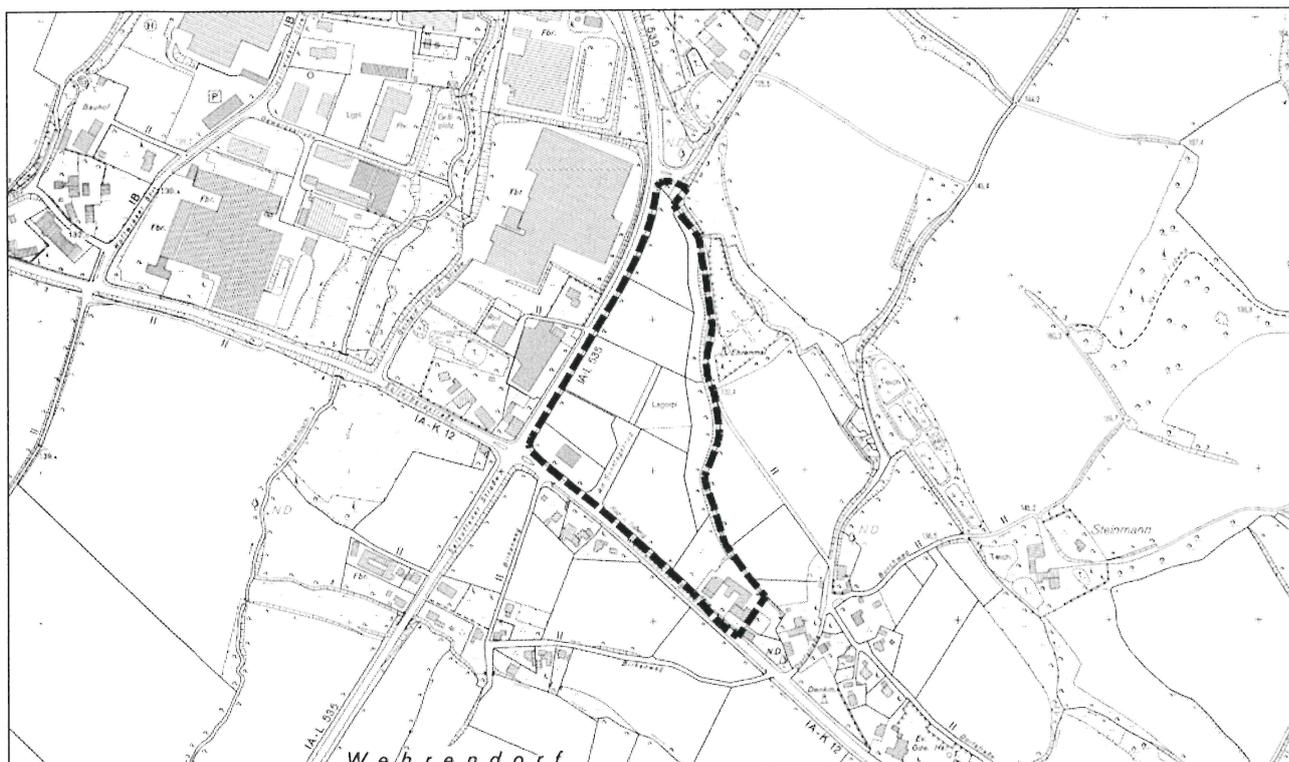




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“

Ortsteil: Wehrendorf

Plangebiet: Nördlich Wehrender Straße (K 12) / östlich Salzufler
Straße (L 535)



Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Verfahren	2
2	Raumordnung und Landesplanung sowie kommunale Flächennutzungsplanung	3
3	Derzeitige planungsrechtliche und reale Situation	3
4	Anlass und Ziele sowie Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes	4
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen	7
5.3	Baugestalterische Festsetzungen	8
5.4	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
5.5	Stellplätze / Garagen / Carports und Nebenanlagen	8
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	8
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Denkmalschutz	9
8	Immissionsschutz	9
9	Umweltprüfung	10
10	Landschafts- und Naturschutz / Artenschutz / Wasser- und Quellenschutz	13
11	Kosten der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes	14

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“

Ortsteil: Wehrendorf
Plangebiet: Nördlich Wehrendorfer Straße (K 12) / östlich Salzufler Straße (L 535)

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.v.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Valdorf, Flur 14 und umfasst die Flurstücke 167, 168, 361, 382, 387 tlw., 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 396, 399 und 400 und hat eine Größe von rd. 7,67 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 382 und 361, durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 167, 168, 389, 390, 396, 394, 399 und 400,
Im Südwesten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 400, 394, 393, und 387,
Im Osten: vom südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 387 an der Wehrendorfer Straße K 12, im rechten Winkel nach Nordosten, auf die nordöstliche Grenze des Flurstückes 382, durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 387, 391 und 388, durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 382.

Der verbindliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Zu besserer Lesbarkeit sind die textlichen Festsetzungen und Zeichenerklärungen innerhalb der „Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen“ komplett inklusive der nicht von der 1. Änderung betroffenen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen aufgeführt.

Die von der 1. Änderung betroffenen Festsetzungen sind als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (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: Änderung eines festgesetzten Gewerbegebietes in einem rechtskräftigen Bebauungsplan für eine für die gewerbliche Nutzung vorbereitete derzeitige Brachfläche. Zudem dient die Bauleitplanung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Nach der Änderung des Bebauungsplanes ist, wie bislang rechtskräftig festgesetzt, weiterhin eine Größe der bauplanungsrechtlich zulässigen Grundfläche in dem Bebauungsplan von mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² möglich. Aus diesem Grund ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, um einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat oder nicht. Diese Vorprüfung ist gemäß § 13a (2) Satz 2, Ziffer 2 BauGB erfolgt. Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe 9 - Umweltprüfung / Umweltbericht).

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 § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB können nach § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3 BauGB auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

In der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes

- ohne die Durchführung einer Umweltprüfung und
- ohne eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB erfolgt.

2 Raumordnung und Landesplanung sowie kommunale Flächennutzungsplanung

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

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“ ist im Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ausgewiesen.

Dem Entwicklungsgebot der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher identisch ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung, die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ vornimmt.

Zudem ist im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan eine Darstellung von „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der teilweise überlagernden Darstellung / Kennzeichnung „Landschaftsschutzgebiet“ vorhanden.

3 Derzeitige planungsrechtliche und reale Situation

Der Änderungsbereich / das Plangebiet ist in dem Bebauungsplan Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“ überwiegend als Gewerbegebiet mit der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln beplant.

Entlang der Salzufler Straße westlich des Gebietes und entlang der Wehrendorfer Straße südlich des Gebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Osten des Gebietes wird entlang des Forellenbaches und seiner Uferzonen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sons-

tigen Bepflanzungen mit der teilweise überlagernden Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Süden über einen Erschließungsstich („Am Sonntagskrug“) mit Wendehammer, der an die Wehrendorfer Straße angebunden ist. Die Erschließungsanlage ist zurzeit noch nicht endausgebaut. Im Norden soll das Gebiet durch einen Anschluss an die nach Nordosten abknickende Salzufler Straße erschlossen werden.

In dem Gebiet sind zurzeit zwei Betriebe ansässig. Im südwestlichen Bereich eine Autowerkstatt und in der Mitte des Gebietes nördlich des Wendehammers ein Betrieb zur Behandlung / Verwertung von Bauschutt und sonstigen Abfällen.

Für den Betrieb liegt eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG / 4. BImSchV zur „Errichtung und Inbetriebnahme einer Anlage zum Brechen von natürlichem oder künstlichem Gestein, zur sonstigen Behandlung und Lagerung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen sowie einer Anlage zum Be- und Entladen von Schüttgütern“ vor. Die Genehmigung ist bis zum Ende des Jahres 2009 befristet, da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“ zurzeit nicht gegeben ist.

Die anderen potentiellen Bauflächen in dem Gebiet sind zurzeit noch ungenutzt, liegen brach oder werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt

4 Anlass und Ziele sowie Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung ist die auf einer Teilfläche der festgesetzten Gewerbegebiete getroffene Grundstücksdisposition, - vergabe und mittlerweile erfolgte Ausnutzung der Gewerbefläche durch einen Entsorgungsbetrieb. Diese macht es notwendig, den in West-Ost-Richtung festgesetzten gliedernden Grünstreifen nach Norden zu verschieben.

Zudem muss aufgrund der Betriebstypik (genehmigungspflichtiger Betrieb und Anlage nach BImSchG / 4. BImSchV) eine bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO anstatt eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgenommen werden. Hierzu sind die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten IFSP in Änderung zu der bisherigen Festsetzung neu zu bestimmen und entsprechend das Plangebiet zu gliedern.

Ferner sind aufgrund der tatsächlich erfolgten Grundstücksteilungen, der erfolgten bzw. der beabsichtigten Ausnutzung des Plangebietes Änderungen vorzunehmen.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“ sind ausschließlich folgende räumliche und sachliche Änderungspunkte betroffen:

- 1.**
Verlegung des in der Mitte des Plangebietes von Westen nach Osten verlaufenden Grünstreifens nach Norden
- 2.**
Verlegung des Standortes für die Regenwasserrückhaltung im Osten der Gewerbeflächen in den o.g. verlegten Grünstreifen
- 3.**
Gliederung des Plangebietes durch die Festsetzung von Industriegebiet mit IFSP im Norden und Gewerbegebiet mit IFSP im Süden
- 4.**
Festsetzung der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise (Zulässigkeit von Baukörperlängen von über 50 m) statt der Zulässigkeit einer offenen Bauweise

5. Festsetzung der Zulässigkeit von freistehenden Gebäuden für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Festsetzung einer Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandel in dem Plangebiet
7. Festsetzung des ausparzellierten Weges aus dem Wendehammer heraus in Richtung Salzufler Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
8. Festsetzung der zusätzlichen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB.

Der Nutzungsplan und die betreffenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“ in der zurzeit rechtsverbindlichen Fassung werden im Rahmen der 1. Änderung in den betreffenden Teilbereichen durch die o.g. Änderungen ersetzt, die übrigen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der o.g. Änderungsinhalte werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird unter Berücksichtigung der rechtskräftig zulässigen Nutzungen nunmehr festgesetzt:

Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung im Sinne der Festsetzung von IFSP gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

zulässig sind unter folgender Voraussetzung

- Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) LWA" nicht überschreiten:
innerhalb der GE (N)
60 dB (A) / m² tags
40 dB (A) / m² nachts

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 zulässig sind:

- 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 auch als freistehende Gebäude.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

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

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

- 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.

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

- 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.

auch als Ausnahme unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

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

Industriegebiet mit Nutzungsgliederung im Sinne der Festsetzung von IFSP gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO zur ausschließlichen Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

- Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) LWA" nicht überschreiten:
 - innerhalb der GI (N)
 - 71 dB (A) / m² tags
 - 56 dB (A) / m² nachts

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO auch als freistehende Gebäude.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauNVO,

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.

auch als Ausnahme unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Die Festsetzung eines Industriegebietes ist notwendig, da die Anlagen zur Behandlung / Verwertung von Bauschutt und sonstigen Abfällen nach den Maßgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungspflichtig sind. Solche Anlagen sind in der Regel ausschließlich in Industriegebieten zulässig.

Es wird eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der Betriebe in dem Änderungsbereich vorgenommen. Dieses geschieht über sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) (siehe 8 – 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 Änderungsbereiches (Vorbelastung).

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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,7 vorgesehen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 ist bei der Einhaltung von Begrünungsmaßnahmen zur Minderung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ausnahmsweise zulässig.

Diese rechtskräftige Festsetzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, da auf dieser Grundlage bereits für die im Gebiet bestehenden Betriebe die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen erfolgt sind.

Zudem wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,0 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 weiterhin bewusst großzügig gefasst, um die Errichtung von bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen möglichst offen zu halten.

Die zulässige Gebäudehöhe wird weiterhin einheitlich für das Gebiet mit maximal 10,0 m festgesetzt.

5.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden weiterhin auf die Bestimmungen zu Werbeanlagen, den Einfriedungen sowie zur Dachform und der Fassadengliederung und –gestaltung beschränkt.

Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Homogenität und Darstellung des Gebietes, trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

5.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes werden weiterhin unverändert als Straßenverkehrsflächen der Erschließungsstich (Am Sonntagskrug) mit Wendehammer im Süden sowie der Anschluss an die nach Nordosten abknickende Salzufler Straße im Noren festgesetzt.

Für die Ver- und Entsorgungsleitungen werden die notwendigen Leitungsrechte aufgrund der veränderten Zuschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Dieses betrifft die Führung der Entwässerungsleitung zum Anschluss an die Druckentwässerungsleitung außerhalb des Gebietes westlich der Salzufler Straße.

5.5 Stellplätze / Garagen / Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen werden weiterhin unverändert übernommen. Dabei sind die Anlagen grundsätzlich nur innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl zulässig. Stellplätze sind zudem auch ausnahmsweise innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird zusätzlich bestimmt:

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB zugelassen, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden weiterhin unverändert beibehalten. Das betrifft die Flächen für Anpflanzungen ebenso wie die Flächen mit Bestimmungen zum Erhalt von Bepflanzungen.

Lediglich der in der Mitte des Gebietes in West-Ost-Richtung festgesetzte gliedernde Grünstreifen ist nach Norden zu verschieben.

Die Gliederungsfunktion des Grüns bleibt ebenso wie die Abgrünung zum Landschaftsraum bzw. Eingrünung des Plangebietes erhalten.

6 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine veränderten Ansprüche an die technische Infrastruktur, die Ver- und Entsorgungskapazitäten.

Die genehmigte Entwässerungsplanung für das Schmutz- und Regenwasser hat weiterhin Bestand.

Für die Verlegung der Regenwasserrückhaltung von dem Standort östlich der gewerblichen Bauflächen in die Fläche des neu festgesetzten in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünstreifens ist im Rahmen des o.g. BImSchG-Verfahrens / -Antrages ein „Entwässerungsgesuch zur Ableitung der anfallenden Regenwässer“ (A. Wassilijew, Berlin, 02/2006) mit Erlaubnisantrag erstellt worden. Die darin ermittelte Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist in der Änderungsplanung berücksichtigt worden.

7 Denkmalschutz

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

Das Naturdenkmal an der Wehrendorfer Straße südöstlich des Gebietes wird durch die Änderungsplanung nicht tangiert.

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“ der Änderung / Erweiterung aufgenommen.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Änderungsbereiches zu wohngenutzten Gebäuden im Umfeld des Plangebietes (Immissionsorte) sind Belange zum Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Diese sind bereits mittels der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die gewerblichen Baugrundstücke in die Bauleitplanung eingeflossen.

Vor dem Hintergrund der konkreten Ansiedlung eines Betriebes zur Behandlung / Verwertung von Bauschutt und sonstigen Abfällen (mit Anlagen wie Stein- und Holzbrecher, Radlader, Bagger, An- und Ablieferung von Materialien) sind die festgesetzten IFSP gutachterlich überprüft und neu bestimmt worden.

Dabei sind die maßgeblichen Immissionsorte (betriebsungebundene Wohngebäude im Außenbereich sowie betriebsgebundene Wohnungen in Gewerbegebieten) zu berücksichtigen. Für den Friedhof östlich des Plangebietes bestehen keine Immissionsorientierungs-, -richt-, oder –grenzwerte. Hier ist im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme der gewerblich-industrielle Betrieb auf die Bedürfnisse des Friedhofsbetriebes außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustellen und zu regeln.

Die Anforderungen an die Höhe der maximal zulässigen Geräusch-Immissionen aus dem Plangebiet werden somit 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> (N = Nutzungsgliederung im Sinne der Festsetzung von IFSP)	<u>IFSP</u> <u>tags/m²</u>	<u>IFSP</u> <u>nachts/m²</u>
Teilbereich Norden – GI (N)	71 dB(A)	56 dB(A)
Teilbereich Süden – GE (N)	60 dB(A)	40 dB(A)

Für das Industriegebiet wird somit tags eine über die TA Lärm geringfügig hinausgehende Lärmentwicklung toleriert, während für das Gewerbegebiet tags eine mischgebietstypische und nachts eine wohngebietstypische Lärmentwicklung eingeräumt wird.

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“.

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

9 Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Größe der bauplanungsrechtlich zulässigen Grundfläche in dem Bebauungsplan von mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² möglich. Aus diesem Grund ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, um einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat oder nicht.

Diese Vorprüfung ist gemäß § 13a (2) Satz 2, Ziffer 2 BauGB erfolgt.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann 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 / Änderungsgebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 (4) Satz 4 BauGB gemäß Anlage 2 zum BauGB			
Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Zulässigkeit von BImSchG-pflichtigen Vorhaben vorbereitet (nicht besonders überwachungsbedürftige Abfälle); die planungsrechtliche Zulässigkeit von UVPG-pflichtigen Vorhaben wird nicht vorbereitet	-
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht eine Planung innerhalb eines bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Gebietes vor; mit dem Plan wird die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung ebenso entsprochen wie der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB; der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung	-
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit dem Bauleitplan sind keine umweltbezogenen / gesundheitsbezogenen Probleme, außer der Betrachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes verbunden.	-
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der Planung sind durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den Planbereich und die relevanten Immissionsorte beziehen.	-
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Dauer und die Häufigkeit	-

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 (4) Satz 4 BauGB gemäß Anlage 2 zum BauGB			
Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	der Auswirkungen sind durch die Betriebsintensität und die Betriebszeiten bestimmt. Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken verbunden.	-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		-
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten.	-
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	im gesetzlich Bundesanzeiger gemäß § 10 (6) Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht	Das Plangebiet wirkt nicht auf die Wasserschutzgebiete ein. Die Belange des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhau-	-

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 (4) Satz 4 BauGB gemäß Anlage 2 zum BauGB			
Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	sen – Bad Salzuflen außerhalb des Plan- / Änderungsgebietes sind entsprechend der Verordnung weiterhin zu berücksichtigen.	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Trifft für das Plangebiet bzw. die Stadt Vlotho nicht zu	-
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-

10 Landschafts- und Naturschutz / Artenschutz / Wasser- und Quellenschutz

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II“ nicht gegeben. Festsetzungen sowie Abgrenzungen des Landschaftsplanes sind von der Planung nicht betroffen.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG, sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen. Weiterhin greift die Regelung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a (3) Satz 5, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Die bislang festgesetzten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro für Orts- und Landespflege Lorenzen, Blomberg, Mai 2001) bleiben von der Änderungsplanung unberührt und werden unverändert übernommen.

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 nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.

Es sind von den Trägern öffentlicher Belange / Behörden keine Hinweise auf das Vorkommen von zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten in dem Plangebiet vorgetragen worden. Von Naturschutzverbänden oder biologischen Stationen sind ebenfalls keine Verdachtsäußerungen auf das Vorhandensein der o.g. Arten eingegangen. Beobachtungen aus der Öffentlichkeit, die Anlass geben, eine artenschutzrechtliche Prüfung der geplanten Baumaßnahme im Innenbereich durchzuführen, sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Rahmen der Änderungsinhalte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde keine systematische Vor-Ort-Geländeerfassung faunistischer Daten vorgenommen.

Zudem sind unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche potentieller Tiere und der möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf lokale Populationen artspezifische Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen, die mit den Baumaßnahmen bzw. der Bauvorbereitung einhergehen können. Dabei handelt es sich z.B. um die Entfernung von im Plangebiet noch vorhandenen, nicht zu erhaltenden Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode. Bei fachgerechter Umsetzung solcher Maßnahmen stehen der Änderungsplanung keine artenschutzrechtliche Belange entgegen.

11 Kosten der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes gilt, dass die von der Änderung betroffenen Flurstücke in privatem Eigentum stehen und Maßnahmen zur Bodenordnung innerhalb des Gebietes nicht notwendig werden.

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

Vlotho, im Oktober 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