1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. V 19
"HOLTKAMP NEU"
DER STADT VLOTHO

Begründung

- Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) anlässlich von Änderungen und Ergänzungen des Planes gemäß § 214 BauGB -

Inhaltsverzeichnis

1	**Plangebiet**	**4**
1.1	Abgrenzung, Höhenlage	4
1.2	Nutzung des Plangebiets	4
1.3	Nutzung in direkter Nachbarschaft	4
1.4	Erschließung	5
2	**Planungsvorgaben**	**6**
2.1	Landesplanung	6
2.2	Bauleitplanung	7
2.3	Naturschutzrechtliche Bindungen	7
2.4	Heilquellenschutzgebiet	8
3	**Ziele und Erfordernis der Planung**	**8**
3.1	Städtebauliche Entwicklungsziele	8
3.2	Städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Plangebiets	9
3.3	Erfordernis der Planaufstellung	10
4	**Verfahren**	**10**
4.1	Aufstellung Bebauungsplan Nr. V 19 „Holtkamp neu“	10
4.2	1. Änderung Bebauungsplan Nr. V 19 „Holtkamp neu“	12
5	**Fachgutachten**	**19**
5.1	Schallgutachten	19
5.2	Umweltbericht, Landschaftspflegerische Begleitplanung	19
6	**Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans**	**20**
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	28
6.4	Verkehrsflächen	29
6.5	Grünflächen	30
6.6	Wald	30
6.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	30
6.8	Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsflächen	30
6.9	Flächen und Gebäudeteile für Anpflanzungen	31
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
6.11	Hinweise	32

7 Regelung für den Zeitpunkt des Inkrafttretens 34

8 Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur 34

9 Kosten und Finanzierung, Verträge 34

10 Bodenordnung 35

1 Plangebiet

1.1 Abgrenzung, Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 19 umfasst im Bestand unbebauten Grundbesitz mit einer Fläche von ca. 6,4 ha in der Gemarkung Valdorf der Stadt Vlotho, nämlich Teile der Flurstücke 26, 27 und 154 der Flur 15 und der Flurstücke 15, 24 und 53 der Flur 41. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Gewerbegebiets "Hollwiesen" und erstreckt sich im Wesentlichen auf Flächen, die von der Herforder Straße im Norden, der Hollwieser Straße im Osten und dem "Forellenbachsiek" im Süden begrenzt sind. In den Geltungsbereich auch einbezogen ist ein schmaler Geländestreifen, der der Verknüpfung der nördlich des Forellenbachsieks gelegenen Flächen mit den südlich bzw. südöstlich davon vorhandenen Gewerbegebietsflächen dient. Im Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, deren Nutzung bis auf Weiteres unverändert beibehalten werden soll.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der diesbezüglich allein verbindlichen Planzeichnung zeichnerisch definiert.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind weitgehend eben. Durch eine flache Neigung der Geländeoberfläche weist dieses Höhen von ca. 125,8 m NHN im Nordwesten bis ca. 115,8 m NHN im Südosten auf, wobei dieser Tiefpunkt bereits im Randbereich des in das Gelände eingeschnittenen Forellenbachsieks liegt. Das innerhalb des Sieks verlaufende Gewässer weist eine Sohltiefe von etwa 117 m NHN im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze auf und fällt von dort nach Osten bis zu einer Sohltiefe von ca. 111,7 m im Bereich der Brücke im Verlauf der Hollwieser Straße ab.

1.2 Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bestand im Wesentlichen für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Davon ausgenommen sind

- die durch Gehölze geprägten Böschungen der das Plangebiet im Norden begrenzenden Straße,
- ein als Grundstückszufahrt genutzter Stichweg zur Herforder Straße,
- extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen im südöstlichen Teil des Plangebiets,
- ein vorhandener Gehölzstreifen im Verlauf eines Gehölzbandes im Randbereich des südlich des Plangebiets verlaufenden Forellenbachsiek, und schließlich
- ein Teil des durch den Forellenbachsiek gebildeten "Tals" einschließlich von auf dessen Südseite vorhandenen gewerblich genutzten Flächen, die überwiegend durch einen naturnahen Gehölzbestand geprägt sind.

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit teilweise mit einer denkmalgeschützten Hofanlage bestanden gewesen, die in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bereits vor längerer Zeit zurückgebaut worden ist.

1.3 Nutzung in direkter Nachbarschaft

Das Plangebiet schließt mit seiner südöstlichen Grenze an das vorhandene Gewerbegebiet beiderseits der Hollwieser Straße an. In diesem liegen, verteilt auf mehrere Grundstücke, die an deren Stammsitz Vlotho bestehenden Betriebsanlagen der Herbert Kannegiesser GmbH (nachfolgend auch „Firma Kannegiesser“), die teilweise durch öffentliche Straßen voneinander getrennt sind. Der westlich der Hollwieser Straße gelegene Betriebsteil ist dabei mit dem Plangebiet durch den in dieses einbezogenen Geländestreifen im Bereich des Forellenbachsieks verbunden.

Im Übrigen ist das Gewerbegebiet beiderseits der Hollwieser Straße im Wesentlichen für Betriebsstätten mittelständischer und kleiner Betriebe genutzt, weist aber auch mehrere für

Wohnzwecke genutzte Gebäude auf. In dem Gebiet befinden sich zudem einzelne voll erschlossene, aber derzeit baulich noch nicht genutzte Parzellen, die im Hinblick auf ihren Zuschnitt ausschließlich für Kleinbetriebe geeignet sind.

Dem Plangebiet auf der Ostseite der Hollwieser Straße gegenüber liegt im Außenbereich ein ehemaliges Gehöft (Herforder Straße 244), das potentiell im Prinzip auch in Zukunft wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann, welches aber heute für Wohnzwecke genutzt wird.

Im Norden ist das Plangebiet durch einen außerörtlich verlaufenden Abschnitt der Landesstraße L 778 (Herforder Straße) begrenzt. An der Herforder Straße liegt östlich des Einmündungsbereichs der Hollwieser Straße die durch die Linie 434 der BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH bediente Haltestelle "Sprickberg".

Die Flächen nördlich der Herforder Straße sowie westlich und südwestlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt.

1.4 Erschließung

Die Zufahrt zu dem für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereich innerhalb des Plangebiets soll zukünftig über einen Teilabschnitt der Hollwieser Straße erfolgen, der westlich des Grundstücks Herforder Straße Nr. 244 von dieser abzweigt und von dort nach Süden über den Forellenbachsiek an den von der Neuen Landstraße im Osten zur Solterbergstraße im Südwesten verlaufenden "Hauptstrang" der Hollwieser Straße anknüpft. Der an die Herforder Straße anschließende Straßenabschnitt soll entsprechend der zukünftigen Nutzung des Plangebiets leistungsfähig ausgebaut werden. Bisher ist dieser für den allgemeinen Verkehr nicht geeignet, es besteht ein Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge über 3,5 t für die Hollwieser Straße. Diese Sperrung soll für den Bereich bis zu der Einfahrt in das Plangebiet aufgehoben werden. Für den weiteren Verlauf ab der Zufahrt soll voraussichtlich die Hollwieser Straße für Fahrzeuge über 3,5 t gesperrt bleiben. Entsprechende Ausbauten werden mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (nachfolgend auch „Straßen.NRW“) abgestimmt und bedarfsgerecht durchgeführt. Die im Rahmen der Durchführung der Ausbauten entstehenden Aufwendungen werden durch den Eigentümer der zu erschließenden Flächen getragen.

Innerhalb des Plangebiets wurde im Hinblick auf den Angebotscharakter der Planung auf die Vorgabe fester Erschließungsstraßen verzichtet, um dem zukünftigen Nutzer eine optimale Ausnutzung und Erschließung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die innere Erschließung ist dennoch hinreichend gesichert. Der Schutz des Grundstücks Herforder Straße Nr. 244 vor dadurch entstehenden Lärmemissionen wird über die festgesetzten Emissionskontingente gesichert. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorgesehene Ein- und Ausfahrt an der bereits bestehenden Hollwieser Straße.

Hinsichtlich der bereits bestehenden Hollwieser Straße wird eine Ausweitung des Plangebiets auf diese mit weiteren Spezifizierungen nicht für erforderlich erachtet. Der Verkehrsgutachter (vgl. „Verkehrserhebung und Leistungsfähigkeitsnachweis“ der Drilling & Schneider Ingenieur-Gesellschaft mbH vom 28. Juli 2010, die hier als Anlage beigelegt ist) hat festgestellt, dass der Knotenpunkt Herforder Straße/Hollwieser Straße mit der Leistungsstufe C ausreichend leistungsfähig ist. Erforderlich werdende Baumaßnahmen auf der Hollwieser Straße, die durch das Gewerbegebiet bedingt sind, werden im Rahmen von zu stellenden Bauanträgen bzw. unter Beachtung der grundsätzlich für jedes Bauvorhaben zu berücksichtigenden öffentlichen-rechtlichen Vorschriften mit den Belangen der Anwohner des Gehöfts in Übereinstimmung gebracht werden können.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungs-plans V 19 „Holtkamp neu“ ist eine erneute fachgutachterliche Betrachtung des Knotenpunktes durch die DS Verkehrsinfrastruktur Ingenieur-Gesellschaft mbH erfolgt (Stellungnahme „Verkehrsanbindung B-Plan V 19 „Holtkamp neu“ an die L 778 Herforder Straße“ vom 27. Juni 2019, die hier als Anlage beigelegt ist). Im Ergebnis kommt der Fachgutachter zu der Einschätzung, dass der in Rede stehende Ausbau des Knotenpunktes gemäß RAL 2012 im Rahmen der Entwurfsklasse 3 in

den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen richtliniengemäß möglich ist. Insoweit werden in der Planung die erforderlichen Vorkehrungen getroffen. Ein Ausbau der L 778 gemäß Entwurfsklasse 2 ist nach Mitteilung des Landesbetriebs Straßenbau derzeit nicht beabsichtigt.

Auch östlich des Plangebietes ist ein entsprechender Ausbau der L 778 innerhalb der zur Verfügung stehenden Straßenverkehrsflächen ohne Grunderwerb möglich, wenn der Radweg auf der L 778 östlich der Hollwieser Straße entsprechend ERA 2010 auf etwa 60 m als Radweg auf Hochbord mit Sicherheitsstreifen geführt wird.

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau (auch „Straßen.NRW“) wird ebenfalls zu gegebener Zeit hinsichtlich der Erschließung des östlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Gehöftes erforderlichenfalls eine gesonderte Abstimmung herbeigeführt.

Durch diese Vorgehensweise wird dem Gebot der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung entsprochen. Das durch den Plan aufgeworfene Erfordernis der Erschließung des Plangebiets kann durch einen Ausbau der Hollwieser Straße außerhalb des Planverfahrens sichergestellt werden. Erforderlich werdende Feinabstimmungen können in späteren Genehmigungsverfahren oder durch künftiges Verwaltungshandeln vorgenommen werden.

Anschlussfähige Abwasserleitungen befinden sich in dem ausgebauten Hauptstrang der Hollwieser Straße.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Gemäß § 4 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (ROG) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die in den Raumordnungsplänen genannten Ziele der Raumordnung als verbindlich zu beachten. Darüber hinaus sind in den betreffenden Plänen festgelegte Grundsätze bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dahingehend zu berücksichtigen, dass diese bei der von der Gemeinde vorzunehmenden städtebaulichen Gesamtabwägung über den Bebauungsplan mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht eingestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für das Plangebiet sind insbesondere die folgenden allgemeinen bzw. auf Vlotho bezogenen Festlegungen in Raumordnungsplänen maßgeblich:

2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der gültige Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) beinhaltet u.a. für das gesamte Landesgebiet nach einheitlichen planerischen Kriterien formulierte Vorgaben für die Zuordnung von Raumfunktionen zu den zentralen Orten sowie landesbedeutsame Funktionszuweisungen für den Außenbereich. Im LEP ist Vlotho als Mittelzentrum festgelegt. Zum Thema Infrastruktur beinhaltet der LEP für das Gemeindegebiet Festlegungen zu bedeutsamen Verkehrstrassen (Straßen, Eisenbahnlinien). Die Festlegungen des LEP stehen der Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets nicht entgegen.

2.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Bezirksregierung Detmold, 2004) ist das Plangebiet seit der 13. Änderung dieses Regionalplans, die am 01. September 2010 in Kraft getreten ist, als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" festgelegt. Diese Festlegung, in die auch westlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzende Flächen einbezogen sind, ist als Ziel der Raumordnung für nachfolgende gemeindliche Planungen verbindlich zugrunde zu legen.

2.2 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho sind die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sowie westlich an dieses angrenzende Bereiche südlich der Herforder Straße seit der 24. Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Ergänzend bestehen im südlichen Randbereich kleinflächige Darstellungen von "Grünfläche" und "Wald", die den Bereich des Forellenbachsieks sowie an diesen angrenzende "Pufferbereiche" umfassen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. V 19 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der für diesen Bereich vormalig geltende Bebauungsplan Nr. V 18 "Holtkamp" ist durch ein inzwischen rechtskräftiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vollständig und dauerhaft als unwirksam verworfen worden. Dieser damalige Bebauungsplan wurde daher nicht umgesetzt.

Mit Schreiben vom 23. März 2018 wurde beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) ein Normenkontrollantrag gegen den oben genannten Bebauungsplan Nr. V 19 in dessen Ausgangsfassung zu dessen gerichtlicher Überprüfung eingereicht (Az.: 2 D 25/18.NE OVG NRW).

Nun soll mit der Durchführung dieses Änderungsverfahrens eine Anpassung an die sich durch Veränderung der allgemeinen Grundsatz-Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und von Obergerichten, insbesondere des OVG NRW, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes u.U. neu oder verändert ergebenden Anforderungen erfolgen. Diese werden u.a. insbesondere zum einen wegen einer grundsätzlichen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in anderer Sache im Hinblick auf die Geräuschkontingentierung gesehen. Zum anderen soll durch Fortschreibung des Umweltberichtes erreicht werden, dass dieser dem inzwischen neuen, erheblich weiterentwickelten Stand der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 3. November 2017, somit nach dem vorherigen Satzungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Plan, entspricht. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden auch die von der Antragstellerin in dem Normenkontrollverfahren anlässlich der Begründung des Antrages bei Gericht vorgebrachten Aspekte überprüft und erforderlichenfalls bereinigt.

Für den südlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. V 19 gelegenen gewerblich genutzten Bereich beiderseits der Hollwieser Straße besteht der Bebauungsplan V 1 "Hollwieser Straße". Das dortige Bebauungsplangebiet weist eine städtebaulich heterogene Baustruktur auf. Innerhalb des Gebiets sind noch einzelne – kleinteilig strukturierte – Bauplätze vorhanden.

2.3 Naturschutzrechtliche Bindungen

Der Landschaftsplan Vlotho (Kreis Herford, 2016) beinhaltet für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Festsetzungen ausschließlich für den Teilbereich, innerhalb dessen mittels eines Brückenbauwerks zukünftig eine direkte Verbindung zwischen dem Plangebiet und bestehenden Gewerbebetriebsflächen südlich des Forellenbachsieks hergestellt werden soll. Dieses betrifft Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Forellenbachsiek (L 3.2.1.4.16)", dessen Flächen im Wesentlichen dem gleichnamigen, in das Bodenrelief eingeschnittenen Talgrund entsprechen.

Die geplante Errichtung eines Brückenbauwerks über das Forellenbachsiek, die Gegenstand dieses Bebauungsplans ist, ist mit den dafür im Landschaftsplan festgelegten Schutzzielen vereinbar. Entsprechende Befreiungen sind durch die zuständigen Behörden bereits bestandskräftig erteilt worden.

Der Landschaftsplan beinhaltet keine weiteren Festlegungen für innerhalb des Plangebiets gelegene Flächen. Allerdings befinden sich östlich und unweit westlich des Plangebiets Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets "Lipper Bergland (L 3.2.1.2)". Darüber hinaus liegt nördlich der Herforder Straße das LSG "Ravensberger Hügelland (L 3.2.1.1)".

Einzelheiten zu den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen naturschutzrechtlichen Bindungen sind in dem der Planbegründung als gesonderter Bestandteil beigefügten Umweltbericht im Abschnitt 1.3 dokumentiert. Sie stehen einer Realisierung der Planung nicht entgegen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Landschaftsplans Vlotho für den Bereich der geplanten Brücke nicht verdrängt. Das Landschaftsschutzgebiet Forellenbachsiek bleibt damit innerhalb des Plangebiets bestehen.

2.4 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 19 sowie umliegende Bereiche liegen in der äußeren bzw. weiter gefassten Schutzzone IV des 1974 erlassenen Heilquellenschutzgebiets "Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen (Nr. 391820)", in der für verschiedene Nutzungen ein wasserrechtliches Genehmigungserfordernis besteht. Dies betrifft u.a. auch das Errichten gewerblicher Anlagen, innerhalb derer mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Einzelheiten sind im Abschnitt 1.3 des Umweltberichts dokumentiert.

Angesichts der Lage auch des bestehenden Gewerbestandorts "Hollwiesen" innerhalb des Heilquellenschutzgebiets kann davon ausgegangen werden, dass die insoweit bestehenden wasserrechtlichen Anforderungen einer gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht grundsätzlich entgegenstehen.

3 Ziele und Erfordernis der Planung

3.1 Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Realisierung der Planung soll einer konkret für den Standort bestehenden Nachfrage nach Flächen zur Erweiterung der Betriebsstätte eines langjährig ortsansässigen Unternehmens entsprochen werden.

Die Herbert Kannegiesser GmbH (nachfolgend auch „Fa. Kannegiesser“), einer der führenden Anbieter u.a. auf dem Gebiet der Konstruktion sowie des Baus von Bügelpressen und integrierten Wäschereisystemen, ist mit ihrem Stamm- und Hauptsitz langjährig am Standort Vlotho im Gewebegebiet Hollwiesen ansässig. Heute werden in Vlotho unterschiedliche Bauteile bzw. Bauteilgruppen aus dem Firmensortiment entwickelt und produziert sowie von dort aus weltweit vertrieben.

Die Firma Kannegiesser betreibt die Erweiterung der Produktions- und Vertriebskapazität vor Ort. Die dafür am Standort Hollwiesen sowie andernorts in Vlotho vorhandenen bzw. noch verfügbaren Gewerbeflächen reichen dazu in Zukunft nicht mehr aus.

Die Stadt stellt für einen Teil der unbebauten Flächen nordwestlich des vorhandenen Werksstandorts der Firma Kannegiesser den vorliegenden Bebauungsplan auf, um dem Unternehmen in Vlotho ausreichenden Raum für vorgesehene Erweiterungen zu schaffen, so dass in Zukunft benötigte Anlagen dort realisiert werden können. Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung eines Verbindungsbauwerks zwischen dem "Altwerk" und den diesen auf der Nordseite des Forellenbachsieks gegenüber liegenden Erweiterungsflächen geschaffen. Dabei werden in dem Bebauungsplan auch die zu treffenden Maßnahmen zum Ausgleich der insoweit geplanten Eingriffe in die Natur verankert.

Das Erfordernis der Aufstellung des vorliegenden Plans hat sich insbesondere dadurch ergeben, dass der vorangehende Bebauungsplan Nr. V 18 „Holtkamp“ der Stadt Vlotho durch ein inzwischen rechtskräftiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben worden war und damit trotz der Notwendigkeit der Beplanung ein planloser Zustand bestand.

An das Plangebiet westlich angrenzende Flächen, für die zur Zeit keine konkreten Absichten zur Realisierung gewerblicher Nutzungen bestehen, die aber im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sollen bei dem Bestehen einer entsprechenden Notwendigkeit dafür ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage von dann zu verdichtenden Nutzungsvorstellungen im Rahmen eines gesonderten Verfahrens beplant werden.

3.2 Städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Plangebiets

Die städtebauliche Struktur des zukünftigen Gewerbestandorts wird wesentlich durch seinen Flächenzuschnitt und seine Erschließungssituation geprägt. Darüber hinaus sind die von der Gemeinde bezweckte Ausbildung eines siedlungsstrukturell und landschaftsökologisch hochwertigen Ortsrands an den dem Außenbereich zugewendeten "Kanten" der Entwicklungsfläche sowie nicht zuletzt der zukünftige Umgang mit dem südlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Forellenbachsiek wesentliche Elemente, die in die städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Plangebiets Eingang gefunden haben.

Aufgrund der vorgesehenen Erschließung des geplanten Gewerbegebiets für den Lieferverkehr von Osten her soll der dazu dienende Abschnitt der Hollwieser Straße im Anschluss an die Herforder Straße entsprechend ertüchtigt werden. Dazu werden vorsorglich Teile der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets als Verkehrsflächen gesichert. In diesem Bereich soll auch eine private Bushaltestelle für den Werksverkehr angeordnet werden.

Innerhalb des östlichen Teils des Plangebiets sollen insbesondere dem geplanten Produktionsstandort zugeordnete Nebenanlagen angeordnet werden, von deren Betrieb vergleichsweise geringe Geräuschemissionen sowie sonstige potenziell störende Umwelteinwirkungen ausgehen. Dies betrifft etwa ein Parkhaus für Mitarbeiterfahrzeuge. In den zentralen und westlichen Teilen des Gewerbegebiets sind insbesondere Produktionsanlagen vorgesehen.

Zur Begrenzung der planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die dem Gewerbegebiet nächstgelegene Wohnung auf dem Grundstück Herforder Straße 244 durch Gewerbeschall wird in den Bebauungsplan eine aus der vorgesehenen Gliederung des Produktionsstandorts abgeleitete Festsetzung von Emissionskontingenten aufgenommen.

Da das geplante Gewerbegebiet für eine Erweiterung des bestehenden Produktionsstandorts der Firma Kannegiesser geeignet und vorgesehen ist, soll zur Abwicklung "werksinterner" Transporte eine Brücke über das Forellenbachsiek errichtet werden, die den bestehenden Standort westlich der Hollwieser Straße und südlich des Forellenbachsieks mit dem geplanten Gewerbegebiet verbindet. Das Brückenbauwerk soll nicht für den öffentlichen Verkehr genutzt, sondern in den örtlichen Produktionsstandort als Teil der Betriebsflächen einbezogen werden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen auf maximal 133,0 m NHN vorgesehen, wobei in Richtung der östlich des Plangebiets gelegenen Außenbereichslage Herforder Straße 244 eine Reduzierung der Gebäudehöhen auf ein Höchstmaß von 130 m NHN – entsprechend etwa 9 bis maximal 10 m über Gelände – vorgesehen ist.

Am südlichen Rand des Plangebiets soll im Randbereich des Forellenbachsieks ein 25 m breiter Grünsaum mit landschaftsgerechten Gehölzen entwickelt werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption war zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit hoher Bodenfruchtbarkeit handelt, der durch den Geologischen Dienst NRW eine hohe Funktionserfüllung zugebilligt wurde. Nach umfassender Abwägung war für das Plangebiet jedoch im Sinne der wirtschaftlichen Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandortes Vlotho der Festsetzung eines Gewerbegebietes der Vorrang zu geben.

U.a. zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist die im Umweltbericht ausgeführte Maßnahme „Detering“ vorgesehen.

3.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht weiterhin eine "Angebotsplanung" vor, der als ein möglicher "Planfall" eine im Auftrag der Firma Kannegiesser vorgelegte Nutzungskonzeption für das Gebiet zugrunde gelegt wird. Mit dem Bebauungsplan wird auf diese Weise der Rahmen für eine bedarfsgerecht schrittweise erfolgende Weiterentwicklung des vorhandenen Standorts dieses langjährig in Vlotho ansässigen Unternehmens geschaffen. Der Angebotsplan deckt aber auch andere in dem Plangebiet allgemein mögliche Nutzungsszenarien ab.

Es kann erwartet werden, dass eine kurz- bis mittelfristige Realisierung von Erweiterungen der Produktionsanlagen des genannten Betriebs erfolgen wird.

Die 1. Änderung des erst kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplans wird hinsichtlich des Grundsatzurteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2017 bezüglich der Geräuschkontingentierung in Gewerbegebieten erforderlich.

> *"Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 IV 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“*

- BVerwG, Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7/16, NVwZ 2018, 499, 500 -

In der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW wird diesbezüglich unter Rückgriff auf die juristische Literatur erwogen,

> *„…dass für Gewerbebetriebe zumindest flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB (A) tags und auch nachts angesetzt werden müssten“.*

- OVG NRW, Urteil vom 11.10.2018 - 7 D 99/17.NE, BeckRS 2018, 26738, Rz. 44 -

In dem Teilgebiet GE2b des Plangebietes ist ein Emissionskontingent L_{EK} von 65 dB zur Tages- und 60 dB zur Nachtzeit festgesetzt. Dies ermöglicht jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb, insbesondere die nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO. Die vorliegende Festsetzung genügt damit den rechtlichen Anforderungen an eine Emissionskontingentierung.

4 Verfahren

4.1 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 „Holtkamp neu“

4.1.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Das ursprüngliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 "Holtkamp neu" wurde durch einen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung der Stadt Vlotho (ASUP) am 11. November 2015 förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde am 2. April 2016 durch ortsübliche Veröffentlichung im Vlothoer Tageblatt bekannt gemacht.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist hier nicht erfolgt, weil es dazu eines bereits in den Einzelheiten konkret gefassten Investitionsvorhabens bedürfte, dessen vollständige Realisierung binnen kurzer Frist als sicher vorauszusehen ist. Ein solches besteht hier jedenfalls aufgrund einer noch nicht abgeschlossenen Planung der als Erweiterungsstandort für die Firma Kannegiesser zu errichtenden baulichen Anlagen derzeit nicht.

4.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bebauungsplanaufstellung und die damit verfolgten Planungsziele wurde am 31. Mai 2016 im Rathaus der Stadt Vlotho eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Fragen und Hinweise zu den geplanten Verkehrsanlagen im Bereich der Einmündung der Hollwieser Straße sowie zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen geäußert. Diese sind bei der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung berücksichtigt worden.

Im Nachgang zu der Bürgerversammlung ging bei der Stadt Vlotho ein Schreiben des Rechtsvertreters einer Privatperson ein, die in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets über Grundeigentum verfügt. In dem Schreiben wurden umfangreiche Einwendungen gegen die mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen vorgetragen. Dabei wurde insbesondere auf die infolge der Planung zulässigen gewerblichen und verkehrlichen Immissionen im Bereich des betreffenden Grundeigentums abgestellt. Die Inhalte des Schreibens sind inhaltlich geprüft worden und im Rahmen der durch den Rat der Stadt Vlotho zu vollziehenden städtebaulichen Gesamtabwägung benannt.

4.1.3 Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Vlotho vom 3. Mai 2016 über die Planung informiert und mit der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans versehen worden.

Belange, die einer Realisierung der Planung durchgreifend entgegenstehen, wurden von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

4.1.4 Öffentliche Auslegung, Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Die Bebauungsplanunterlagen wurden in der Zeit vom 25. Juli 2016 bis 26. August 2016 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist ein weiteres Schreiben des Rechtsvertreters der in der Nachbarschaft des Plangebiets über Grundeigentum verfügenden Privatperson eingegangen, der sich bereits anlässlich der frühzeitigen Beteiligung geäußert hatte. In diesem Schreiben wurden Einwände gegen die Planung insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen verkehrlichen Auswirkungen sowie der damit verbundenen Immissionen wiederholt und ausgeführt.

Den vorgetragenen Belangen wurde durch eine Überprüfung der Verkehrsprognose und der Vornahme einer fachgutachterlichen Abschätzung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen Rechnung getragen. Dabei wurde festgestellt, dass diese im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen durch den Verkehr auf der L 778 nicht zu wesentlichen qualitativen Veränderungen der Verkehrsgeräusche in der Umgebung des Plangebiets führen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die an den nächstgelegenen Wohnungen zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen aller Voraussicht nach deutlich unterhalb der für Wohngebäude im Außenbereich maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für Straßenverkehrsgeräusche liegen.

Des Weiteren sind in dem genannten Zeitraum zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen Stellungnahmen von Umweltverbänden eingegangen. Soweit dabei Änderungen der Planung angeregt werden, wird dem in Abstimmung mit den zuständigen Behörden beim Kreis Herford nicht gefolgt.

Im Hinblick auf inhaltliche Ergänzungen der umweltbezogenen Informationen zu dem Bebauungsplanverfahren, die erst während der Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgt sind, wurde aus Gründen der verfahrensrechtlichen Rechtssicherheit die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen in der Zeit vom 5. Dezember 2016 bis zum 12.

Januar 2017 einschließlich vollständig nochmalig durchgeführt (Wiederholung der öffentlichen Auslegung). Dabei wurde die Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der im Sommer 2016 eingegangenen Stellungnahmen ihre Gültigkeit behalten und in die Gesamtabwägung mit eingestellt werden.

Aus der Öffentlichkeit und dem Kreis der anerkannten Naturschutzverbände sind anlässlich der Wiederholung der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1.5 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, Wiederholung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22. Juli 2016 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 26. August 2016 aufgefordert worden. Die anlässlich dessen eingegangenen Anregungen und Hinweise betreffen insbesondere von der Planung potenziell betroffene Belange der Landschaftspflege und des Artenschutzes sowie auch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen. Die Anregungen und Hinweise wurden unter fachlichen und rechtlichen Gesichtspunkten geprüft. Im Ergebnis kam die Stadt Vlotho zu der Einschätzung, dass Änderungen der Planung nicht erforderlich waren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die aus Gründen der verfahrensrechtlichen Rechtssicherheit vorsorglich erfolgende Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie über die Möglichkeit, zu den öffentlich ausliegenden Planunterlagen (erneut) Stellung zu nehmen, schriftlich informiert sowie darüber unterrichtet, dass abgegebene Stellungnahmen ihre Gültigkeit behielten.

Anlässlich der Wiederholung der öffentlichen Auslegung haben sich insgesamt neun der angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert. Außer Verweisen auf bereits in im Rahmen vorheriger Beteiligungsschritte abgegebene Stellungnahmen ist dabei ein weitergehender inhaltlicher Vortrag zu den Bebauungsplaninhalten nicht erfolgt.

4.1.6 Satzungsbeschluss, Inkrafttreten

In seiner Sitzung am 2. Februar 2017 hat der Rat der Stadt Vlotho die vorgelegten Stellungnahmen sämtlich abgewogen sowie den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. V 19 „Holtkamp neu“ gefasst. Mit der Amtlichen Bekanntmachung am 25. März 2017 trat der Bebauungsplan sodann in Kraft.

4.2 1. Änderung Bebauungsplan Nr. V 19 „Holtkamp neu“

4.2.1 Normenkontrollantrag; Verfahren zur Herbeiführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 23. März. 2018 wurde bei dem OVG NRW ein Normenkontrollantrag gegen den oben genannten Bebauungsplan in dessen Ausgangsfassung zu dessen gerichtlicher Überprüfung eingereicht (Az.: 2 D 25/18.NE OVG NRW).

Nun soll mit der Durchführung dieses Änderungsverfahrens eine Anpassung an die sich durch zwischenzeitliche Veränderungen der allgemeinen Grundsatz-Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und von Obergerichten, insbesondere des OVG NRW, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes u.U. neu oder verändert ergebenden Anforderungen erfolgen. Diese werden u.a. insbesondere zum einen wegen einer grundsätzlichen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts von Ende 2017 in anderer Sache im Hinblick auf die Geräuschkontingentierung gesehen. Zum anderen soll durch Fortschreibung des Umweltberichtes erreicht werden, dass dieser dem inzwischen neuen, erheblich weiterentwickelten Stand der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 3. November 2017, somit nach dem vorherigen Satzungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Plan, entspricht. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden auch die von der Antragstellerin in dem Normenkontrollverfahren anlässlich der Begründung des Antrages bei Gericht vorgebrachten

Aspekte überprüft und erforderlichenfalls bereinigt. Aus Rechtsgründen ist dies vorsorglich nicht gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, sondern in dem vorliegenden Änderungsverfahren geschehen (vgl. rechtsgrundsätzlich dazu: Ewer, Die Gemeinde SH 2003, S. 74 f.).

4.2.2 Beteiligungen in den vorangegangenen Verfahren

Die inhaltlichen Zusammenfassungen der Stellungnahmen aus sämtlichen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in den Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. V 18 „Holtkamp“ und Nr. V 19 „Holtkamp neu“ lagen der in diesem Verfahren erfolgten Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 19 „Holtkamp neu“ informatorisch bei, sofern sie nicht inhaltlich übereinstimmend in dem hier vorliegenden Verfahren vorgebracht wurden.

Die in den vorangegangenen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen aus sämtlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in den in dieser Sache vorangegangenen Verfahren sind allesamt inhaltlich übereinstimmend in diesem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 19 „Holtkamp neu“ vorgebracht worden, so dass ihre informatorische Darstellung nicht erfolgt.

Die informatorische Darstellung der nicht erneut vorgebrachten Stellungnahmen erfolgt, um die in der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Vlotho zur Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V19 "Holtkamp neu" als verfügbare umweltbezogene Informationen benannten Stellungnahmen im Rahmen der in dieser Sache vorangegangen Verfahren und deren erfolgte Abwägung nachvollziehbar darzustellen.

4.2.3 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 11. bis zum 18. März 2019, in dessen Rahmen ein weiteres Schreiben des Rechtsvertreters der in der Nachbarschaft des Plangebiets über Grundeigentum verfügenden Privatperson eingegangen ist. Dieses Schreiben befasste sich im Wesentlichen mit den nachfolgenden Themenkomplexen:

- Erschließung von Grundstücken in der Nähe des Plangebietes
- Geeignetheit der Verkehrsprognose
- mit der Planung verbundene Lärmimmissionen
- Verfahrensablauf.

Die Inhalte des Schreibens sind inhaltlich geprüft worden. Die Stellungnahmen wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet, auch wurde sie im Rahmen der durch den Rat der Stadt Vlotho zu vollziehenden städtebaulichen Gesamtabwägung berücksichtigt.

4.2.4 Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Zeitraum vom 11. bis 18. März 2019 gemäß § 4 Abs.1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ging keine Stellungnahme ein.

4.2.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 25. März bis 26. April 2019 ging ein weiteres Schreiben des Rechtsvertreters der in der Nachbarschaft des Plangebiets über Grundeigentum verfügenden Privatperson ein. Die Stellungnahme befasst sich im Wesentlichen mit den Themenkomplexen:

- Erschließung von Grundstücken in der Nähe des Plangebietes;
- Beschattung eines angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks;
- Geeignetheit der Verkehrsprognose;
- mit der Planung verbundene Lärmimmissionen;

- Inanspruchnahme schutzwürdiger und sehr schutzwürdiger Böden.

Die Inhalte des Schreibens sind inhaltlich geprüft worden. Die Stellungnahme wurde – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet, auch wurde sie im Rahmen der durch den Rat der Stadt Vlotho zu vollziehenden städtebaulichen Gesamtabwägung berücksichtigt.

4.2.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Zeitraum vom 25. März bis 26. April 2019 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB gingen drei Stellungnahmen mit Einwendungen ein, deren wesentliche Inhalte sowie die diesbezügliche Abwägung nachfolgend dargestellt ist:

Die Kreisstelle Herford-Bielefeld der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen äußert Bedenken hinsichtlich des doppelten Entzugs fruchtbarer Ackerflächen. Auch in der 2017 erschienenen 3. Auflage der Karte schutzwürdiger Böden von NRW seien sowohl die unmittelbare Fläche des Geltungsbereichs, als auch die Kompensationsfläche aufgrund ihrer hohen Fruchtbarkeit als schutzwürdig und somit als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vor dem Hintergrund einer betriebsbedingten Gewerbeflächenerweiterung potenzieller Entwicklungsflächen bzw. Alternativen kommen im Wesentlichen jedoch nur Flächen im Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes der Herbert Kannegiesser GmbH in Frage. Eine Prüfung von Alternativstandorten für Erweiterungsflächen im weiteren Stadtgebiet entfiel, da der Betrieb aufgrund der notwendigen betrieblichen Abläufe und des wirtschaftlichen Ineinandergreifens der verschiedenen Aufgaben von Warenanlieferung, Produktion, Lager und Warenausgang räumlich zu konzentrieren und zu verbinden ist. Eine solche Alternative wäre daher nur im Zusammenhang mit einer Umsiedlung des gesamten Firmensitzes zu prüfen gewesen, weshalb diese Option im Hinblick auf die siedlungsräumliche Gesamtstruktur der Stadt Vlotho sowie betriebswirtschaftliche Gründe als unrealistisch ausgeschlossen wurde. Nach umfassender Abwägung war für das Plangebiet jedoch im Sinne der wirtschaftlichen Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandortes Vlotho der Festsetzung eines Gewerbegebietes der Vorrang zu geben. U.a. zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist die im Umweltbericht ausgeführte Maßnahme „Detering“ vorgesehen. Der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird Vorrang vor dem Erhalt der fruchtbaren Ackerflächen gegeben.

Die Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen weist darauf hin, dass die im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 18 und V 19 der Stadt Vlotho abgegebenen Stellungnahmen des Trägers weiter als verbindlich angesehen werden sollen. Danach ist durch die Stadt eine leistungsfähige Anbindung des Bebauungsplangebiets an die L 778 (Herforder Straße) sicherzustellen. Eventuelle negative Auswirkungen des Vorhabens auf die L 778 und die Knotenpunkte Herforder Straße / Hollwieser Straße / Spickbergstraße und Herforder Straße / Neue Landstraße liegen unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung bei der Stadt Vlotho. Vorhabenbedingte Veränderungen an den Knotenpunkten gehen demnach voll zu Lasten der Stadt Vlotho bzw. des Vorhabenträgers.

Die Erschließung des einzigen innerhalb des Plangebiets gelegenen zukünftigen Gewerbegrundstücks soll ausschließlich über den vorhandenen Knoten „Herforder Straße / Hollwieser Straße / Spickbergweg“ erfolgen. Andere Knoten im Verlauf der L 778 sind damit von der Planung nicht betroffen. Eine dafür grundsätzlich ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens in seinem heutigen Zustand ist bereits in dem 2011 durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 18 bestätigt worden. Mit Bezug auf die Verkehrsentwicklung auf den an das Plangebiet anliegenden Straßen wurden aktuelle Zahlen der jüngsten Verkehrszählung mitgeteilt (Vermerke vom 5. Juni 2018 und 6. Juni 2018). Demnach ist aktuell von einer für die zukünftige Leistungsfähigkeit unerheblichen Steigerung bzw. einer Verringerung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Aufgrund der vorgesehenen Erschließung des geplanten Gewerbegebiets für den Lieferverkehr von Osten her wird allerdings der dazu dienende Abschnitt der Hollwieser Straße im Anschluss an die Herforder Straße bis zu der beabsichtigten Einmündung in das Plangebiet entsprechend zu ändern sein. Das Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge über 3,5 t wird bis zu der Einmündung in das Plangebiet aufzuheben sein, damit die Planung realisiert werden kann.

Für den Ausbau der Hollwieser Straße wird in dem vorliegenden Verfahren planerische Zurückhaltung geübt. In diesem Zusammenhang werden vorsorglich Teile der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets als mögliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Soweit ein Ausbau des Knotenpunktes und/oder des betreffenden Abschnitts der Herforder oder der Hollwieser Straße erforderlich ist, wurde mit der Herbert Kannegiesser GmbH eine Erstattung der Kosten eines notwendigen Ausbaus sowie die Bereitstellung der im Bebauungsplan dargestellten Straßenverkehrsflächen vereinbart.

Es wurde zudem vonseiten des Landesbetriebes Straßenbau vorgebracht, dass die erforderliche Ausbauplanung grundsätzlich vor der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. vor der Festsetzung der Verkehrsflächen festliegen müsse, damit die Belange zur Umsetzung des verkehrlichen Ausbaus ausreichend berücksichtigt würden. Dahingehend wird jedoch festgestellt, dass die Bauleitplanung der Rahmensetzung für die städtebauliche Entwicklung dient, die auch die verkehrliche Erschließung umfasst. Grundsätzlich ist demnach die Lösung von etwaigen Konflikten der verkehrlichen Erschließung zu ermöglichen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall anhand der festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich. Die Straßenausbauplanung bleibt einem späteren Planungsverfahren vorbehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans V 19 „Holtkamp neu“ ist eine erneute fachgutachterliche Betrachtung des Knotenpunktes hinsichtlich der durch den Landesbetrieb Straßenbau vorgebrachten Bedenken erfolgt. Im Ergebnis kommt der Fachgutachter zu der Einschätzung, dass der in Rede stehende Ausbau des Knotenpunktes gemäß RAL 2012 im Rahmen der Entwurfsklasse 3 in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen richtliniengemäß möglich ist. Insoweit werden in der Planung die erforderlichen Vorkehrungen getroffen. Ein Ausbau der L 778 gemäß Entwurfsklasse 2 ist nach Mitteilung des Landesbetriebs Straßenbau derzeit nicht beabsichtigt.

Auch östlich des Plangebietes ist ein entsprechender Ausbau der L 778 innerhalb der zur Verfügung stehenden Straßenverkehrsflächen ohne Grunderwerb möglich, wenn der Radweg auf der L 778 östlich der Hollwieser Straße entsprechend ERA 2010 auf etwa 60 m als Radweg auf Hochbord mit Sicherheitsstreifen geführt wird. Diesbezüglich erforderliche Planungsentscheidungen sind durch den Landesbetrieb Straßenbau als Straßenbaulastträger zu treffen. Eine Erweiterung des Plangebietes auf den Bereich östlich der Hollwieser Straße zur Planung des Ausbaus der Landesstraße ist nicht erforderlich.

Für den weiteren Ausbau der Straßen kann demnach vorerst planerische Zurückhaltung geübt werden.

Der Geologische Dienst NRW weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Schutzkategorien in der 3. Auflage der „Karte der schutzwürdigen Böden“ mit einer anderen Nomenklatur versehen und, dass die schutzwürdigen Böden im Umweltbericht zwar inhaltlich korrekt, jedoch auf Grundlage der 2. Auflage dieser Karte dargestellt worden seien. Die Darstellung der schutzwürdigen Böden wurde dementsprechend in der Begründung und im Umweltbericht an den jeweiligen Stellen redaktionell hinsichtlich der durch den Geologischen Dienst NRW neu eingeführten Nomenklatur der 3. Auflage der „Karte der schutzwürdigen Böden“ geändert. Inhaltliche Änderungen bzgl. der Ermittlung und Bewertung der Sachlage ergeben sich daraus nicht.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung des Gebietes finde außerdem eine teilweise Versiegelung der Oberfläche statt. Dies habe eine Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit eine Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Zum Ausgleich der Flächenversiegelung sei zu prüfen, ob eine ortsnahe Versickerung gering belasteten Niederschlagswassers möglich sei. Bei der Ausführung von Bauwerksteilen aus Beton, die mit Grundwasser in Berührung kommen, sollte das Grundwasser auf eine Betonaggressivität hin untersucht werden. Diesbezüglich wird festgestellt, dass der Ausgleich der aufgrund der Flächenversiegelung verlustig gehender Bodenfunktionen mithilfe des Eingriffs-Ausgleichs i.S.d. BNatSchG erfolgt.

4.3 Ergänzendes Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung des Rates der Stadt Vlotho hat am 13. November 2019 den Beschluss zur wiederholten Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 214 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V19 „Holtkamp neu“ und der Vornahme der entsprechenden erneuten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Durch dieses Ergänzungsverfahren sollen eine Korrektur etwaiger Fehler sowie die Herbeiführung einer weitergehenden Bestimmtheit der Planzeichnung und der Begründung erfolgen. Im Rahmen dieses Ergänzungsverfahrens werden auch weitere rechtliche Gesichtspunkte überprüft und erforderlichenfalls bereinigt. Die Wiederholung dieser bereits mit Dringlichkeitsentscheidung vom 07.10.2019 eingeleiteten erneuten Offenlage wurde erforderlich, um vor dem Hintergrund neuer Rechtsprechung des OVG NRW das Risiko eines möglicherweise in der Bekanntmachung zur Offenlage erfolgten Formfehlers auszuschließen.

Zugunsten der Einbettung in die Landschaft und zugunsten einer noch weitergehenden Berücksichtigung der Belange der Anwohnerinnen und Anwohner ist es zudem beabsichtigt, im Rahmen dieses ergänzenden Verfahrens i.S.d. § 214 BauGB, die Flächen, in denen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Gebäudeteile für Anpflanzungen festgesetzt waren, nun als Grünflächen festzusetzen. Die zuvor beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet wird nicht mehr verfolgt. Obgleich des daraus resultierenden geringeren Ausgleichsbedarfs, soll das zuvor im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Defizit kompensiert werden.

4.3.1 Wiederholung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Wiederholung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der vorgelegte Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 25. November 2019 bis einschließlich 08. Januar 2020 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahme befasst sich im Wesentlichen mit den Themenkomplexen:

- Erschließung von Grundstücken in der Nähe des Plangebietes;
- Vertragliche Regelungen mit der Planungsbegünstigten;
- Mit der Planung verbundene Lichtimmissionen;
- Leistungsfähigkeit des für die Planung wesentlichen Verkehrsknotens;
- Mit der Planung verbundene Lärmimmissionen.

Die Inhalte des Schreibens sind inhaltlich geprüft worden. Die Stellungnahme wurde – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet, auch wurde sie im Rahmen der durch den Rat der Stadt Vlotho zu vollziehenden städtebaulichen Gesamtabwägung berücksichtigt.

4.3.2 Wiederholung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zu dem Planentwurf wurden ebenfalls gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingeholt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen zwei Stellungnahmen mit

Einwendungen ein, deren wesentliche Inhalte sowie die diesbezügliche Abwägung nachfolgend dargestellt ist:

Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen bringt vor, dass in den Unterlagen des Bebauungsplans im Rahmen der Wiederholung der Erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 214 BauGB, im Vergleich zu einer früheren Planung, die Baugrenze im Teilgebiet GE 1b über eine längere Strecke direkt entlang des zu erhaltenden Altholzes im südöstlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt wurde. Es wird jedoch festgestellt, dass die in Rede stehende frühere Planung vom 03.05.2016 datiert und die in der Stellungnahme benannte Änderung bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.07.2016 erfolgte. Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen war auch damalig beteiligt worden, brachte in diesem Rahmen jedoch keine diesbezüglichen Bedenken vor. Der Anregung wird abwägend nicht gefolgt.

Es wird durch den Landesbetrieb zudem darauf hingewiesen, dass im Fall eines erheblichen Schadenereignisses im Wald, bspw. Windwurf oder Schneebruch, die Sicherheit der zukünftigen Gebäude ggf. nicht gewährleistet ist. Um den Bestand des Eichenaltholzes langfristig zu sichern, sei es zudem erforderlich, dass im Rahmen der Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich, der Trauf- und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt wird. Diese Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird durch den BUND auf die bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 19 „Holtkamp neu“ geäußerte Anregung hingewiesen, den Mindestabstand zwischen dem Siek und der zulässigen Bebauung von 25 m auf 35 m zu vergrößern. Außerdem sei die Pflanzenauswahl in der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen ungeeignet. Die Grünfestsetzungen sowie die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen sind mit der zu-ständigen Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Herford inhaltlich abgestimmt und fachlich ausreichend. Diesbezüglich wird jedoch festgestellt, dass die in Rede stehende Vorschlagsliste lediglich als Hinweis aufgenommen wurde und keinen Normcharakter aufweist. Die in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden zu pflanzenden Gehölze können demnach durchaus von dieser Liste abweichen, sofern dies aus fachlichen Gründen angezeigt ist. Weitere Einschränkungen der baulichen Nutzung innerhalb des geplanten Baugebiets, betreffend die überbaubare Grundstücksflächen, sind mit den von der Stadt für das Gebiet verfolgten Entwicklungszielen der Schaffung eines für großflächige Hallenstrukturen geeigneten Gewerbestandorts nicht vereinbar. Der Anregung, den Mindestabstand zwischen dem Siek und der zulässigen Bebauung auf 35 m zu vergrößern, wird abwägend nicht gefolgt.

Es wird zudem die Wirksamkeit der im Bereich des Plangebiets in der Vergangenheit durchgeführten Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Frage gestellt. Nach den Aussagen des Artenschutzbeitrags seien die Maßnahmen für Schleiereule und Turmfalke offenbar wirkungslos, weil die aufgehängten Nistkästen nicht angenommen würden. Ob es bei den Rauchschwalben durch das Anbringen zu einer Erhöhung des Brutbestandes oder lediglich zu einer Umquartierung vorhandener Brutpaare gekommen sei, bleibe im Unklaren. Daher wird gefordert, die CEF-Maßnahmen nachzubessern. Die umgesetzten CEF-Maßnahmen wurden jedoch weitestgehend bereits angenommen. Eine Nutzung durch Fledermäuse und Rauchschwalbe wurde nachgewiesen. Innerhalb eines Schleiereulenkastens wurden Federn des Turmfalken nachgewiesen. Eine Annahme der Nistkästen für Turmfalke und Schleiereule erfolgte ansonsten im Jahr 2016 nicht. Es ist aufgrund der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen nicht auszuschließen, dass ein Besatz mittlerweile (Stand 2020) erfolgt ist oder noch erfolgt. Die vorgesehenen Maßnahmen wurden sachgerecht und in Anlehnung an den Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ des MKULNV NRW umgesetzt. Die Maßnahmen sind entsprechend voll funktionsfähig und geeignet den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Außerdem wird die fehlende Eingrünung des Plangebietes im westlichen Randbereich bemängelt. Es fehle jegliche Abschirmungswirkung zur offenen Landschaft, wodurch es zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes komme. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen die westlich des Plangebiets gelegenen Flächen allerdings zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls gewerblich – ggf. für Erweiterungen des nunmehr innerhalb des Plangebiets anzusiedelnden Betriebs – genutzt werden. Entsprechend ist es nicht sinnvoll, an der heutigen Grundstücksgrenze eine Eingrünung festzusetzen. Eine Eingrünung für das gesamte Entwicklungsgebiet südlich der Herforder Straße kann im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens für den zweiten Entwicklungsabschnitt zu gegebener Zeit entwickelt und städtebaurechtlich umgesetzt werden. Das Ausbleiben einer Eingrünung des Plangebiets zum jetzigen Zeitpunkt sowie die daraus folgenden zwischenzeitlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden abwägend zu Gunsten weiterer Entwicklungsmöglichkeiten hingenommen.

Des Weiteren wird die Kompensationsberechnung bemängelt. Die Anrechnung der Grünfläche mit 5 Punkten wird für deutlich zu hoch bewertet angesehen. Hierfür seien „bestenfalls“ 2 Punkte gerechtfertigt. Bei diesen Grünflächen, die sich zwischen der geplanten Bebauung und der L 778 bzw. dem Kannegießer Ring befinden, handele es sich um eine Art Straßenbegleitgrün, das seine Ausgleichsfunktion so dicht an den intensiv befahrenen Straßen nur sehr unzureichend wahrnehmen könne. Es handelt sich bei den in Rede stehenden Flächen jedoch um Grünflächen mit einer überlagernden Festsetzung von Pflanzgeboten, die eine Anpflanzung heimischer Gehölze vorsehen sowie das Plangebiet sachgerecht eingrünen und auch abschirmen werden. Insbesondere in diesem Bereich erfolgt somit eine Puffer- und Ausgleichfunktion, ein Erosionsschutz sowie – aus Aspekten des Landschaftsbilds – eine Eingrünung des Gewerbestandorts. Die Bewertung erfolgte sach- und fachgerecht in Anlehnung an die numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Eine Bewertung von 2 Ökowertpunkten entspräche gemäß dieser lediglich einer Intensivrasenfläche / Gewerbegrün ohne Gehölzbestand. Dies entspräche aufgrund der standortgerechten heimischen Pflanzungen nicht dem künftigen Bestand.

Die Abstandsflächen im Biotopkomplex Forellenbachsiek mit 0 Punkten eingriffsneutral zu bewerten wird durch den BUND ebenfalls als nicht sachgerecht bewertet. Hier komme es infolge des angrenzenden Brückenbauwerks auf jeden Fall zu einer Schlechterstellung, so dass hieraus ein weitergehender Kompensationsbedarf entstehe. Das in Rede stehende Brückenbauwerk dient jedoch lediglich dem innerbetrieblichen Verkehr sowie dem Wechsel zwischen den Betriebsstandorten. Im Rahmen der Vorplanungen wurde das Brückenbauwerk weiter optimiert, durch die optimierte Ausgestaltung (einspurig ohne Begegnungsverkehr, geringe zulässige Geschwindigkeiten, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte und landschaftsökologischer Anforderungen) kann eine Beeinträchtigung angrenzender Strukturen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Abstandsflächen im Biotopkomplex werden in der Gesamtheit nicht entwertet. Weiterhin führt die über den Bebauungsplan festgesetzte „Pufferzone“ bzw. „Schutzstreifen“ zu einer Stärkung des Biotopkomplexes im Vergleich zur aktuellen Situation. Bisherige Einflüsse durch unmittelbar angrenzende Landwirtschaft entfallen.

Die im Umweltbericht dargestellte vorhandene Grünlandbrache sei zudem zu klein angegeben. Auf aktuellen Luftbildern sei zu erkennen, dass sich der Grünlandbereich deutlich weiter nach Norden erstrecke. Infolgedessen ergäbe sich ein höherer Kompensationsbedarf. Im Rahmen der im Frühjahr 2016 vorgenommenen Bestandserfassung wurde die in Rede stehende Grünlandbrache mit einer Flächengröße von 7.110 m² ermittelt und in Ansatz gebracht. Anhand einer aktuellen Auswertung war nunmehr eine Verschiebung der Nutzungsgrenzen festzustellen, die zu einem 32% erhöhten Gesamtwert (ermittelte Flächengröße: 9.366 m² auf Grundlage des aktuell verfügbaren Luftbilds) der Fläche führt. Entsprechend ist ein höherer Kompensationsbedarf zu berücksichtigen. Aufgrund der „systematischen Ungenauigkeit“ der gewählten Methode wird die Flächengröße auf 35% aufgerundet – dies entspricht einer Flächengröße von 9.599 m².

Weiterhin wird bemängelt, dass die Kompensationsfläche Detering im Umweltbericht als extensiv gepflegtes artenreiches Grünland mit 6 Punkten bewertet werde. Dieser Bewertung wird vonseiten der Einwender widersprochen. Es handele sich hierbei „mehr oder weniger“ um eine Grünlandbrache, die lediglich mit 4 Punkten anzusetzen sei. Die Fläche sei weder mit regionalem Saatgut eingesät worden, noch sei eine Mahd mit Abfuhr des Mähgutes erfolgt. Im Übrigen sei auch nicht nachzuvollziehen, warum die wegfallende Grünlandbrache am Forellenbachsiek in der Eingriffsfläche lediglich mit 4 Punkten bewertet worden sei, bei der externen Kompensation eine Grünlandbrache jedoch mit 6 Punkten angesetzt wird. Eine Neuberechnung sei demnach erforderlich. Entsprechend der Empfehlung des LANUV und in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch eine geeignete Saatmischung zusammengestellt und entsprechend eingesät. Weiterhin besteht ein Pflegevertrag für die in Rede stehende Ausgleichsfläche. Eine Mahd und Abfuhr des Mahdguts entsprechend den Vorgaben für die extensive Nutzung ist gesichert. Die wegfallende Grünlandbrache wurde gemäß „Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV bewertet. Hiernach ist für Brachflächen eine Bewertung in Höhe von 4 Ökowertpunkten vorgesehen. Unter der Voraussetzung einer entsprechenden Pflege und Nutzung (zeitl. Beschränkte Bewirtschaftungseinschränkung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung) ist gemäß des o.g. Bewertungsverfahrens eine Bewertung mit 6 Ökowertpunkten in Ansatz zu bringen. Die Bewertung der externen Kompensation wurde demzufolge sach- sowie fachgerecht durchgeführt und entspricht der gängigen anzuwendenden Methodik.

5 Fachgutachten

5.1 Schallgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden hier anliegende Schalltechnische Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, erstellt. Gegenstand dieser Untersuchungen ist u.a. die fachliche Ausarbeitung einer Emissionskontingentierung, durch deren Umsetzung im Bebauungsplan sichergestellt werden kann, dass für Wohnzwecke genutzte Gebäude in der Umgebung des Plangebiets dauerhaft nicht stärker durch gewerbliche Geräuschemissionen aus dem Plangebiet belastet werden als dies nach den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen zulässig ist.

Insbesondere wegen einer grundsätzlichen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in dem in anderer Sache ergangenen Urteil vom 7. Dezember 2017 – 4 CN 7.16 –, juris, im Hinblick auf Geräuschkontingentierungen wurden Schalltechnischen Untersuchungen nunmehr für die vorliegende 1. Änderung überarbeitet und grundlegend fortentwickelt. Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt demgemäß das Schallgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, in der so fortgeschriebenen Fassung vom 11. Januar 2019 bei. Es wurde der vorgenommenen Abwägung zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf eine im Rahmen des Verfahrens eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ist zusätzlich eine fachgutachterliche Abschätzung der Verkehrslärmentwicklung im Bereich des Knotens Herforder Straße / Hollwieser Straße erstreckt worden, die gleichfalls anliegt und auf der die vorgenommene Abwägung gleichfalls basiert. Die Ergebnisse zeigen, dass selbst für den Fall einer Verkehrszunahme, auch wenn diese wesentlich oberhalb dessen liegen würde, was nach dem heutigen Kenntnisstand tatsächlich infolge der Planung zu erwarten ist, für die vorhandenen Wohnungen keine unverträglichen Verkehrslärmbelastungen eintreten werden.

5.2 Umweltbericht, Landschaftspflegerische Begleitplanung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen, in deren Rahmen insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die davon möglicherweise betroffenen Umweltbelange (vgl. dazu § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes betrachtet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammengefasst, der dieser Bebauungsplanbegründung als separater Bestandteil beigefügt ist.

Aus Anlass der Erarbeitung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Fortschreibung des Umweltberichts gegenüber der Berichtsfassung zu dem Ursprungs-Bebauungsplan vorgenommen worden. Durch die Fort-schreibung des Umweltberichtes wird erreicht, dass dieser dem inzwischen neuen, erheblich weiterentwickelten Stand der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 3. November 2017, somit zeitlich nach dem vorherigen Satzungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Plan, entspricht. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden auch die von der Antragstellerin in dem Normenkontrollverfahren anlässlich der Begründung des Antrages bei Gericht vorgebrachten Aspekte überprüft und erforderlichenfalls bereinigt.

Der vorliegenden Fassung der Begründung sind der Umweltbericht als deren gesonderter Bestandteil sowie des Weiteren der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, jeweils mit dem Stand vom 08. Mai 2019, beigefügt.

In dem Umweltbericht werden auch landschaftspflegerische Maßnahmen dokumentiert, die anlässlich der Bebauungsplanaufstellung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets durchgeführt werden.

6 Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Der überwiegende Anteil der Flächen innerhalb des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In Gewerbegebieten sind grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese nicht als "erheblich belästigend" anzusehen sind.

Durch die Festsetzung GE wird sichergestellt, dass zukünftig innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen angesiedelt werden, von denen ausgehend erhebliche Belästigungen zu erwarten wären. Im Gegenzug wird durch die Festsetzung gleichzeitig vor allem auch gewährleistet, dass die für das Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung städtebaurechtlich dauerhaft abgesichert wird.

6.1.1 Gliederung des Gewerbegebiets

1.1 Das Gewerbegebiet GE wird nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilgebiete GE1 und GE2 gegliedert, bestehend jeweils aus den beiden Teilflächen GE1a und GE1b, bzw. GE2a und GE2b.

Lagerplätze sind nur innerhalb des Teilgebiets GE2 zulässig.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Gliederung des Plangebiets in die vorstehend benannten Teilgebiete entspricht der Struktur der verfolgten städtebaulichen Konzeption (vgl. Kap. 3).

Das Teilgebiet GE1 ist insbesondere für diejenigen Anteile des Gewerbegebiets vorgesehen, die im Nahbereich von dessen zukünftiger Ein- und Ausfahrt liegen. Entsprechend soll dieser Bereich zu einem wesentlichen Anteil Erschließungsfunktionen für den Gewerbestandort übernehmen. Neben Aufstell- und Rangierflächen, die insbesondere auch ausreichend für Schwertransporte zu dimensionieren sind, soll in diesem Teilgebiet auch ein Parkhaus

insbesondere mit Mitarbeiterstellplätzen angeordnet werden. Die Unterteilung des Teilgebiets GE1 in die Teilflächen GE1a und GE1b entspricht der zu erwartenden Nutzungsanordnung, wobei die Teilfläche GE1b dem Standort der geplanten Mitarbeiterstellplatzanlage entspricht.

Im Hinblick auf die Nähe des Teilgebiets GE1 zu dem nächstgelegenen Immissionsort Herforder Straße 244 soll dieses nicht für Lagerplätze genutzt werden. Diese sollen aufgrund der mit ihrem Betrieb regelmäßig verbundenen nachteiligen Emissionen sowie auch im Hinblick auf potenziell problematische Auswirkungen auf das Ortsbild in den insoweit weniger exponierten übrigen Teilen des zukünftigen Gewerbestandorts konzentriert werden. Die Festsetzung steht einem zeitweisen Abstellen von Gütertransportgebinden auf dem Betriebsgelände planungsrechtlich nicht entgegen.

Das Teilgebiet GE2 ist insbesondere für die Errichtung der der eigentlichen Produktion bzw. Montage von Gütern dienenden Hallen vorgesehen, aber auch zur Herrichtung von Außenlagerflächen geeignet und vorgesehen. Entsprechende Einschränkungen der Zulässigkeit von Lagerplätzen sind für dieses Teilgebiet daher nicht geplant. Die Unterteilung in die Teilflächen GE2a und GE2b entspricht dem Ziel, die am stärksten Lärm emittierenden Bereiche mit dem GE2b möglichst weit entfernt von schutzbedürftigen Immissionsorten anzuordnen und dort zugleich eine Fläche zu schaffen, auf der hinsichtlich der vorgenommenen Emissionskontingentierung jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ermöglicht wird. Im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in dem v.g. Urteil vom 07. Dezember 2017, a.a.O., steht dem nicht entgegen, dass auch im Teilgebiet GE2b ausreichend bemessene Geräuschemissionskontingente nach der DIN 45691 festgesetzt werden, nämlich 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese Kontingente sind dahingehend bemessen, dass nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art auf dieser Teilfläche ihren Standort finden können.

6.1.2 Regelungen zum (teilweisen) Ausschluss von ansonsten zulässigen bzw. zulassungsfähigen Nutzungen

Zur Umsetzung der von der Stadt Vlotho verfolgten städtebaulichen Zielsetzung werden in dem Gewerbegebiet die folgenden Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten regelmäßig in Gewerbegebieten zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können:

1.2 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden Nutzungsarten i.S.d. § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen,

- Anlagen für sportliche Zwecke.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Der Ausschluss von Tankstellen und von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des mit dieser Nutzung verbundenen Publikumsverkehrs, der vorwiegend auf städtebaulich integrierte Standorte konzentriert werden soll, wie sie insbesondere in der Kernstadt Vlotho sowie in Uffeln gegeben sind. Vor allem der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem auch wegen der mit dieser Betriebsart regelmäßig verbundenen Schallemissionen. Betriebseigene Betankungsanlagen, die nicht dem Verkauf von Betriebsstoffen an fremde Dritte dienen und die nur von Befugten genutzt werden dürfen, sind dabei keine Tankstellen im städtebaurechtlichen Sinne und somit von diesem Ausschluss nicht betroffen. Verkehrsaufkommen und abgegebene Stoffmengen sind bei derartigen Betankungsanlagen regelmäßig deutlich geringer, so dass keine vergleichbaren städtebaulich relevanten Konflikte zu erwarten sind.

Im Sinn der Vorhaltung des Gebiets für die geplante Standorterweiterung eines örtlich ansässigen Unternehmens werden für das Gesamtgebiet die folgenden Ausnahmen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt, die ansonsten innerhalb von Gewerbegebieten zugelassen werden können:

1.3 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden Ausnahmen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Vergnügungsstätten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausschließlich innerhalb der Teilfläche GE2a ausnahmsweise zugelassen werden und sind im Übrigen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen innerhalb des Gemeindegebiets ausschließlich in städtebaulich integrierten oder ansonsten in besonderer Weise geeigneten Standorten angesiedelt werden. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

   Vergnügungsstätten wie Nachtlokale jeglicher Art und Spielhallen sind in der Regel von Unruhe vor allem in den Abend- und Nachtstunden geprägt. Die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (z.B. reißerische Werbung mit Lichtreklamen) sind mit dem geplanten Nutzungsgefüge nicht vereinbar, das durch produzierendes Gewerbe und Handwerk geprägt sein soll. Für das Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich, da der Charakter des betroffenen Plangebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Gebietsstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährdet würden. Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Gewerbegebiet führen. Die wertvollen Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen einer anderweitigen, qualitativ hochwertigen Nutzung vorrangig des Handwerks und des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein, zumal das angrenzende Stadtgebiet mit den bereits bestehenden Vergnügungsstätten hinreichend versorgt ist.

b) Die Begrenzung der Zulassungsfähigkeit von "Betriebswohnungen" ausschließlich auf das Teilgebiet GE2a entspricht der vorgesehenen Vorhaltung des Teilgebiets GE1 für die innere Erschließung des geplanten Gewerbestandorts. Zugleich soll in dem Teilgebiet GE2 die Teilfläche GE2b im Rahmen der Emissionskontingentierung auch für stärker emittierende Betriebe offen stehen, während in der Teilfläche GE2a die Emissionen deutlicher begrenzt sind. Die Beschränkung von Betriebswohnungen auf die Teilfläche GE2a dient dazu, im Rahmen des Teilgebietes GE2 Immissionskonflikte zwischen Betrieben und möglichen „Betriebswohnungen“ möglichst gering zu halten.

   Bewohner von „Betriebswohnungen“ müssen allgemein ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als dies bei Wohnungen in Wohn- und Mischgebieten der Fall ist, solange hierdurch keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Betriebswohnungen dürfen grundsätzlich den Immissionen ausgesetzt sein, die generell im Gewerbegebiet üblich sind. Etwaige Schutzmaßnahmen, die in der Regel von den Nutzern der betriebsbezogenen Wohnungen auszugehen haben, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

c) Darüber hinaus erfolgen auch Einschränkungen der Zulässigkeit bestimmter Arten von Gewerbebetrieben:

1.4.1 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden bestimmten Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung,

- Bordelle.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Zur Umsetzung der von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen zugunsten eines qualitativ hochwertigen Standortes vorrangig für Handwerk und produzierendes Gewerbe erfolgt darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Ausschluss von bestimmten Arten von Betrieben des Dienstleistungsgewerbes, die regelmäßig auch zur Nachtzeit betrieben werden.

Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe liegen vor: Wie bei den Vergnügungsstätten sollen auch hier Unruhe zur Nachtzeit und ein Attraktivitätsverlust, insbesondere durch Ansiedlung von Bordellen, vermieden werden. Denn ansonsten muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden. Solche Nutzungen können Konflikte mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld verursachen. Die Gebietsqualität kann zudem auch durch den abendlichen bzw. nächtlichen Publikumsverkehr belastet werden. Als Folge einer solchen Abwertung des Gebietes kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen „klassischer“ Gewerbebetriebe unattraktiv machen. Das soll hier vermieden werden.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und gewerblichen Wohnheimen soll daneben die potentielle Möglichkeit zur Ansiedlung von ansonsten hier in Betracht kommenden Betrieben weiter verbessern. Auf ortsfremde Übernachtungsgäste wäre anderenfalls in diesem Zusammenhang in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen: Anders als bei den o.g. „Betriebswohnungen“ könnten hier kaum Notfallmaßnahmen eingeübt werden, auch fehlte es an vergleichbaren Ortskenntnissen etwa im – unwahrscheinlichen – Falle einer Evakuierung. Schließlich besteht nicht in gleichem Maße ein betriebliches Erfordernis für die Anwesenheit dieser Personenkreise, das im Rahmen einer z.B. störfallbezogenen Abwägung zu berücksichtigen wäre.

d) Schließlich wird geregelt, dass bestimmte Nutzungen bzw. Nutzungsarten innerhalb der Teilfläche GE2 ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind, und ansonsten für das gesamte Gebiet ausgeschlossen werden:

1.4.2 In dem Gewerbegebiet GE können die folgenden Nutzungen bzw. Arten von Nutzungen innerhalb der Teilfläche GE2 ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als 10% der Hauptbetriebsfläche, höchstens jedoch 400 m², wenn das Warenangebot überwiegend auf dem betreffenden Betriebsgrundstück erzeugt und/oder veredelt wird oder der Warenverkauf im Zusammenhang mit auf dem Betriebsgrundstück ansässigen Handwerksbetrieben erfolgt,

- Showrooms für die Warenpräsentation, die ganz oder vorwiegend auf gewerbliche Abnehmer ausgerichtet sind.

Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Durch die Regelung wird sichergestellt, dass Einzelhandelsbetriebe für Waren, die mit der vor Ort stattfindenden Produktion im Zusammenhang stehen, unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Die Begrenzung soll sicherstellen, dass innerhalb des Plangebietes die Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes ohne strukturelle Störungen vorrangig für das produzierende Gewerbe und Handwerk ermöglicht wird. Indem ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in

räumlichen und/oder sachlichen Zusammenhang mit dem dort produzierenden Gewerbe stehen, soll dieses Ziel gefördert werden. Bei Handwerksbetrieben ist zumindest ein sachlicher Zusammenhang mit dem Gegenstand des Handwerksbetriebes erforderlich.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf jeweils nicht mehr als 10% der Hauptbetriebsfläche, höchstens jedoch 400m², erfolgt in Relation zu der Hauptbetriebsfläche der später anzusiedelnden Gewerbebetriebe und unter Berücksichtigung der im Plangebiet versiegelten laut Umweltbericht zu versiegelnden Fläche von ca. 45.000 m² . Die Begrenzung soll bewirken, dass für die vorrangig beabsichtigte Nutzung des Gewerbegebiets durch das produzierende Gewerbe und Handwerk der Vorrang vor betriebsbezogenem Annexhandel entsprechend der konzeptgemäßen Ausgestaltung als Gegenausnahme von Einzelhandelsausschlüssen gewährt wird. Durch die Präzisierung mittels einer relativen und absoluten Obergröße soll den Umständen des Einzelfalls Rechnung getragen werden.

Durch die Regelung zur Zulässigkeit von Showrooms wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans der Einrichtung eines Bereichs zur Präsentation von Waren und Dienstleistungen, der insbesondere an gewerbliche Kunden gerichtet ist, nicht entgegenstehen. So hat auch das OVG NRW rechtlich grundsätzlich festgehalten, dass der Begriff des „Showrooms“ nur ein anderes Wort für Ausstellungsfläche ist und auf diese Weise deutlich werde, dass auf dieser Fläche in dem ansässigen Gewerbebetrieb hergestellte Waren für Interessenten präsentiert werden können sollen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 27. Mai 2013 – 2 D 37/12.NE –, juris).

Der Ausschluss sämtlicher anderer Handelsbetriebsarten und die Begrenzung der Showrooms für Warenpräsentation, die ganz oder vorwiegend auf gewerbliche Abnehmer ausgerichtet sind, dient nicht zuletzt auch dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Vlotho und den Nachbargemeinden vor städtebaulich potenziell nachteiligen Kaufkraftabflüssen.

Der vorgesehene Annexhandel bzw. die Showrooms sind auf das Gebiet GE2 beschränkt. Wie dargelegt sollen die Gebiete GE1 a und b die Erschließung des Gewerbegebietes sichern und Flächen für Mitarbeiterstellplätze u.ä. bieten. Die Funktion dieser Teilgebiete würde durch die Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Showrooms gefährdet bzw. beeinträchtigt werden.

6.1.3 Schallemissionskontingentierung

1.5 Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} für dessen gemäß Ziff. 1.1 festgesetzte Teilgebiete bzw. Teilflächen gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung" des DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	tags	nachts
GE1a	61	46
GE1b	63	48
GE2a	60	45
GE2b	65	60

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C werden die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente $_{LEK,zus}$ erhöht:

	tags	nachts
A	5	4
B	3	2
C	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k die Variable $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Hinweise:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Vorhaben ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Die DIN 45691 liegt im Rathaus der Stadt Vlotho, Lange Straße 60, Stabsstelle für Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen, zur Einsichtnahme bereit und kann über das Deutsche Institut für Normung e.V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

a) Zum Schutz der östlich des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzung im Außenbereich sind in den Bebauungsplan Beschränkungen für zulässige Geräuschemissionen aus gewerblicher bzw. industrieller Tätigkeit aufgenommen.

Diese sind entsprechend dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung gegebenen aktuellen Stand der Technik als sogenannte "Emissionskontingente" im Sinne der DIN 45691 festgesetzt.

Ein Emissionskontingent stellt eine Maßzahl dafür dar, in welchem Umfang Geräuschemissionen von einem Quadratmeter der betreffenden Fläche ausgehen dürfen. Dabei können innerhalb einer Betriebsfläche die zulässigen Emissionen prinzipiell nach den gegebenen betrieblichen Erfordernissen "verteilt" werden, solange "nach außen" die zulässigen Emissionen für die gesamte Betriebsfläche nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente macht in der konkreten Ausgestaltung der Anlagen bzw. des Anlagenbetriebs u.U. die Durchführung bestimmter

Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausungen) oder anderer betrieblicher Maßnahmen erforderlich, die jedoch im Bebauungsplan – im Sinne einer zweckmäßigen Orientierung am erzielbaren Ergebnis – nicht im technischen Detail geregelt werden. Die dafür als erforderliche Einzelbestimmungen vorzusehenden Detailregelungen sind zulässigerweise der Festlegung in den für die betreffenden Anlagen zu führenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf der Grundlage einer Gliederung des festgesetzten Gewerbegebiets GE gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO durch den Ausschluss von bestimmten Arten ansonsten zulässiger baulicher Anlagen i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO. Durch diese wird gewährleistet, dass ansonsten innerhalb des Baugebiets zulässige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, soweit die von diesen ausgehenden Emissionsbeiträgen höher liegen als die für deren Standorte geltenden Emissionskontingente. Für die festgesetzten Teilgebiete des GE-Gebiets sind jeweils gesonderte Emissionskontingente festgesetzt.

Zur Ermittlung der Emissionskontingente ist der dazu zugezogene Schallgutachter in das Verfahren eingebunden worden. In dem durch diesen vorgelegten Bericht ist als dem Gewerbegebiet nächstgelegener Immissionsort die u.a. für Wohnzwecke genutzte Außenbereichsanlage östlich der Hollwieser Straße benannt. Als weitere relevante Immissionsorte wurden Wohnungen in verschiedenen Gebäuden südöstlich außerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Insgesamt wurden 11 Immissionsorte betrachtet. Obwohl diese teilweise innerhalb von Bereichen liegen, die vorwiegend gewerblich geprägt und im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind, wurde für sämtliche Immissionsorte zugunsten der ausgeübten Wohnnutzungen die Einhaltung der für Mischgebiete anzuwendenden Orientierungswerte i.S.d. Beiblatts der DIN 18005 bzw. gemäß Ziff. 6.7 der TA Lärm zugrunde gelegt.

Um den an den betrachteten Immissionsorten ggf. vorhandenen Vorbelastungen durch Gewerbegeräusche aus anderen Quellen Rechnung zu tragen, wurden die Emissionskontingente so bemessen, dass ausgehend von dem Gewerbegebiet, das Gegenstand der vorliegenden Planung ist, dort nur solche Immissionsbeiträge auftreten, die um mindestens 6 dB(A) unterhalb der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für die Tag- und für die Nachtzeit, also bei 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts, liegen. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die innerhalb des geplanten Gewerbegebiets zulässigen Anlagen insgesamt an den betreffenden Immissionsorten nur solche Immissionsbeiträge leisten, die gemäß Ziff. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen sind. Das Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch aus dem geplanten Gewerbegebiet zulässig ausgehende Geräuschemissionen ist damit dauerhaft ausgeschlossen.

Mit Bezug auf etwa durch gewerbliche Immissionen betroffene Außenwohnbereiche außerhalb des Plangebietes wird eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 abwägend hingenommen. Die hier maßgeblichen Außenbereichsflächen sind durch ein Zusammentreffen von insbesondere landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen geprägt und nur begrenzt für eine Außenwohnnutzung geeignet. Das Wohnen im Freien ist hier nicht in gleichem Maße schutzwürdig wie das Wohnen in Gebäuden.

In Ergänzung zu den für die Teilgebiete des GE-Gebiets festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} sind sogenannte Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ festgesetzt, die eine erhöhte Schallabstrahlung in Richtungen erlauben, innerhalb derer die maßgeblichen Immissionsorte entsprechend weiter entfernt liegen.

Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente ist im Rahmen der für die Schaffung von Baurecht für ein Vorhaben zu führenden Genehmigungsverfahren im Regelfall anhand der Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zu belegen. Hierauf wird in der Festsetzung ausdrücklich hingewiesen.

Die vorgenommene Emissionskontingentierung stellt gleichzeitig eine wirksame Begrenzung für Geräuschemissionen dar, die bei der Nutzung der Ein- und Ausfahrt eines zukünftigen Gewerbebetriebs durch Lieferfahrzeuge und Pkw entstehen. Dies gilt auch für jegliche Geräuschemissionen von vor dem Werkstor wartenden Fahrzeugen.

b) Den gegenüber früheren Gegebenheiten vom Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 7. Dezember 2017, a.a.O., zusätzlich aufgerichteten Erfordernissen ist insbesondere durch Aufnahme der Teilfläche GE2b, in der hinsichtlich der Emissionskontingentierung jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ermöglicht wird, vollumfänglich Rechnung getragen worden.

In die betreffend den hier vorliegenden Bebauungsplan durchzuführende Bewertung ist aufgrund des v.g. Urteils einbezogen worden, dass das Bundesverwaltungsgericht jetzt entschieden hat, wie in Rdnr. 17 der v.g. Entscheidung ausdrücklich ausgeführt ist, dass die plangebende Kommune

> *"[...] zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über wenigstens ein festgesetztes Gewerbegebiet […] verfügen muss], das mit keiner Geräuschkontingentierung oder einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht."*

Dazu hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner o.a. Entscheidung vom 07. Dezember 2017 darauf hingewiesen, dass

> *"… die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung zusätzlich davon [abhängt], dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt […]. Es gehört zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen."*

An anderer Stelle, nämlich in Rdnr. 15 des vorgenannten Urteils, heißt es dementsprechend:

> *"Die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingents für das gesamte Baugebiet ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt […]. Der Bestimmung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird es nicht gerecht, wenn die gedankliche Unterteilung des Plangebiets in 1 m² große Teilflächen gleicher Geräuschemission als Gliederung verstanden wird. […]. Die Vorschrift ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten […] gilt entsprechend für die interne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Macht eine Gemeinde nur von dieser Norm Gebrauch und verzichtet auf eine baugebietsübergreifende Gliederung, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können […]. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist […]. Will eine Gemeinde eine oder mehrere Arten von Nutzungen aus dem gesamten Baugebiet ausschließen, steht ihr nur der Weg über § 1 Abs. 5 BauNVO zur Verfügung. […]."*

Dem ist insgesamt mit den nunmehr in dem vorliegenden Plan erfolgten Regelungen durch entsprechende Abwägungen seitens der Plangeberin vollumfänglich Rechnung getragen worden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer der einheitlichen Grundflächenzahl „GRZ“ für das gesamte Baugebiet in Verbindung mit der Festsetzung von Unter- und Obergrenzen zulässiger Gebäudehöhen abschließend definiert.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Der Nachweis der festgesetzten GRZ erfolgt grundstücksbezogen.

Das Maß der GRZ von 0,8 entspricht der "Regel-Obergrenze" für das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 20 Prozent des Gewerbegebiets bzw. der Grundstücksflächen dauerhaft von Überbauung freigehalten wird. Damit ist zudem ein Schutz vor übermäßiger Versiegelung gewährleistet.

Ein auf die Teilgebiete bzw. Teilflächen des GE gesondert bezogener Nachweis der GRZ entspricht nicht der planerischen Zielsetzung der Stadt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am höchsten Punkt der Attika bzw. am höchsten Punkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die als zulässig festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Photovoltaikelemente bis zu einem Maß von 3,0 m überschritten werden.

Sie darf des Weiteren ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einem Maß von 2,0 m überschritten werden, wobei von der nächstgelegenen Gebäudehöhe ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten ist.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen Gebäudehöhen von im Mittel etwa 12 m über Gelände innerhalb des Teilgebiets GE2 und von 9 m über Gelände innerhalb des Teilgebiets GE1.

Die zulässige Gebäudehöhe darf somit im Einzelfall durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige i.d.R. technisch erforderliche Gebäudeaufbauten überschritten werden, falls diese untergeordnet sind und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Zur Information sind die im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eingemessenen Geländehöhen für mehrere Punkte innerhalb des geplanten GE-Gebiets nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Für das Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Seitliche Grenzabstände sind gemäß § 6 BauO NRW zu bemessen.

Durch die hier erfolgende, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässige Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird geregelt, dass – wie bei der offenen Bauweise – seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, aber die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ansonsten geltende Obergrenze für die Gebäudelänge von 50 m nicht anzuwenden ist.

Von der südlichen Grenze des GE-Gebiets zurückgesetzte Baugrenzen gewährleisten die Einhaltung eines möglichst großen Abstands zum Talraum des Forellenbachsieks und dienen

damit der Verringerung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Durchlüftung des Gewerbestandorts "Hollwiesen".

Hinsichtlich des westlich des Geltungsbereichs gelegenen Ackerlandes können übermäßige Funktionsbeeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzfläche angesichts der Einhaltung der durch den Gesetzgeber der BauO NRW geregelten regelmäßigen Mindestabstandsflächen ausgeschlossen werden. In Gewerbegebieten genügt gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW eine Tiefe der Abstandsfläche des 0,2-fachen der zu errichtenden Gebäudehöhe, der Mindestabstand beträgt 3,00 m. Angesichts der hier in Rede stehenden maximalen Gebäudehöhe von ca. 9,80 m ergeben sich demnach Abstandsflächen mit einer Tiefe von 3,00 m. Mit der Einhaltung dieses regelmäßigen Mindestabstandes wird ein Ausgleich mit nachbarlichen Belangen hergestellt. Der wirtschaftlichen Entwicklung wird insoweit abwägend der Vorrang gegeben.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch freitragende Dachflächen, die dem Wetterschutz von Außenanlagen (Ladezonen, Transportwege) dienen, überschritten werden.

Die Festsetzung erfolgt, um die vorgesehene Errichtung von Schutzdächern insbesondere an Ladebereichen sowie an Eingängen zu ermöglichen.

6.4 Verkehrsflächen

Die Stadt Vlotho beabsichtigt eine Aufweitung der Hollwieser Straße im Bereich des Anschlusses an die Herforder Straße. Darüber hinaus ist seitens des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW die Herstellung eines die Herforder Straße auf der Südseite begleitenden Geh- und Radwegs geplant. Schließlich sollen nach den dazu zwischen der Stadt Vlotho und Straßen.NRW geführten Abstimmungen im Bereich des Anschlusses an der Hollwieser Straße an die Herforder Straße Flächen für einen ggf. in weiterer Zukunft durchzuführenden Ausbau des Knotens vorgehalten werden. Die für den richtlinienkonformen Ausbau im Sinne der Richtlinien über die Anlage von Landstraßen – RAL 2012 – benötigten Flächenanteile sind in dem vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über den Ausbau des Knotens werden bezüglich der Kostentragung, der Kostenhöhe und der Abwicklungsmöglichkeiten im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahme in der üblichen Art und Weise die angezeigten Vereinbarungen herbeigeführt.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen auf im Privateigentum stehenden Grundflächen innerhalb des Plangebiets steht bis zum Zeitpunkt ihrer Herstellung als Verkehrsanlagen deren vorübergehender Einbeziehung in die Freiraumgestaltung (einschließlich Sichtschutz- und Schallschutzanlagen) für innerhalb des angrenzenden GE-Gebiets ansässige Anlagen nicht entgegen.

Mit Bezug auf die Verkehrsentwicklung auf den an das Plangebiet anliegenden Straßen wurden aktuelle Zahlen der jüngsten Verkehrszählung mitgeteilt (Vermerke vom 5. Juni 2018 und 6. Juni 2018). Demnach ist aktuell von einer unerheblichen Steigerung bzw. einer Verringerung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Der Ausbaustandard der Herforder Straße ist ausreichend.

Nach den Berechnungen des zugezogenen Schallgutachters werden auf Grund der durch diesen Plan veranlassten Verkehrszunahme an dem Gebäude Herforder Str. 244 bei Umsetzung dieses Bebauungsplanes im Jahr 2030 signifikant höhere Beurteilungspegel auftreten. Für die Nord- und Westfassade wurden Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts prognostiziert, die die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 bzw. 50 dB (A) jeweils überschreiten werden. Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm der 16. BImSchV werden demgegenüber nach dieser Berechnung weiterhin unterschritten. Nach sorgfältiger Abwägung aller Belange wird die Überschreitung der Orientierungswerte hingenommen. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben weiterhin gewährleistet.

Anhaltspunkte für in besonderem Maße erhöhte Schadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr, etwa durch Ruß, Staub und sonstige Abgase, auf die Wohngebäude im Außenbereich in der Umgebung des Plangebietes sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Plan nicht ersichtlich. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass hier im Außenbereich die Grenzwerte der 39. BImSchV etwa berührt sein könnten. Der Außenbereich ist nach § 35 Abs. 1 BauGB daneben jedenfalls als Standort für stark emittierende Betriebe vorgesehen, so dass hier die nach den vorliegenden Verkehrsberechnungen absehbare Zunahme der verkehrsbedingten Immissionen abwägend hingenommen wird.

6.5 Grünflächen

Soweit das Plangebiet im Bereich der geplanten "Brücke" den Forellenbachsiek erfasst, sind die Flächen, die nicht für das eigentliche Brückenbauwerk in Anspruch genommen werden, als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dementsprechend werden für den an dieser Stelle im räumlichen Zusammenhang mit diesen Grünflächen liegenden Bereich des Teilgebietes GE 2a des Gewerbegebietes nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

6.6 Wald

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen, die mit Wald im Sinne des Landesforstgesetzes (LFoG) bestockt sind, werden mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen dauerhaft städtebaurechtlich in ihrem Bestand gesichert.

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

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche sind zur Stärkung des Forellenbachsieks 5- bis 6-reihige, gestuft aufgebaute Gehölzstreifen (gemischte Wildhecken) aus standortheimischen Arten anzupflanzen.

Die Pflanzungen (vgl. Vorschlagsliste) sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 1,50 m. Nicht bepflanzte Flächen sind flächig mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Die Anlage eines gestuften Gehölzstreifens innerhalb eines 25 m breiten Flächenstreifens entlang des Nordrand des den Talraum des Forellenbachsieks umfassenden Landschaftsschutzgebiets entspricht den Empfehlungen des im Rahmen des Bebauungsplanungsverfahrens für die Stadt Vlotho tätigen Umweltgutachters und ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Abgrenzung der "Maßnahmenfläche" im Sinn der textlichen Festsetzung Nr. 7 erfolgt in Überlagerung mit der Festsetzung der Grünflächen.

6.8 Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsflächen

Die zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens innerhalb des Plangebiets vorhandenen Leitungen sollen dauerhaft erhalten bleiben. Diesbezüglich werden deshalb Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsflächen festgesetzt.

6.9 Flächen und Gebäudeteile für Anpflanzungen

9 Flächen sowie Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Herforder Straße und der Hollwieser Straße sind 3-reihige gestuft aufgebaute Gehölzstreifen (gemischte Wildhecken) aus standortheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzungen (Arten siehe Vorschlagsliste) sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander anzupflanzen.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen des festgesetzten Gewerbegebiets GE sollen begleitend zu den dort vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte Baumreihen, ergänzt durch in Gruppen vorzunehmende Strauchpflanzungen, entwickelt werden. Auf diese Weise soll zunächst eine verbesserte Einbindung des Gewerbestandorts in seine Umgebung – auch gegenüber der Außenbereichslage Herforder Straße 244 – gewährleistet werden. Darüber hinaus tragen die vorzunehmenden Anpflanzungen dazu bei, den mit der Realisierung des Bebauungsplans erfolgenden Eingriff in die Natur teilweise zu kompensieren.

Die Abgrenzung der Anpflanzungsflächen im Sinn der textlichen Festsetzung Nr. 9 erfolgt in Überlagerung mit der Festsetzung der Grünflächen.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Gestaltungsvorgaben sind in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgenommen:

1 Dachform (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dachform ist innerhalb des gesamten Gewerbegebiets GE ausschließlich das Flachdach zulässig.

Die mit der Flachdachform verbundenen horizontalen Gebäudeabschlusslinien tragen zu einer Begrenzung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Werbeanlagen an Fassaden dürfen über die Traufabschlüsse bzw. die Attika nicht hinausragen. Sie dürfen eine Höhe von 3 m und eine Breite von 10 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m über Gelände zulässig. Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind nicht zulässig.

Durch die vorgesehenen Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sowie von mit dem Betrieb von Werbeanlagen in vielen Fällen verbundenen Lichtemissionen auf ein der in der Gebietsumgebung vorhandenen Vorbelastung angemessenes Maß begrenzt.

3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen von gewerblichen Betriebsflächen sind an den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (Textliche Festsetzung Nr. 9) bzw. für landschaftspflegerische Maßnahmen (Textliche Festsetzung Nr. 7) betriebsseitig vorzunehmen.

Durch die Regelung wird gewährleistet, dass zur Einfriedung von Betriebsanlagen notwendige Zaunanlagen so angeordnet werden, dass die öffentlichen Straßen im Norden und im Osten des Plangebiets von den begleitend zu diesen anzuordnenden Pflanzungen nicht durch Zaunanlagen getrennt werden, wodurch zu einer verbesserten gestalterischen Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die es umgebende Landschaft beigetragen wird.

6.11 Hinweise

1 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Bäume und Heister	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Die Vorschlagsliste ergänzt die Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Artenlisten zu den Pflanzmaßnahmen geben einen Rahmen für danach vorzunehmende Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets vor. Es müssen nicht immer alle Arten verwendet werden. Ebenso sind die Listen nicht abschließend. Entscheidend für die Artenwahl und Zusammensetzung sind immer die vorrangige Funktion und das Ziel, das mit der Anpflanzung erreicht werden soll. Alternativen für Pflanzmaterial nach Art und Größe sind zulässig, sofern sich dieses aus der gebotenen Verwendung gebietsheimischer Pflanzen ergibt. Dies gilt ebenso für den Pflanzzeitraum, sofern nicht zwingend eine sofortige Begrünung (z. B. Grundwasserschutz, Artenschutz) erforderlich ist.

2 Hinweise zum Artenschutz

Störungen durch Licht sind grundsätzlich zu vermeiden indem Beleuchtungen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt, Lichtstreuungen über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus vermieden sowie Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten minimiert werden (z.B. durch Abdimmen). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Zudem ist ein Ausleuchten der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, gem. Für§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen auszuschließen. In den angrenzenden Bereichen sind für unvermeidbare Beleuchtungen (Fassaden, Außenanlagen, Umfahrten, Stellplätze etc.) ausschließlich Leuchtmittel mit geringer Anziehung auf Insekten bzw. einem geringen UV-Lichtanteil zu verwenden (z.B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Farbtemperaturen ≤ 2.700 Kelvin). Gleiche Verwendung wird auch für übrige Teilbereiche empfohlen.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht, der gesonderter Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist, erläutert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen wird verwiesen.

3 Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen oder Fossilien) entdeckt werden, ist dies gemäß §§ 15 u. 16 DSchG NRW unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Ostwestfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

Um den sachgerechten Umgang mit etwaig im Rahmen von Bautätigkeiten und Erdarbeiten entdeckten kultur- oder erdgeschichtliche Befunden zu sichern, wird ein entsprechender Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgenommen.

4 Hinweise zum Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. erzielt, sind diese gem. Landesbodenschutzgesetz NRW umgehend bei der Stadt anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

Um den sachgerechten Umgang mit etwaig im Rahmen von Bautätigkeiten und Erdarbeiten erzielte Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. zu sichern, wird ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.

5 Hinweise zur Vorsorge bei Kampfmittelverdacht

Werden bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. ä. festgestellt, die ggf. auf Kampfmittelbelastungen zurückzuführen sind, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei, das Ordnungsamt und der staatliche Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

Um den sachgerechten Umgang mit etwaig im Rahmen von Bautätigkeiten und Erdarbeiten festgestellten verdächtigen Gegenständen, Bodenverfärbungen o. ä. zu sichern, wird ein entsprechender Hinweis zur Vorsorge bei Kampfmittelverdacht aufgenommen.

6 Hinweise zum Wald

Im Fall eines erheblichen Schadenereignisses im Wald, bspw. Windwurf oder Schneebruch, ist die Sicherheit der zukünftigen Gebäude im Teilgebiet GE 1b ggf. nicht gewährleistet. Es sind bauseitig entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

Um den Bestand des Eichenaltholzes langfristig zu sichern, ist zudem zu beachten, dass im Rahmen der Bautätigkeit für die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich der Trauf- und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt wird.

Da die überbaubare Grundstücksfläche des Teilgebiets GE 1b direkt an den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB zeichnerisch festgesetzten Wald angrenzt, sind etwaige in diesem Bereich zu errichtende Gebäude gegen Schadenereignisse im Wald und ihre Auswirkungen zu schützen.

Während der Bautätigkeit für die Errichtung von baulichen Anlagen ist in diesem Bereich zudem zur Sicherung des Eichenaltholzes zu beachten, dass der Trauf- und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt wird.

7 Regelung für den Zeitpunkt des Inkrafttretens

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. „V 19 ‚Holtkamp neu'" 1. Änderung wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. „V 19 ‚Holtkamp neu'" in seiner Ursprungsfassung überlagert.

8 Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

Etwaige Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur, insbesondere auf Verkehrsanlagen sowie die Entwässerung, wurden in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Aufgabenträgern sowie zuständigen Behörden ermittelt.

Im Hinblick auf die fehlende Eignung des Plangebiets für eine Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers soll dieses für die Dach- und die sonstigen Betriebsflächen getrennt gefasst werden. Das gefasste Niederschlagswasser soll über ein zwischengeschaltetes unterirdisches Regenrückhaltebauwerk gedrosselt in den Forellenbachsiek abgegeben werden, wobei das auf den sonstigen Betriebsflächen anfallende Oberflächenwasser vor einer Einspeisung in das Regenrückhaltebauwerk klärtechnisch vorbehandelt werden soll. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation in der Hollwieser Straße abgegeben werden.

Nach den dazu vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auf die Infrastruktur.

9 Kosten und Finanzierung, Verträge

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Bauleitplanung sind der Stadt Vlotho für die Erstellung des Bebauungsplans sowie für die städtebauliche Begleitung des Bebauungsplanverfahrens Kosten entstanden. Die Herbert Kannegiesser GmbH als Initiatorin der Planung trägt gemäß Regelungen u.a. in geschlossenen städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 sowie § 4b BauGB einen Teil der insoweit entstehenden Kosten.

Bezüglich der Sicherstellung der Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen ist bereits ein weiterer städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Vlotho und der Herbert Kannegießer GmbH rechtswirksam abgeschlossen worden. Obgleich des aus dem ergänzenden Verfahren i.S.d. § 214 BauGB resultierenden geringeren Ausgleichsbedarfs, soll das zuvor im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Defizit kompensiert werden.

Mit dem Satzungsbeschluss erfolgt auch der Beschluss über die Annahme eines zwischen der Stadt Vlotho und der Firma Kannegießer zu schließenden weiteren städtebaulichen Vertrags

In dem Vertrag erfolgt die Regelung der Kostenübernahme durch die Herbert Kannegiesser GmbH für die etwaig zukünftig erforderlich werdenden Straßenausbau-Maßnahmen im Bereich des Knotenpunktes „L 778 / Hollwieser Straße / Sprickbergweg“, für die etwa erforderlich werdende Verlegung der Bushaltestelle und ggf. für ergänzend erforderlich werdende Straßenausbau-Maßnahmen im Bereich der Hollwieser Straße.

Außerdem wird die Selbstverpflichtung der Firma Kannegießer geregelt, bestimmte in ihrem Eigentum stehenden Flächen für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung im erforderlichen Umfang für den allgemeinen Verkehr zu widmen, sofern in diesem Bereich Flächen für die Erschließung des in Rede stehenden Grundstücks planinduziert erforderlich werden.

10 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Eigentum der Initiatorin der Planung. Bodenordnende Maßnahmen (etwa in einem Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB) sind nicht erforderlich.

Vlotho / Düsseldorf, den 14. Januar 2020

Heuking Kühn Lüer Wojtek
PartGmbB von Rechtsanwälten
und Steuerberatern

Below
Rechtsanwalt

Niemann + Steege Gesellschaft für
Stadtentwicklung Stadtplanung von
Städtebau Städtebaurecht mbH

Professor Dr.-Ing. Niemann
Architektin BDA Stadtplanerin