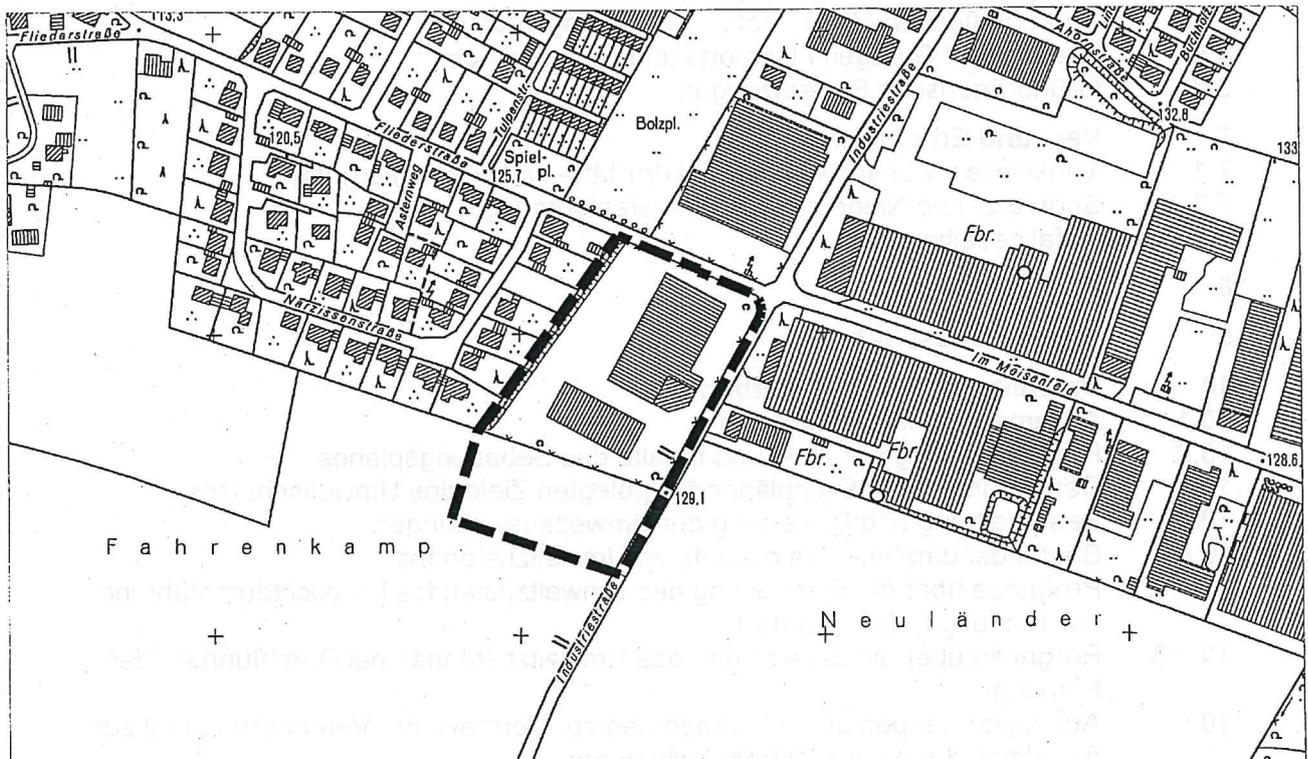




## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 3a „Gewerbegebiet Fahrenkamp / Fliederstraße“

Ortsteil: Exter

Plangebiet: Südlich „Fliederstraße“ / westlich „Industriestraße“



### Begründung

Verfahrensstand:  
Satzung gemäß § 10 BauGB

Verfasser:  
Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen	8
6.3	Baugestalterische Festsetzungen	8
6.4	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
6.5	Stellplätze / Garagen / Carports und Nebenanlagen	9
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	9
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
7.1	Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
7.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
7.3	Abfallbeseitigung	10
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>12</b>
10.1	Allgemeine Vorbemerkungen	13
10.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
10.3	Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	14
10.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
10.4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	14
10.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	16
10.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
10.5	Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
10.5.1	Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches	19
10.6	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	22
10.7	Zusätzliche Angaben	22
10.7.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
10.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen	23
10.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
<b>11</b>	<b>Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>

---

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

~~Textstreichung nach der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB~~

~~Textergänzung nach der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB~~

Vorgenommene redaktionelle Änderungen werden nicht extra ausgewiesen.

## Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 3a „Fahrenkamp / Fliederstraße“

Ortsteil: Exter  
Plangebiet: Südlich „Fliederstraße“ / westlich „Industriestraße“

---

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 BauGB

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 3a „Fahrenkamp / Fliederstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Exter, Flur 12 und 36, umfasst die Flurstücke 371 und 663 tlw..

Er wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 318 und 370 („Fliederstraße“);  
im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 370 (Industriestraße), durch den südlichsten Flurstückspunkt des Flurstückes 371, 59 m entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 732 („Industriestraße“);  
im Südwesten: durch eine Gerade von ca. 113 m bei einem Winkel von 100°;  
im Nordwesten: durch eine Gerade die auf den südlichsten Flurstückspunkt des Flurstückes 309 und durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 309, 321, 311, 308, 384, 353, 401, 400 und 399.

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 3a „Fahrenkamp / Fliederstraße“ in einer Größe von rd. 2,38 ha eingeleitet werden.

Der verbindliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 3a „Fahrenkamp / Fliederstraße“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:  
dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen  
den textlichen Festsetzungen und  
der Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (4) BauGB.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt: Standortsicherung und -entwicklung eines ansässigen Gewerbebetriebes innerhalb eines rechtskräftig überplanten und an drei Seiten mit Bebauung umgebenen Bereiches mit einer untergeordneten Arrondierung der gewerblichen Baufläche an einer Seite des Plangebietes.

Dabei liegt die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene / festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb von 2 ha, so dass die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen.

Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann somit formal entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Es wird jedoch eine freiwillige Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich einer eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Arrondierungsbereich vorgenommen.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können anschließend ggf. auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

## **2 Raumordnung und Landesplanung**

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. E 3a „Fahrenkamp / Fliederstraße“ ist im Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ausgewiesen.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt worden.

## **3 Flächennutzungsplan**

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Ziffer 2 Satz 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Diese Anpassung soll aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu der Wohnsiedlung an der „Narzissenstraße“ durch eine Darstellung von „Gewerblicher Baufläche – mit Einschränkung“ (GE-E-) im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho zeitnah erfolgen.

Diese Darstellung erfolgt bereits für den Bestandsbereich, wobei der rechtsgültige Flächennutzungsplan in Richtung Westen zur Wohnbebauung an der Narzissenstraße eine Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ vorsieht, was in der Realität in keiner Weise der vorhandenen Nutzung entspricht und ebenfalls durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Neuaufstellung) zu berichtigen ist. Die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ korrespondiert hier mit der flächenhaften Festsetzung von privater Grünfläche in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 E „Fahrenkamp“, welche die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbaugrundstücke an der Narzissenstraße sowie den westlichen Teil der Gewerbefläche an der „Industriestraße“ umfasst.

Die mit dieser Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ suggerierte räumliche Trennung von Gewerbe und Wohnen hat sich tatsächlich nie eingestellt. Vielmehr grenzen das Gewerbe und das Wohnen unmittelbar aneinander.

#### 4 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Planung ist die Entwicklung des innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbebetriebes. Diese ist seit Ansiedlung im Jahr 1990 positiv verlaufen und geht einher mit einer Intensivierung der Nutzung innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche sowie dem Wunsch nach Arrondierung der gewerblichen Baufläche nach Süden.

Die innerhalb des heutigen Baugrundstückes ausgeübte Nutzung steht außerhalb der rechtskräftig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zurzeit im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht für die Flächen außerhalb der Baugrenzen die Festsetzung von privater Grünfläche vor, was dem Grunde nach einer Nutzung für Lagerplätze, Stellplätze, Zufahrten etc. entgegensteht.

Um diesen Sachverhalt bauplanungsrechtlich zu klären, bedarf es, neben der Anpassung der Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sinne einer mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung eingeschränkten gewerblichen Nutzung, der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Arrondierung sowie die ausgeübte Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des o.g. be- bzw. entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

#### 5 Situationsbeschreibung

Der Planbereich liegt im Norden innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 E „Fahrenkamp“. Er umfasst das bestehende gewerbliche Baugrundstück eines technischen Großhandels für Leitungssysteme und Zubehör für verschiedene Flüssigkeiten und Luft. Die Fläche wird insgesamt mit den Lagerplätzen und den Gebäuden als Zentrallager des Betriebes genutzt.

Der Betrieb hat sich 1995 angesiedelt und hat seitdem seine Aktivitäten an dem Standort intensiviert. Dieses hat zu Konflikten mit der unmittelbaren Nachbarschaft im Westen des Betriebstandortes geführt. Die dort vorhandene Wohnnutzung ist überwiegend bereits vor Errichtung des Gewerbebetriebes vorhanden gewesen.

Die rückwärtigen Grundstücksteile / Gärten der Wohngrundstücke östlich der „Narzissenstraße“ sind der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche zugewandt. In dem Gewerbegebiet befindet sich an der Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken eine Wallschüttung von ca. 2,50 m Höhe, die als Immissions- wie Sichtschutz gleichermaßen dient. Die Wohnsiedlung entlang der „Narzissenstraße“ ist in dem Bebauungsplan Nr. 3 E „Fahrenkamp“ innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ festgesetzt und erreicht nach Maßgabe des Bebauungsplanes in offener Bauweise bis zu zwei Vollgeschosse.

Für das Gewerbegebiet ist auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 für die zulässige Art der Betrieb und Anlagen und deren Bedürfnisse und Eigenschaften festgesetzt, dass „nur Gebäude nach § 6 BauNVO (Mischgebiet)“ zulässig sind. Es ist eine offene, zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen sind die heutigen baulichen Anlagen in dem Plangebiet errichtet worden. Zudem sind innerhalb festgesetzter, das Baufenster umgebender privater Grünfläche Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze etc. vorhanden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die „Fliederstraße“ im Norden und im Osten von der „Industriestraße“ aus.

Nördlich des Plangebietes sowie östlich der Industriestraße setzt sich die gewerbliche Nutzung ebenso fort.

Südlich des heutigen Bestandes innerhalb des Plangebietes grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete mit Ausnahme des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen, Zone III b.

## Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht

- eine Bewahrung der Immissionsschutzansprüche entsprechend eines „Allgemeinen Wohngebietes“ der Wohnbebauung an der „Narzissenstraße“ durch Festsetzungen innerhalb des Planbereiches,
- die Standortsicherung für die gewerbliche Nutzung mit der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Entwicklung nach Süden mit einer Arrondierungsfläche von rd. 7.000 m<sup>2</sup>

vor.

Dabei gilt es im Wesentlichen die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 E „Fahrenkamp“ Anfang der 1960er Jahre erzeugte Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe nunmehr vor dem Hintergrund der entstandenen und vorhandenen Situation für beide Nutzungsansprüche verträglich dauerhaft zu lösen.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ea „Fahrenkamp / Fliederstraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung –GE(N)- (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 (4) BauNVO) festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung (§ 8 (1) BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu wohngenutzten Gebäuden westlich des Plangebietes wird eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potentiellen Betriebe und Anlagen in dem Planbereich vorgenommen. Dieses geschieht über sogenannte immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) - siehe 9 Immissionsschutz -.

Das Gebiet ist zu gliedern, unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der zu betrachtenden Wohnbebauung sowie in Abhängigkeit zu den vorhandenen und zu berücksichtigenden Lärmemissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planbereiches (Vorbelastung).

Über diese Regelung hinaus wird eine Begrenzung der zulässigen Emissionen der potentiellen Betriebe in dem Plangebiet vor dem Hintergrund des Abstandserlasses NRW (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) mit der Festsetzung von Abstandsklassen vorgenommen. Die Abstandsklassen I – VI sind unzulässig. Mithin beschränkt sich die Zulässigkeit der in dem Abstandserlass aufgeführten Betriebe und Anlagen auf die Abstandsklasse VII, sofern die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) eingehalten werden. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Zusätzlich wird für das Gewerbegebiet ein Ausschluss für geruchsintensive Betriebe und Anlagen (nach Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - oberhalb von 0,10 bis 0,15 Immissionswert der Jahresstunden an relativer Geruchswahrnehmungshäufigkeit) festgesetzt. Als relevante Immissionsorte gelten die Wohnbaugrundstücke, die westlich an das Plangebiet angrenzen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind in dem Plangebiet entsprechend § 8 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4.

Als Ausnahmen sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- ~~Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO beschränkt auf Artikel, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel),~~
- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- wenn das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder
- wenn es im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksdienstleistungen steht und
- wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist sowie
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Einzelhandelsbetriebe werden für unzulässig erklärt. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, keine Standorte für Einzelhandel innerhalb des Plangebietes zulassen zu wollen und somit die Entwicklung des Plangebietes im Sinne eines Gewerbegebietes mit Einzelhandel bzw. der Abgabe von Gütern an den Endverbraucher zu verhindern. Mit der Planung soll eine Stärkung der vorhandenen und potentiellen gewerblichen Nutzung in dem Gebiet erreicht werden.

Daher wird der Einzelhandel in dem Gebiet ausgeschlossen bzw. die Zulässigkeit von Einzelhandel beschränkt auf Artikel, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel) sowie auf Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Somit wird kein „Negativkatalog“ bestimmt, der regelt, was nicht ausnahmsweise zulässig ist. Sondern mit einem „Positivkatalog“ geregelt, was ausnahmsweise im Sinne des Einzelhandels zulässig ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Intensivtierhaltung kann eine Überschreitung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit von weniger als 15 % der Jahresstunden nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es erfolgt folgende Festsetzung für den südlichen Teil des Plangebietes:

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches des Plangebietes sind unzulässig gem. § 1 (6) BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung mit gewerblichen Bauten gewährleistet werden. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

Als Bauweise wird für die Bauflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Bestimmung, dass bauliche Anlagen in Abweichung von der offenen Bauweise mit größeren Abmessungen als 50,0 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bewusst großzügig gefasst, um die Errichtung von bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen möglichst offen zu halten. Das bezieht auch die Festsetzung der Baugrenze im Westen des Plangebietes ein. Hier soll die Errichtung baulicher Anlagen, die auch die Funktion einer Lärmabschirmung erfüllen können, in einem Abstand von 16,00 m bis rd. 21,00 m zu den Wohnbaugrundstücken ermöglicht werden. Die bislang festgesetzte und nicht zur Ausführung gekommene private Grünfläche wird nunmehr auf die Breite von 9,00 m einschließlich der vor Ort vorhandenen 7,00 m breiten Aufwallung entlang der Grundstücksgrenze reduziert.

Mit der somit zukünftig planungsrechtlich möglichen teilweise baulichen Nutzung der ehemals im Sinne einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten privaten Grünfläche erlaubt sich ein viel zweckmäßigerer Immissionsschutz als dieser durch das reine Freihalten einer Fläche erreicht werden könnte.

Um die zulässige Kubatur der baulichen Anlagen zu regeln wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt und auf die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen verzichtet. Die zulässige Gebäudehöhe wird nicht einheitlich für das Gebiet festgesetzt, sondern erfolgt unter Berücksichtigung der Wohnnachbarschaft von Osten nach Westen gegliedert. Im Westen und Süden wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von maximal 5,00 m, im Osten von maximal 8,50 m festgesetzt.

Mit der Festsetzung kann einerseits gewerblichen Nutzungsinteressen in dem Gebiet entsprochen werden. Andererseits erlaubt sich in Gegenlage zu den wohngenutzten Nachbargrundstücken u.a. die Einhausung / Abschirmung von Betriebsteilen bis zu einer Höhe von 5,00 m und somit ein effizienter aktiver Immissionsschutz, sofern dieser betriebsbedingt notwendig wird.

## 6.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Bestimmungen zur Dachform / Dachneigung, zu den Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt.

Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Homogeni-

tät und Darstellung des Gebietes, trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

#### **6.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Planbereiches werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die Ver- und Entsorgungsleitungen werden keine Leitungsrechte innerhalb der Fläche festgesetzt, da es sich hierbei zurzeit um sog. Hausanschlussleitungen auf privater Grundstücksfläche handelt.

#### **6.5 Stellplätze / Garagen / Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Stellplätze sind direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Bei der Anlage der Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie der Stellplätze sind darüber hinaus die Bestimmungen der Landesbauordnung (BauO NRW) bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen maßgebend.

#### **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen werden auf die Eingrünung des Planbereiches im Westen und Süden beschränkt. Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 25 a BauGB festgesetzt, die einerseits eine Trennungsfunktion zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung übernimmt und andererseits eine Abgrünung zum Landschaftsraum ermöglicht.

### **7 Ver- und Entsorgung**

#### **7.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist technisch möglich.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die Leitungen sind durch die Wasserversorgungsunternehmen entsprechend zu dimensionieren bzw. es sind Überflurhydranten in dem Plangebiet durch den Versorgungsträger vorzusehen.

#### **7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach bis stark belastet beurteilt. Dieses trifft für den Arrondierungsbereich im Süden zu.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll im Planbereich gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den Kanal in der „Industriestraße“ eingeleitet werden.

Die notwendigen technischen Bedingungen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind im weiteren Verfahren noch zu klären.

Eine Festsetzung von Anlagen der Ver- und Entsorgung wird innerhalb der privaten Grundstücksfläche nicht vorgenommen, da die notwendige Rückhaltung und Drosselung vor Einleitung in den vorhandenen Kanal den privaten Bauherrn obliegt.

### 7.3 Abfallbeseitigung

Der Planbereich ist an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen.

## 8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 9 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Planbereiches zu wohngenutzten Gebäuden nördlich und östlich des Plangebietes (Immissionsorte) sind Maßnahmen zum Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung dieser Maßnahmen ist ein schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, August 2008) erstellt worden.

Dabei ist die Konfliktlösung zum Immissionsschutz wie folgt zu diskutieren:

- anzustrebende räumliche Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort,
- Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort,
- Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Eine räumliche Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort, d.h. der Wohnnutzung an der „Narzissenstraße“ und der gewerblichen Nutzung in dem Planbereich scheidet aufgrund der vorhandenen Situation der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Gebietstypen aus. Die ursprünglich in dem Bebauungsplan und durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgezeigte räumliche Trennung mit zwischengelagerter Grünfläche ist so nicht in der Realität entstanden und steht einer wirtschaftlich vernünftigen Ausnutzung der gewerblichen Fläche an dieser Stelle entgegen.

Mithin ergibt sich die Frage nach einem aktiven Immissionsschutz im Sinne einer Lärmschutzeinrichtung. Hier ist vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nachbarschaft beider Gebietstypen die städtebauliche Verträglichkeit einer solchen Einrichtung vor dem Hintergrund des zu erwartenden Schutzergebnisses zu prüfen. Im vorliegenden Fall erscheint – unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen – eine maximale Höhe einer solchen Einrichtung von 3,50 m vertretbar. Es wird eine Mindesthöhe von 2,50 m festgesetzt, was der heutigen Wallhöhe entspricht und in Kombination mit der Festsetzung der IFSP ein Einhalten der

relevanten Schutzansprüche an den Immissionsorten sicherstellt. Diese Einrichtung kann in Form eines Walles oder einer Wand oder einer Kombination aus beiden errichtet werden, bzw. die vorhandene Einrichtung berücksichtigen / ergänzen. Mit der Schutzmaßnahme kann ein wirksamer Schutz des sog. Außenwohnbereiches, der Gärten erreicht werden. Die Maßnahme ist innerhalb der auf der privaten Grundstücksfläche des Gewerbegebietes festgesetzten 9,00 bzw. 7,00 m breiten Anpflanzungsfläche zu errichten. Es erfolgt eine Festsetzung der relevanten Fläche als „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB.

Weitergehende aktive Maßnahmen scheidet aus städtebaulichen Gründen aus, so dass sich die Frage nach passiven Schutzmaßnahmen / -vorkehrungen stellt.

Vor dem Hintergrund, der vorhandenen Geräusch-Situation und der am jeweiligen Immissionsort anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist eine Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen erforderlich. Die Gliederung des Plangebietes nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier dem Emissionsverhalten für Geräusche, kann durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungs-Pegeln LW" in dB(A)/m<sup>2</sup> erfolgen. Durch diese Maßnahme können zwei wesentliche Aspekte des Immissionsschutzes, die sich im Rahmen der Bauleitplanung als Forderung aus § 1 BauGB und § 50 BImSchG ergeben, berücksichtigt werden.

Zum Einen bedeutet diese Art der Regelung des Emissionsverhaltens eine Grenzwertsetzung für das gewerblich genutzte Gebiet, das damit eine Einschränkung erfährt, und zum Anderen werden die Immissionen für (je)den Betrieb nach der Größe seiner Grundstücksfläche kontingentiert. So verfügt dann (je)der Betrieb durch ein Emissionskontingent über einen genau bestimmbareren Geräusch-Immissions-Anteil (= Geräusch-Kontingent) an den kritischen Immissionsorten in der Nachbarschaft.

Diese kritischen Immissionsorte für den in Rede stehenden Bebauungsplan sind die Wohnhäuser im direkten Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Die IFSP werden im Allgemeinen so dimensioniert, dass die Summe der Geräusch-Kontingente aller gewerblichen Anlagen die Orientierungs-/Richtwerte an den vorhandenen Wohnhäusern nicht überschreitet. Damit wird eine zentrale Forderung des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes erfüllt, das eine Akzeptor-bezogene Betrachtungsweise hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen vorgibt.

Durch die Vergabe der Emissionskontingente erhalten die Betriebe einen schalltechnischen Rahmen im Sinne einer maximal möglichen Ausschöpfung ihrer Geräusch-Kontingente. Bewegen sich die Betriebe (mit z.B. Anlagenerweiterungen oder Neu-Ansiedlung) innerhalb dieses Rahmens, besteht in soweit ein unmittelbarer Rechtsanspruch auf Genehmigung der Vorhaben. Diese Rechtssicherheit stellt einen erheblichen Vorteil (aus betrieblicher Sicht) dar.

Stellt sich, z.B. im Planungsstadium, heraus, dass das Vorhaben den vorgegebenen schalltechnischen Rahmen überschreiten würde, könnte es dennoch genehmigungsfähig sein, wenn Schallschutzmaßnahmen derart durchgeführt werden würden, dass die dem Betrieb zustehenden Geräusch-Kontingente an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten würden. Hierzu können z.B. auch zählen:

- Maßnahmen im Betriebsablauf,
- die Ordnung des Zu- und Abgangverkehrs,
- der Ausschluss von Öffnungen in Gebäuden zu bestimmten Seiten.

Solche Maßnahmen sind aber nicht im Bauleitplan festsetzbar, sondern obliegen alleine der Regelung im Baugenehmigungsverfahren.

Der Vollzug der IFSP erfolgt gemäß der Methodik der TA Lärm in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren unabhängig davon, ob diese gemäß BImSchG oder nach Baurecht durchgeführt werden.

In diesen Genehmigungsverfahren ist es dann nicht mehr notwendig, die Geräusch-Vorbelastung durch vorhandene – z. B. im Plangebiet existierende – Fremdbetriebe zu ermitteln. Der Nachweis der Einhaltung der „eigenen“ IFSP ist ausreichend, da eine sachgerechte Geräusch-Kontingentierung unter Berücksichtigung aller möglichen emittierenden Flächen (und damit Betrieben) bereits im Bauleitplanverfahren stattgefunden und in den festgesetzten IFSP Berücksichtigung gefunden hat.

Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräusch-Immissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren (lassen). Diese sind dann nicht mit den Immissions-Richtwerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräusch-Kontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsfläche ergeben, zu vergleichen.

Die Ermittlung der Immissionskontingente ( $L_{IK}$ ) erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“.

Die Anforderungen an die Höhe der maximal zulässigen Geräusch-Immissionen aus dem Plangebiet werden durch die definierten Immissionsorte vorgegeben. Die Gliederung der Plangebiete wird durch die Darstellung von Zonen erreicht, denen die IFSP zugeordnet werden.

Die IFSP für diese Flächen werden folgendermaßen dimensioniert:

<u>Lage der Flächen</u>	<u>IFSP</u> <u>tags/m<sup>2</sup></u>	<u>IFSP</u> <u>nachts/m<sup>2</sup></u>
Teilbereich Westen – GE (N1)	61 dB(A)	48 dB(A)
Teilbereich Osten – GE (N 2)	60 dB(A)	47 dB(A)

Bezüglich der Lichtimmissionen ist innerhalb des Gewerbegebietes eine Beleuchtung soweit zulässig, dass sie dem Werksschutz und den Anforderungen an Ausleuchtung für Feuerwehr und Rettungsdienst ausreichend genügen bzw. über Bewegungsmelder zum Einsatz kommen. Dabei sind Beleuchtungen zu wählen, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbelichtung nicht überschreitet. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass es zu keinen Lichtimmissionen bei angrenzenden Wohngebäuden und Gartengrundstücken kommt. Hier ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen können hierzu nicht getroffen werden.

## 10 Umweltprüfung / Umweltbericht

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann somit formal entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Es wird jedoch eine freiwillige Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich einer eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Arrondierung vorgenommen.

Es ergibt sich folgende Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung).

## 10.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
  - den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
  - dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes
  - die ermittelten Belange des Umweltschutzes und
  - der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich

- bei dem Plangebiet um die bauplanungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen gewerblichen Nutzung handelt und
- ausschließlich die Arrondierung im Süden des Geltungsbereiches eine über die Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes hinausgehende Umweltrelevanz darstellen könnte.

## 10.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Anlass für die Planung ist die Entwicklung des innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbebetriebes. Diese ist seit Ansiedlung im Jahr 1990 positiv verlaufen und geht einher mit einer Intensivierung der Nutzung innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche sowie dem Wunsch nach Arrondierung der gewerblichen Baufläche nach Süden.

Das städtebauliche Konzept sieht

- eine Bewahrung der Immissionsschutzansprüche entsprechend eines „Allgemeinen Wohngebietes“ der Wohnbebauung an der „Narzissenstraße“ durch Festsetzungen innerhalb des Planbereiches,
- die Standortsicherung für die gewerbliche Nutzung mit der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Entwicklung nach Süden mit einer Arrondierungsfläche von rd. 7.000 m<sup>2</sup>

vor.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung –GE(N)- (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 (4) BauNVO) festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung mit gewerblichen Bauten gewährleistet werden. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

### 10.3 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des BauGB hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne. Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

#### Bodenschutzrecht

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt.

#### Immissionsschutzrecht

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Nähe des Plangebietes zu den Wohnbaugrundstücken im Westen berührt.

#### Naturschutzrecht

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen (siehe Kapitel 10.5).

#### Denkmalschutzrecht

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

#### Landschaftsplan:

Gemäß Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Vlotho liegt das Arrondierungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Vlotho. Das Gebiet ist von keinen Festsetzungen betroffen. Östlich des Arrondierungsgebietes setzt der Landschaftsplan die „Anpflanzung eines dreireihigen Gehölzstreifens entlang des südlichen Teiles der Industriestraße (6.2.2.27)“ fest. Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zur vorliegenden Bauleitplanung. Die Festsetzung entspricht dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes im Sinne „einer Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen mit gliedernden und belebenden Elementen (Entwicklungsziel 2)“. Mit dem In-Kraft-Treten der Arrondierung des Bebauungsplanes treten die Darstellungen des Landschaftsplans für das Gewerbegebiet außer Kraft bzw. der Bereich ist aus dem Landschaftsplan zu entlassen.

#### Flora-Fauna-Habitate (FFH) / NATURA 2000:

Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken nicht auf FFH-Gebiete ein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

#### Quellenschutz / Wasserschutz:

Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken nicht auf die Wasserschutzgebiete der Zonen III, IIIa südlich des Gebietes ein. Die Belange des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen sind entsprechend der Verordnung zu berücksichtigen.

### 10.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 10.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich aus den heutigen Nutzungen und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter beschreiben und bewerten.

## Heutige Nutzungen und Vorbelastungen

Der Planbereich liegt im Norden innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 E „Fahrenkamp“. Er umfasst das bestehende gewerbliche Baugrundstück eines technischen Großhandels für Leitungssysteme und Zubehör für verschiedene Flüssigkeiten und Luft. Die Fläche wird insgesamt mit den Lagerplätzen und den Gebäuden als Zentrallager des Betriebes genutzt und ist überwiegend versiegelt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile / Gärten der Wohngrundstücke östlich der „Narzissenstraße“ sind der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche des Planbereiches zugewandt. In dem Gewerbegebiet befindet sich an der Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken eine Wallschüttung von ca. 2,50 m Höhe, die als Immissions- wie Sichtschutz gleichermaßen dient. Die Wohnsiedlung entlang der „Narzissenstraße“ ist in dem Bebauungsplan Nr. 3 E „Fahrenkamp“ innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ festgesetzt und erreicht nach Maßgabe des Bebauungsplanes in offener Bauweise bis zu zwei Vollgeschosse.

Nördlich sowie östlich der Industriestraße des Plangebietes setzt sich die gewerbliche Nutzung fort.

Südlich des heutigen Bestandes innerhalb des Plangebietes grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

## Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i>
Mensch	Anthropogen vorbelastete Fläche innerhalb des Plangebietes im Norden als gewerblich genutzte Fläche in der Nachbarschaft zu wohngenutzten Flächen; Arrondierungsbereich auf landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker) ohne Naherholungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung.
Pflanzen und Tiere	Versiegelte Fläche ohne Grünstrukturen im Norden des Plangebietes; Vegetationsdecke durch Graseinsaat in Randbereichen; kein bedeutsamer aufstehender Strauch- und Baumbewuchs; keine Biotypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit; an den Teilraum angepasste Tierwelt; keine Vegetationsbestände mit dem Charakter von Habitaten für die Avifauna; Arrondierungsgebiet mit Ackerfläche, welche in größerem räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftsraum und den dort vorkommenden Nahrungs- und Rückzugshabitaten steht.
Naturraum und Landschaft	Ortseingangs- und Randbereich und gleichermaßen Prägung durch angrenzende gewerbliche Bebauung und die Wohngebäude; ausgebildeter Ortsrand; kaum Topographie; im Süden landwirtschaftlich genutzter Freiraum; keine besondere Erlebbarkeit des Arrondierungsgebietes.
Boden	Verdichtung des Bodens durch Nutzung als gewerbliche Baufläche im Norden; Böden mit landwirtschaftlicher Wertigkeit / Ertragsleistung im Bereich des Arrondierungsgebietes: Bodenfunktion 3 nach Bodenschutzgesetz gem. Auskunftssystem Geologischer Dienst NRW (u.a. hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, Lebensraumfunktion).
Gewässer / Grundwasser	Keine Gewässer innerhalb des Plangebietes; Belange des Heilquellenschutzgebietes grundsätzlich beachtlich; Bereich gehört zum Wasserbeschaffungsverband Exter Süd; hoher Grundwasserflurabstand mit über 19 dm; Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch Versiegelung / Baumaßnahmen ist ausgeschlossen.
Luft / Klima	Lufthygienisch unbelasteter Bereich; keine Betriebe, Anlagen oder Verkehrswege mit Belastungen im Gebiet bzw. dessen Umfeld; im Süden ggf. Freiflächen-Klimatop im Übergang zum Stadtrandklima-

<i>Schutzgut</i>	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i>
	top. Großräumig im südlichen Anschluss Kaltluftstehungsgebiet.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmäler, Landschaftsbestandteile im Plangebiet nicht vorhanden.
Wechselwirkungen	Negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der genutzten Gewerbefläche in dem Defizit der Bodenfunktion, dem Mangel an faunistisch und floristisch bedeutsamen Habitaten vorhanden. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Arrondierungsgebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.

#### 10.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des nördlichen Plangebietes nichts ändern.

Für das Arrondierungsgebiet würde es bei dem Belassen einer Ackerfläche in unmittelbarem Anschluss an eine gewerbliche Baufläche bleiben und der Umweltzustand wie voran beschrieben bestehen bleiben.

Eine Veränderung des Zustandes für die Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

#### 10.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Kapitel 10.5 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung beschrieben und bewertet. Dabei bezieht sich die Bewertung des Umweltzustandes für den Betrieb des Vorhabens / der zulässigen Betriebe und Anlagen. Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus des Vorhabens / der zulässigen Betriebe und Anlagen sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgt.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen wäre.

#### Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i>
Mensch	Aufgrund der nicht vorhandenen direkten Naherholungsfunktion des Gebietes wird sich für das Schutzgut Mensch keine Änderung gegenüber dem heutigen Zustand einstellen. Mit der Kubatur der geplanten Bebauung und der Beibehaltung der den Immissionsorten zugewandten Immissionsschutzanlage und den gewählten Schutzmaßnahmen wird dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Pflanzen und Tiere	Aufgrund des vorhandenen Mangels an Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit wird die zukünftig baulich genutzte Fläche keine Auswirkungen auf das Vorkommen von Pflanzen und Tieren im

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
	<p>Plangebiet und dessen Umfeld haben. Die an den Teilraum angepasste Tierwelt wird durch den geringen räumlichen Verlust von Fläche ohne wesentliche Vegetationsbestände keine erheblichen Auswirkungen erfahren, da ausreichende Nahrungs- und Rückzugshabitate gerade für Kleinsäuger mit den angrenzenden Flächen südlich zur Verfügung stehen.</p> <p>Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Innerhalb des Plangebietes sind keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Naturraum und Landschaft	<p>Aufgrund der nicht besonderen Erlebbarkeit des eingewallten Plangebietes wird sich mit einer baulichen Nutzung, einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m in dem Arrondierungsgebiet ein „Herauswachsen“ des Ortsrandes in den Landschaftsraum einstellen, welches jedoch in der Ansicht des Ortsrandes ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen sein wird.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Boden	<p>Die Verdichtung des Bodens wird durch die zukünftige Nutzung der gewerblichen Flächen beibehalten werden. Die Versiegelung des Gebietes soll bis maximal 80 % der Grundstücksfläche möglich sein und entspricht damit der im gewerblich genutzten Umfeld vorhandenen Ausnutzbarkeit. Im Falle des Arrondierungsgebietes wird Ackerfläche und somit bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von rd. 7.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.</p> <p><i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Mit der Verwirklichung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser, da keine Gewässer innerhalb und außerhalb des Plangebietes unmittelbar von der Planung betroffen sind. Die Belange des Heilquellenschutzgebietes sind weiterhin zu beachten.</p> <p><i>Keine erhebliche bis geringe Beeinträchtigung</i></p>
Luft / Klima	<p>Mit der Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet im Bereich nicht verändern. Der Übergang vom Freiflächen-Klimatop zum Stadtrandklimatop wird sich an dem Mikrostandort verfestigen. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die luftklimatische Situation des wohngenutzten Umfeldes werden durch die Verwirklichung des Vorhabens / der Planung nicht eintreten. Die Funktion des südlich angrenzenden Kaltluftentstehungsgebietes ist aufgrund der geringen Erheblichkeit des Arrondierungsgebietes für dieses Schutzgut weiterhin gegeben.</p>

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i>
	<i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder Bodendenkmälern bzw. Landschaftsbestandteile keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Wechselwirkungen	Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Planung ebenso zu beurteilen wie ohne die Planung, bis auf einen weiteren Verlust der Bodenfunktion im Arrondierungsgebiet und des Wirkungspfades Boden - Grundwasser, die sich als einzige zusätzlich verbleibende Wirkungen durch die Planung einstellen werden. <b>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</b>

### 10.5 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu wohngenutzten Gebäuden westlich des Plangebietes (Immissionsorte) ist eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potentiellen Betriebe in dem Plangebiet vorzunehmen. Dieses geschieht über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP). Weiterhin ist es zur Gewährleistung der WA-Schutzansprüche entlang der Grundstücksgrenze / Plangebietsgrenze einen Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von  $h = 3,50$  m ab unveränderter Geländeoberkante zu errichten. Es wird eine Mindesthöhe von 2,50 m festgesetzt, was der heutigen Wallhöhe entspricht und in Kombination mit der Festsetzung der IFSP ein Einhalten der relevanten Schutzansprüche an den Immissionsorten sicherstellt.

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes mit einem hohen Maß an baulicher Ausnutzung ebenso wie eine weitgehende Minimierung des Eingriffes nicht möglich. Die teilweise Minimierung des Eingriffes soll durch Eingrünung des Gebietes im Westen und Süden gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB erfolgen. Innerhalb der festgesetzten 7,0 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens Bäume der 2. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) und standortgerechte Strauchpflanzungen entsprechend der zum Bebauungsplan gehörigen Pflanzliste (Auswahlliste) zu diesem Bebauungsplan anzupflanzen (Abstand der Gehölze zueinander ca. 1,5 m).

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht, ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 7.704 Wertpunkten. Danach kann die notwendige Kompensation des Eingriffes im Plangebiet unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (Anpflanzungsflächen im Gebiet) selbst nicht erfolgen.

Die zu erbringende externe Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Vlotho erbracht werden.

**10.5.1 Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches**

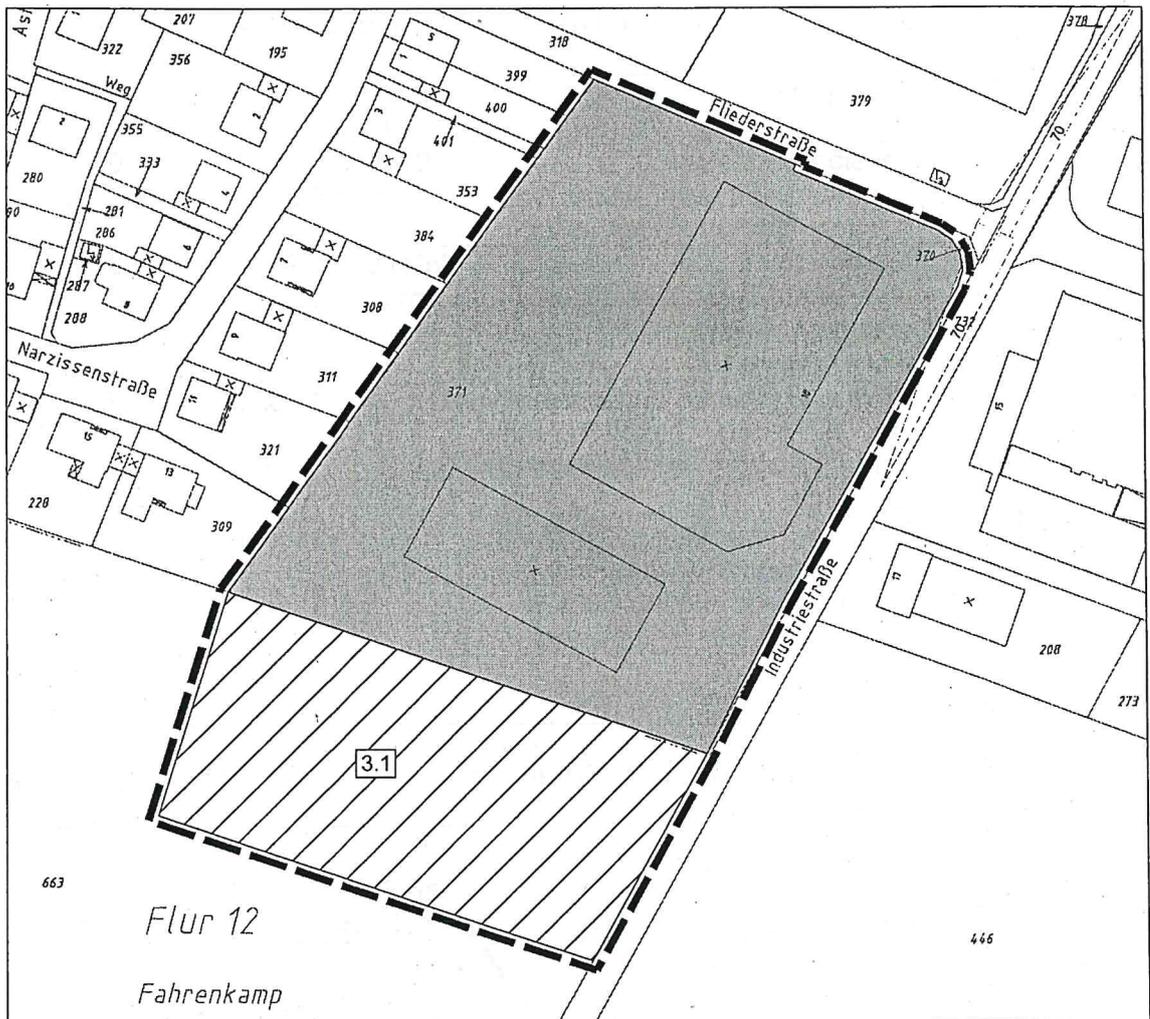
(Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, LÖBF NRW, Stand 10.11.2006)

Hinweis: Der heute bereits baulich genutzte Bereich bleibt bei der Bilanzierung unberücksichtigt, da sich durch die Änderungsplanung hier an der zurzeit ausgeübten Nutzungsintensität / Flächeninanspruchnahme nichts ändern wird.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

<b>A. Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wert</b>	<b>Gesamtwert</b>
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	6.994	2	13.988
	Teile des Plangebietes, in denen die vorhandene Struktur nicht verändert wird = ohne Berücksichtigung in der Bilanzierung	16.849		
<b>Ge- samt</b>		<b>23.843</b>		<b>13.988</b>

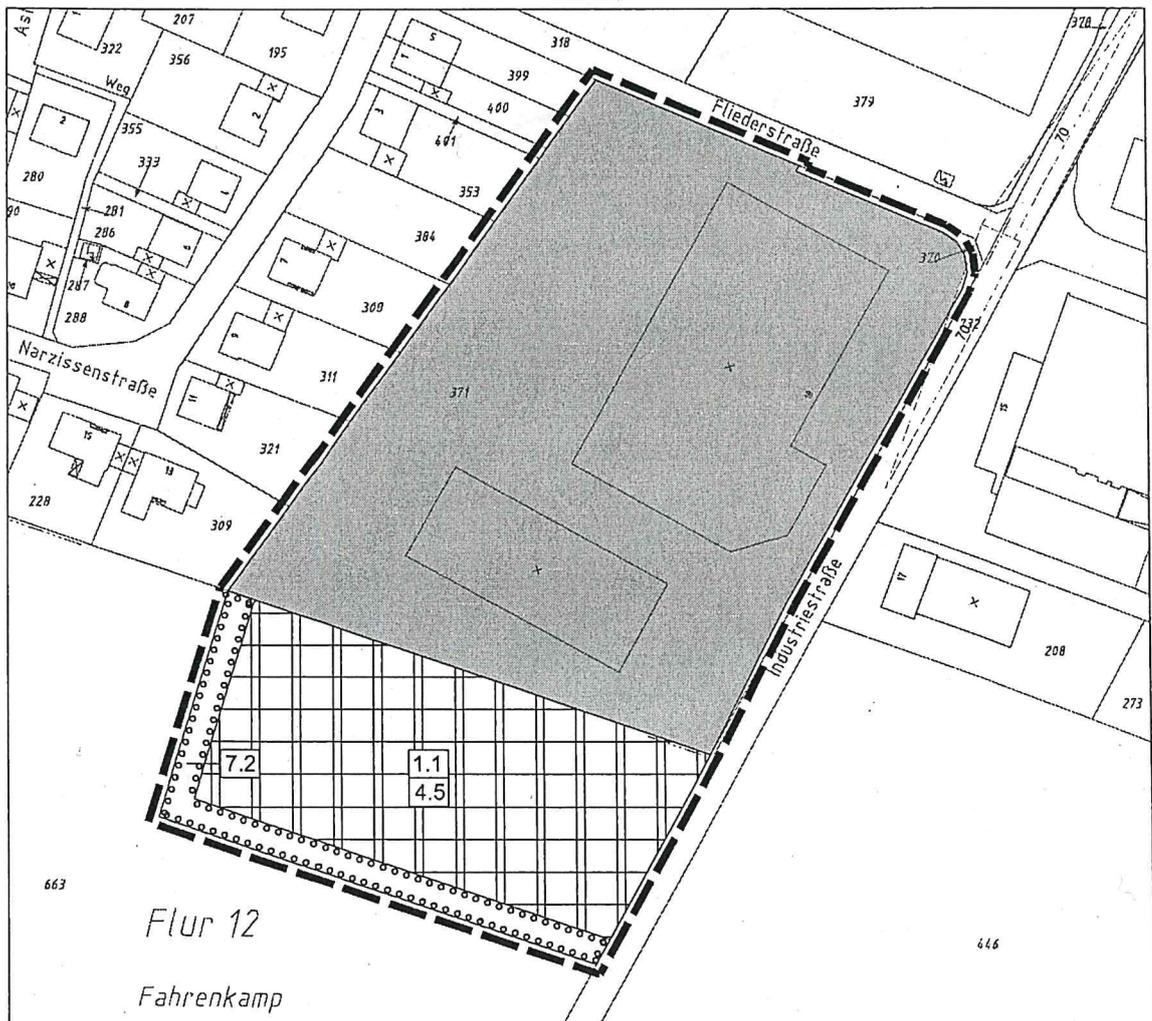
Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

<b>B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes</b>				
Code	Biotoptyp	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wert	Gesamtwert
1.1 (II)	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, eng- fugiges Pflaster, Mauern etc.)	80% von 6.994 qm = 5.595	0	0
4.5	Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport- anlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	20% von 6.994 qm ohne 7.2 = 237	2	474
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebens- raumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	1.162	5	5.810
	Teile des Plangebietes, in denen die vorhandene Struktur nicht verändert wird = ohne Berücksichtigung in der Bilanzierung	16.849		
<b>Ge- samt</b>		<b>23.843</b>		<b>6.284</b>

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes:	13.988 Wertpunkte
Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der B-Planes :	6.284 Wertpunkte
Differenz extern zu kompensieren und auszugleichen:	7.704 Wertpunkte

## 10.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme der Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes vor dem Hintergrund einer mit der Entwicklung verbundenen Sicherung eines Gewerbestandes / -betriebes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Ggf. nutzbare Brachflächen sind ebenso wie alternative Standorte daher unerheblich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung der flächenhaften Entwicklungsmöglichkeit eines vorhandenen Gewerbebetriebes / -standortes ohne Belang und hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

## 10.7 Zusätzliche Angaben

### 10.7.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, August 2008).

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, LÖBF NRW, Stand 10.11.2006“, die auf dem sog. vereinfachten Verfahren der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ aufbaut, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht.

Zu folgendem Themenfeld fehlen detaillierte Kenntnisse bzw. Gutachten:

- Floristische und faunistische Detailerhebungen sowie
- lufthygienische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

### 10.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung (Sicherung eines vorhandenen gewerblichen Standortes mit untergeordneter Inanspruchnahme von zusätzlicher Ackerfläche) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Vlotho geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem Nutzen des Standortes nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Desweiteren wird auf die Aufmerksamkeit der im Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Stadt Vlotho melden.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen (hier: Immissionsschutz) wird durch die Stadt Vlotho und dem Kreis Herford erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigung) vorausgesetzt wird.

Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Vlotho erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Stadt Vlotho hat kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o.g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

Die voranstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass aufgrund der Planung sowie der damit verbundenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine gezielte Überwachung der Entwicklung der Umwelt im Plangebiet wird aus diesem Grund nicht durchgeführt.

### 10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Planung ist die Entwicklung des innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbebetriebes. Diese ist seit Ansiedlung im Jahr 1990 positiv verlaufen und geht einher mit einer Intensivierung der Nutzung innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche sowie dem Wunsch nach Entwicklung der gewerblichen Baufläche nach Süden.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung –GE(N)- (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 (4) BauNVO) festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der

Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung mit gewerblichen Bauten gewährleistet werden. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

In den jeweiligen einzelnen Schutzgütern (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Naturraum, Landschaft, Kulturgüter- und sonstige Sachgüter) sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erkennen.

Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Planung ebenso zu beurteilen wie ohne die Planung, bis auf einen weiteren Verlust der Bodenfunktion im Arrondierungsgebiet und des Wirkungspfades Boden - Grundwasser, die sich als einzige zusätzlich verbleibende Wirkungen durch die Planung einstellen werden.

Insgesamt sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu wohngenutzten Gebäuden westlich des Plangebietes (Immissionsorte) ist eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potentiellen Betriebe in dem Plangebiet vorzunehmen. Dieses geschieht über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP). Weiterhin ist es zur Gewährleistung der WA-Schutzansprüche entlang der Grundstücksgrenze / Plangebietsgrenze eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von mindestens  $h = 2,50 \text{ m}$  / maximal  $h = 3,50 \text{ m}$  ab unveränderter Geländeoberkante zu errichten.

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes mit einem hohen Maß an baulicher Ausnutzung ebenso wie eine weitgehende Minimierung des Eingriffes nicht möglich. Die teilweise Minimierung des Eingriffes soll durch Eingrünung des Gebietes im Westen und Süden gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB erfolgen.

Die zu erbringende externe Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Vlotho erbracht werden.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme der Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes vor dem Hintergrund einer mit der Entwicklung verbundenen Sicherung eines Gewerbebestandes / -betriebes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Ggf. nutzbare Brachflächen sind ebenso wie alternative Standorte daher unerheblich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes sind unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit eines vorhandenen Gewerbebetriebes / -standortes ohne Belang und hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

## **11 Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt, dass die betroffenen Flurstücke in privater Verfügung stehen und Maßnahmen zur Bodenordnung innerhalb des Gebietes nicht notwendig werden.

Kosten für die Stadt Vlotho aufgrund der Planung ergeben sich nicht.

Vlotho, im März 2009

Stabsstelle Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen der Stadt Vlotho

Verfasser:  
Drees & Huesmann · Planer  
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. 22679  
e-mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

**Anlage**

	<b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB</b>
--	---

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

### a) **Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die Umweltbelange betreffende Stellungnahmen vorgebracht worden. Die einzelnen Stellungnahmen sind im Rahmen des Ergebnisses der Einzelabwägung in die Planung eingeflossen.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann somit formal entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Es ist jedoch eine freiwillige Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich einer ein-griffs- Ausgleichsbilanzierung für die Arrondierung vorgenommen worden.

### b) **Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme der Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes vor dem Hintergrund einer mit der Entwicklung verbundenen Sicherung eines Gewerbe-standortes / -betriebes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Ggf. nutzbare Brachflächen sind ebenso wie alternative Standorte daher unerheblich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung der flächenhaften Entwicklungsmöglichkeit eines vorhandenen Gewerbebetriebes / -standortes ohne Belang und hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in dem Umweltbericht dargestellten.