrund der in Kapitel 1.1 genannten Standortfaktoren und der Lage als Erweiterung am Rand eines bestehenden Gewerbegebietes sind die Beeinträchtigungen durch die Überbauung aus umweltschutzrechtlicher Sicht vertretbar.

## 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).

Folglich werden Überschreitungen der maximalen zulässigen Höhe von baulichen Anlagen um 2,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.

## 10.3 Belange des Hochwasserschutzes

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

## 10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

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 nicht erforderlich.

### *Denkmalschutz:*

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](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage 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.

#### *Bodenarchäologie:*

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers.

Zur Vermeidung einer Zerstörung im Plangebiet nicht auszuschließender archäologischer Fundplätze sowie der Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung ist eine archäologische Untersuchung mit ausreichender Vorlaufzeit vor der Inanspruchnahme (mind. 8 Wochen) notwendig.

Der Hinweis ist auch bei der Baugenehmigung in den Bauschein aufzunehmen.

#### **10.5 Kampfmittel**

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.

#### **10.6 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes im Altlastenkataster des Kreises Herford keine Altlastenstandorte verzeichnet.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford ist in Kenntnis zu setzen.

#### **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 Ausgang in m <sup>2</sup>	Größe Planung in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Landwirtschaftliche Fläche	65.854	---	0
Gewerbliche Bauflächen	---	42.437	64
Flächen für Versorgungsanlagen	---	3.077	5
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- / Radweg)	---	3.715	6
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahme)	---	16.625	25
<b>Gesamt:</b>	65.854	65.854	<b>100</b>

Bielefeld / Vlotho, August 2018

### Verfasser:

#### **Drees & Huesmann PartGmbB**

Architekt Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de