

**Stadt Bünde**  
**Amt 61 - Planungsamt**  
**Az: 61-622-35-119-2**  
**Datum: 5. September 2019**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Gemarkung Spradow Nr. 119**  
**"Vorm Obrock"**



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
3. Bisheriger Verfahrensablauf	3
4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung	4
5. Immissionen	5
6. Grünfestsetzungen	5
7. Wasserschutz	6
8. Denkmalschutz	6
9. Bodenschutz	6
10. Verkehrserschließungen	6
11. Ver- und Entsorgung des Gebietes	7
12. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	8
Quellenverzeichnis	15

Die Entwurfsbegründung und der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist von AKP Baumanagement GmbH, Schadowstr. 57, 40212 Düsseldorf erstellt worden.

Der Umweltbericht einschließlich der Eingriffsregelung ist vom Büro Gruppe Freiraumplanung – Landschaftsarchitekten -, Unter den Eichen 4, 30855 Langenhagen erstellt worden.

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Bünde hat im Ortsteil Spradow ein Gewerbegebiet entwickelt. Dazu sind die Gewerbegebietsbebauungspläne Gemarkung Spradow Nr. 118 "Wehrbreede" und Bauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 119 "Vorm Obrock" aufgestellt worden. Sie sind seit September 2004 rechtskräftig.

Es ist beabsichtigt den Bauungsplan Nr. 119 "Vorm Obrock" zu ändern. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 119 wird im nordwestlichen Teil um einen dreieckförmigen Bereich reduziert, um die Erweiterung und damit die Standorterhaltung des hier ansässigen Unternehmens im Bereich des Bauungsplanes Nr. 118 zu gewährleisten. Die Baufläche soll erweitert und die maximale Gebäudehöhe soll geändert werden.

Der Bauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplanten Änderungen schaffen.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 119 ist es, die regionale Wirtschaftsstruktur zu stärken und das Arbeitsplatzangebot langfristig zu sichern und zu erweitern.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand: Genehmigung 2004), ist für den Änderungsbereich ein "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dargestellt. In den "GIB" sind vorrangig Flächen ausgewiesen, die der Erweiterung vorhandener und der Ansiedlung neuer oder zu verlagernder Gewerbe- und Industriebetrieben zuzuordnen sind.

Der Änderungsbereich des Bauungsplanes Gemarkung Spradow Nr. 119 "Vorm Obrock" ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die 2. Änderung des Bauungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nördlich des Änderungsbereiches wird im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Stadt-/Gemeindegrenze zu Kirchlengern begrenzt. Daran anschließend auf dem Gemeindegebiet Kirchlengern sind Gewerbebetriebe vorhanden.

Im Norden des Änderungsbereiches grenzt der Gewerbegebietsbebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 118 "Wehrbreede" an. In diesem Bauungsplan ist u.a. der weitere Verlauf der Entlastungsstraße bis zur "Lübbecker Straße" festgesetzt.

Im Bereich des Bauungsplanes Gemarkung Spradow Nr. 119 "Vorm Obrock" hat das Unternehmen Hettich ein Logistikzentrum errichtet, welches über die Straße "Im Haferfeld" angefahren wird.

Die Grenzen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen werden nicht berührt.

## **3. Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Bauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 119 "Vorm Obrock" erlangte im September 2004 Rechtskraft.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2007 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 "Vorm Obrock" gefasst, bekanntgemacht vom 18. Dezember 2007 bis 2. Januar 2008.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 20. Dezember 2007 bis einschließlich 17. Januar 2008 statt. Anregungen sind nicht vorgetragen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB fand im Dezember 2007/ Januar 2008 statt. Es wurden keine Bedenken gegen die vorgelegte 1. Änderung geäußert.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB hat in der Zeit vom 27. Juni 2016 bis einschließlich 29. Juli 2016 stattgefunden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen zu dem Belang Artenschutz und Ausgleichsmaßnahme eingegangen. Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gemarkung Spradow Nr. 119 „Vorm Obrock“ wurde am 23. Mai 2017 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 31.01.2017 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Vorm Obrock“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, hat in der Zeit vom 15. Mai 2017 bis einschließlich 16. Juni 2017 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen eingegangen.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2018 den Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich der Entwurfsbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 119 „Vorm Obrock“ durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Absatz 2 BauGB wurden vom 18. Februar 2019 bis 22. März 2019 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Bedenken gegen das Vorhaben ein.

## **4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist von der Änderung nicht betroffen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 GRZ, GFZ und BMZ**

Im Gewerbegebiet werden die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze festgesetzt.

#### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 BauNVO wird für das nördliche Gewerbegebiet die Baukörperhöhe (Oberkante Flachdach bzw. Firsthöhe Satteldach) auf maximal 30 m festgesetzt, um auch flächensparende mehrgeschossige Nutzungen zu ermöglichen. Maßgeblich ist die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO-NRW). Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist die mittlere Gebäudehöhe zugrunde zu legen.

Im südlichen Planbereich wird eine Fläche festgesetzt, auf der Hochregallager mit einer Höhe von bis zu 30,0 m (talseitig) zulässig sind.

#### **4.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 3 Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamtgebäudehöhe, wie unter 4.2.2 aufgeführt, von 30 m festgesetzt.

#### **4.2.4 Überbaubare Flächen**

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen großflächig festgesetzt und nach Norden und Westen erweitert worden, um eine optimale Ausnutzung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die Baufläche hält ausreichenden Abstand zu den vorgelagerten Grünflächen im Westen und Osten. Diese Grünflächen dienen der Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum und dem Schutz der Sieke mit den Fließgewässern.

#### **4.2.5 Bauweise**

Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO wird für den größten Teil abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es gilt im Prinzip die offene Bauweise, Gebäude mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von über 50 m sind jedoch zulässig.

### **5. Immissionen**

Durch die Planänderungen wird sich die Situation bzgl. der Immissionen des Gewerbelärms nicht verändern. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch ein Einzelgutachten nachzuweisen (siehe Schalltechnischer Fachbeitrag von SHP<sup>1</sup>).

### **6. Grünfestsetzungen**

Die im Ursprungsbebauungsplan sowie in der 1. Änderung festgesetzte Grünfläche wird im Bereich der 2. Änderung nicht verändert.

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119 "Vorm Obrock".

### **7. Wasserschutz**

Die Belange des Wasserschutzes werden bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes beachtet. Mit einer gravierenden dauerhaften Veränderung des Grundwassers ist nicht zu rechnen.

---

<sup>1</sup> SHP Ingenieure (16.02.2017), Gewerbegebiet Spradow, Schalltechnischer Fachbeitrag – Aktualisierung, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

## **8. Denkmalschutz**

Das im Süden in ca. 250 m Entfernung gelegene Bodendenkmal "Im Obrock" (DKZ 3717,0054:C) wird nicht beeinträchtigt jedoch ist die exakte Ausdehnung nicht bekannt. Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet. Bodeneingriffe und Erdarbeiten im westlichen noch unbebauten Bereich sind erst nach archäologischer Prospektion möglich. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der LWL (Anschrift s.u.) ist notwendig.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/591 8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 63 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

## **9. Bodenschutz**

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LbodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

## **10. Verkehrerschließung**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 119 „Vorm Obrock“ sowie in der 1. Änderung festgesetzte Verkehrerschließung wird im Bereich der 2. Änderung nicht verändert.

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119 "Vorm Obrock".

## **11. Ver- und Entsorgung des Gebietes**

### Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation wird durch den jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Die erforderlichen Abstände zur Erdgasleitung werden eingehalten. Die Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungssachse ist mit dem zuständigen Pipelineservice abzustimmen (PLS Lippe, Telefon 05222 369 694 – 2609).

### Schmutzwasser

Im Zuge der baulichen Erweiterung des dort ansässigen Unternehmens würde der bestehende Schmutzwasserkanal in Teilbereichen durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes überbaut werden. Dieser Zustand wird seitens des Betreibers der Kommunalbetriebe Bünde (KBB) nicht geduldet. Daher ist es notwendig, den Schmutzwasserkanal umzulegen. In einer Machbarkeitsstudie<sup>2</sup> von IWA Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG wurden verschiedene Varianten der Umlegung untersucht, wobei die Variante „offene Bauweise nördlich C2 (s. Anlage)“ in Abstimmung mit den Kommunalbetrieben Bünde angestrebt werden sollte.

Für den neuen Trassenverlauf soll der bestehende SW-Kanal an der Kreuzung „Kirchlenger Straße“/ „Franz-Kessing-Straße“ abgefangen werden und in südwestlicher Richtung, bis in den nördlichen Bankettstreifen der Straße „In der Lohge“ geführt werden. Der weitere Verlauf der Kanaltrasse soll in westliche Richtung, parallel entlang der Straße „In der Lohge“, geführt werden. An der nord-westlichen Grundstücksgrenze des bestehenden Hallenkomplexes soll der zukünftige Trassenverlauf weiter Richtung Süden geführt werden und an den bestehenden SW-Kanal anschließen.

Im Bereich der Kreuzung „Kirchlenger Straße“ / „Franz-Kessing-Straße“ muss eine bestehende Druckrohrleitung DN 63 PE HD abgefangen und in nördliche Richtung, auf einer Länge von ca. 45 m, neu hergestellt und an der Kreuzung „Kirchlenger Straße“ / „Franz-Kessing-Straße“ an die geplante Kanaltrasse angeschlossen werden. Zudem muss im nord-westlichen Bereich der neuen Kanaltrasse eine vorhandene Druckrohrleitung eines bestehenden Industriebetriebs an den neu zu verlegenden SW-Kanal angeschlossen werden. Der in diesem Bereich bestehende DN 150 PE SW-Kanal kann auf Grund der zu geringen Dimension nicht mehr genutzt werden, soll auf Wunsch der KBB jedoch als Reservekanal bestehen bleiben.

Die Umsetzung des geplanten SW-Kanals kann auf Grund der örtlichen Verhältnisse als Freigefällekanal in offener Bauweise erstellt werden. Die Ausführung der neuen SW-Kanäle ist an den Bestand mit DN 250 Steinzeugrohren anzupassen. Die Länge der geplanten Kanaltrasse beträgt 595m und enthält 11 neu herzustellende Revisionschächte. Die Einbautiefe des geplanten SW-Kanals liegt zwischen 2,20 m und 3,50 m. Die Trassenführung im Bereich der Straße „In der Lohge“ ist zurzeit im nördlichen Grünstreifen vorgesehen.

Die geplante Kanaltrasse unterquert an 3 Stellen jeweils die vorhandenen Regenwasserkanäle (DN 300 B und DN 500 B) in ausreichendem Abstand (>1.0m) sowie im nord-westlichsten Bereich der Trassenführung die südlich der Straße „In der Lohge“ verlaufenden Versorgungsleitungen.

Im Zuge des anstehenden Straßenausbaus der betreffenden Straße wäre eine Umlegung des Trassenverlaufs in den Straßenkörper denkbar.

### Regenwasser

Für die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung bei Erweiterung der Betriebsgebäude, wurde von IWA in Abstimmung mit den Kommunalbetrieben Bünde eine

---

<sup>2</sup> IWA Ingenieurgesellschaft (März 2018), Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umlegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

Machbarkeitsstudie<sup>3</sup> für die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung, der Vorbehandlung und der Einleitung in ein öffentliches Gewässer erstellt.

Für die Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen (s. Anlage Machbarkeitsstudie IWA<sup>4</sup>).

Für die Behandlung des Oberflächenwassers ist ein nicht ständig gefülltes Regenklärbecken mit vorgeschaltetem Trennbauwerk vorzusehen.

Die gedrosselte Einleitung (5l / (s x ha)) aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt in ein Nebengewässer der Else (25.NGE).

Für die Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## **12. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

### **12.1 Beschreibung der umweltrelevanten Änderungen im Plangebiet**

Die Änderung umfasst im Wesentlichen eine Ausdehnung der GE/E-Flächen in nördliche Richtung bis zur ehemaligen Straße „Im Haferfeld“ und in westliche Richtung. Diese Flächen sind bisher als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Gleichzeitig wird zur Ausweitung des Hochregallagers der Bereich zur Errichtung von Gebäuden mit einer Maximalhöhe von 30 m im südlichen und westlichen Teil des Gewerbegebietes in Anspruch genommen.

Ergänzend wird in Abstimmung mit der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 „Wehrbreite“ die entsprechende Änderung für den vorliegenden Bebauungsplan vorgenommen.

### **12.2 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderungen**

#### **12.2.1 Schutzgut Mensch**

##### **Auswirkungen auf Wohnen; Lärm, Schadstoffe**

Die Ausweitung der GE/E-Fläche hat eine stärkere Beanspruchung des Gebietes für gewerbliche Nutzung zur Folge. Aufgrund der schon bestehenden Nutzungen werden sich Veränderungen der Lärm- oder Schadstoffsituation ergeben, wobei das Ausmaß und die Spürbarkeit der Änderungen für Anlieger der Wohngrundstücke abhängig sein wird von betriebsbedingten Verhältnissen (Fahrverkehr, Anlieferungsbetrieb). Insgesamt wird vor dem Hintergrund der bestehenden Raum- und Nutzungsstruktur davon ausgegangen, dass hier keine wesentlichen Auswirkungsveränderungen auf die Wohnsituation zu erwarten sind, wobei allerdings eine stärkere verkehrsbedingte Betroffenheit von Wohngrundstücken im Einwirkungsbereich der Entlastungsstraße entstehen kann.

Für die geplante Erweiterung der Betriebsflächen der Firma Hettich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Vorm Obrock“ liegt ein aktualisierter schalltechnischer Fachbeitrag<sup>5</sup> vor. In

<sup>3</sup> IWA Ingenieurgesellschaft (März 2018), Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umlegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

<sup>4</sup> IWA Ingenieurgesellschaft (März 2018), Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umlegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

<sup>5</sup> SHP Ingenieure (16.02.2017), Gewerbegebiet Spradow, Schalltechnischer Fachbeitrag – Aktualisierung, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

diesem Gutachten wurden die durch die Erweiterung bedingten lärmtechnischen Auswirkungen untersucht und ihre Ergebnisse getrennt nach Verkehrs- und Gewerbelärm dargestellt.

In Bezug auf den Verkehrslärm wird ausgeführt, dass es im Vergleich zu Berechnungen aus dem Jahre 2009 durch die von Hettich prognostizierten Verkehre insgesamt zu geringen Veränderungen kommt. Die Werte erhöhen sich um maximal 1,5 dB(A) am Tag. Dies betrifft das Gebäude Kirchlenger Straße 46. Der Spradower Weg 119 weist eine Erhöhung von 1,3 dB(A), die Kirchlenger Str. 59 von 1,4 dB(A) auf. Die Veränderungen der Nachtwerte mit maximal 1,0 dB(A) Erhöhung fallen gegenüber den Tagwerten etwas geringer aus.

Die in der Lärmvorsorge betrachteten Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) nachts werden eingehalten.

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass durch die Verschiebung der Planungsgrenzen die Orientierungswerte für Mischgebiete überall eingehalten werden. Die Vorbelastung durch das Gewerbegebiet „Vahrenkampstraße“ wurde über einen Flächenschallpegel von 60 dB(A)/45 dB(A) berücksichtigt.

Aus dem aktualisierten schalltechnischen Gutachten ergeben sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen schalltechnischen Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Festsetzung.

#### **Kumulative Wirkungen mit dem Bebauungsplan Nr. 118 „Wehrbreite“**

Kumulative Wirkungen mit dem Bebauungsplan Nr. 118 „Wehrbreite“ ergeben sich mit der gleichzeitigen stärkeren Ausnutzung für den gewerblichen Betrieb in beiden Plangebieten. Hierbei werden sich Veränderungen für die Lärm- und Schadstoffsituation ergeben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass in der kumulativen Wirkung sich keine erheblich feststellbaren negativen Auswirkungen für den Großteil der Anwohner ergeben. Es ergeben sich aber zusätzliche Belastungen für Einzelgrundstücke im Bereich der Entlastungsstraße.

#### **12.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

##### **Auswirkungen auf Biotop und Lebensraumfunktion für die Tierwelt sowie Schutzgebiete, geschützte Biotop, Biotopverbundflächen, festgelegte Freiraumfunktionen**

Durch die Änderungen kommt es zu einer Abnahme von Freiflächen bzw. bisher nicht überbaubaren Flächen. Diese Änderungen sind aber nur naturschutzfachlich relevant (Eingriffsregelung), unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten (Umweltverträglichkeit) sind keine gravierend neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

##### **Kumulative Wirkungen**

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

##### **Aussagen zum Artenschutz**

Unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse in den randlichen Bereichen des Plangebietes und im Umfeld stellen die Strukturen potenzielle Lebensräume für Rebhuhn und Feldlerche dar. Bezüglich des Rebhuhns ist anzuführen, dass aus den zurückliegenden Jahren keine Nachweise über Vorkommen sowohl im Plangebiet als auch den angrenzenden Bereichen vorliegen. Aufgrund der mittlerweile dichten und

groß dimensionierten Baukörper ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich Rebhühner im Plangebiet oder dem unmittelbar angrenzenden Umfeld ansiedeln.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im direkten Umfeld des Plangebietes ist vom Vorkommen der Feldlerche auszugehen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Lebensraumverhältnisse der Art werden sich aufgrund des Ausweichverhaltens der Feldlerche auf eine Verdrängung beschränken, weil davon auszugehen ist, dass die Art Abstand zu den Hochregallagern halten wird. Diese Verdrängung wird aber räumlich so begrenzt sein, dass es hierdurch nicht zu wesentlichen Lebensraumverkleinerungen der örtlichen Population kommt.

### **12.2.3 Schutzgut Boden**

#### **Auswirkungen**

Es ergibt sich durch die Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Dieses hat einen Verlust der biologischen Funktionen des Bodens zur Folge. Vom Umfang her ist dieses naturschutzfachlich relevant, d.h. es handelt sich gemäß BNatSchG um einen Eingriff mit erheblicher Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit gemäß UVPG liegt dieses aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

#### **Kumulative Wirkungen**

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **12.2.4 Schutzgut Wasser**

#### **Auswirkungen**

Durch die von der Fa. Hettich Holding GmbH & Co. OHG geplanten Erweiterungen der Gebäude in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Wehrbreede“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ über die bisherigen Festsetzungen hinaus, werden sich die Abflussverhältnisse anfallender Niederschläge verändern. Für die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung wurde von der Firma Hettich eine Machbarkeitsstudie<sup>6</sup> vorgelegt, in der Möglichkeiten für die Regenrückwasserhaltung, sowie der Vorbehandlung und Einleitung in ein öffentliches Gewässer aufgezeigt werden.

In der Machbarkeitsstudie wird ausgeführt, dass zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen ist.

Für die Behandlung des Oberflächenwassers der Freiflächen vor der Einleitung in das Rückhaltebecken muss gemäß Genehmigungsbehörde ein nicht ständig gefülltes Regenklärbecken vorgesehen werden.

Aufgrund der zukünftig erwarteten Verkehrsbelastung wird das Niederschlagswasser des Einzugsgebietes nach Trennerlass in die Kategorie „IIb – schwach belastetes Niederschlagswasser – behandlungsbedürftig“ eingestuft. Die Rückhaltung von Leichtstoffen, -flüssigkeiten und absetzbaren Stoffen soll über ein Regenklärbecken ohne Dauerstau mit vorgeschaltetem Trennwerk erfolgen.

In der Machbarkeitsstudie werden zwei Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, und zwar entweder eine geschlossene, unterirdische Rückhaltung als Stahlbetonbecken oder als unterirdisches Rigolenbecken oder als alternative Möglichkeit durch die Anlage eines Rückhaltebeckens in offener Erdbaubauweise. Diese alternative Lösungsmöglichkeit wurde in den bisherigen Abstimmungen favorisiert.

---

<sup>6</sup> IWA Ingenieurgesellschaft (März 2018), Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreede“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umliegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

Durch die geplanten Maßnahmen lassen sich sowohl für das Grundwasser als auch für die Fließgewässer erhebliche umweltrelevante Auswirkungen vermeiden.

### **Kumulative Wirkungen**

Die oben beschriebenen Maßnahmen und die Auswirkungen beziehen sich auf die geplanten Änderungen in den Bebauungsplänen Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr.119 „Vorm Obrock“. Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse darüber hinausgehender Planungen sind nicht zu erwarten.

#### **12.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

##### **Auswirkungen**

Die Veränderungen der räumlichen Struktur im Verhältnis zur bestehenden Gesamtsituation sind verhältnismäßig und nicht umfangreich, so dass sich keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ergeben.

##### **Kumulative Wirkungen**

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **12.2.6 Schutzgut Landschaft**

##### **Auswirkungen**

Durch die zusätzliche Gewerbegebietsfläche ergibt sich für das Plangebiet ein verändertes Erscheinungsbild. Dieses gilt nicht so sehr für die Ausweitung nach Norden, weil es sich hier im Zusammenhang mit dem Plangebiet „Wehrbreite“ um eine Ausweitung nach innen handelt, sondern in erster Linie durch die Vergrößerung der Flächen für das Hochregallager. Hierbei ist relevant, inwieweit sich die räumliche Ausweitung des Hochregallagers auf das Erscheinungsbild der umliegenden Landschaft sowie die Erholungseignung auswirkt, weil bei der ursprünglichen Eingriffsermittlung zur Aufstellung des B-Planes in 2004 das damals geplante Hochregallager mit einer maximalen Höhe von 30 m als maßgebend betrachtet wurde.

Diese naturschutzfachlich begründete Betrachtung gemäß BNatSchG wird in Kapitel 12.3.2 unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsregelung beschrieben.

##### **Kumulative Wirkungen**

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind nicht zu erwarten.

#### **12.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **Auswirkungen**

Es befinden sich keine Denkmale, archäologische Fundstellen oder Verdachtsflächen innerhalb der Änderungsbereiche, so dass sich keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ergeben können.

##### **Kumulative Wirkungen**

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **12.2.8 Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Aufgrund der Umweltrelevanz, die von den Änderungen ausgehen, ergeben sich zwischen den Schutzgütern keine Wechselwirkungen.

## 12.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

### 12.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die bisherigen planungsrechtlich abgesicherten Festsetzungen des Bebauungsplanes den geplanten Änderungen gegenüberzustellen.

Wie bei der Eingriffsbilanzierung für den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 2004 wird eine Ermittlung auf der Grundlage der Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und aufgrund der starken Auswirkungen des Hochregallagers auf das Landschaftsbild eine parallele Bewertung des Eingriffs auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung vorgenommen.

Die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt ergibt folgende Bilanzierung:

A. Ausgangszustand der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.2/1.3	Stellflächen mit Scherrasenflächen (Versiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen) Festsetzung im B-Plan: nicht überbaubare Fläche	13.574 m <sup>2</sup>	0.5		0,5	6.787
<b>Gesamtflächenwert A</b>							<b>6.787</b>

B. Geplanter Zustand gemäß der Änderungen für den Bebauungsplan							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Gewerbegebiet	10.859 m <sup>2</sup>	0		0	0
	4.5	Versiegelte Fläche (80%) Private Grünfläche/Intensivrasen	2.715 m <sup>2</sup>	2		2	5.430
<b>Gesamtflächenwert A</b>							<b>5.430</b>

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)							- 1.357
---	--	--	--	--	--	--	---------

### 12.3.2 Eingriffsbilanzierung Landschaftsbild/Erholung

Wie oben bereits erwähnt, wurde für die eingriffsorientierte Betrachtung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung in 2004 das potenziell beeinträchtigte Gebiet durch die Ermittlung von Sichtbereichen, von denen aus das Hochregallager in die Umgebung wirkt, bewertet. Im Ergebnis wurde unter Berücksichtigung von Vorbelastungen eine ästhetische Erheblichkeit für das Siek am östlichen Rand des Plangebietes und für die Elseniederung südlich der Bahnlinie ermittelt.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgte auf einer in NRW gültigen Berechnungsgrundlage nach ARGE Eingriff-Ausgleich NRW (Froelich & Sporbeck, Nohl, Smeets + Damaschek, Valentin) <sup>7</sup> und ergab unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse einen Umfang von gerundet 41.000 m<sup>2</sup>.

Die geplante Vergrößerung des Hochregallagers über die bisherige Festsetzung hinaus wird sich auf das Erscheinungsbild der umliegenden Landschaft sowie die Erho-

<sup>7</sup> Zur Berechnung des Kompensationsumfangs siehe Gruppe Freiraumplanung (2004), Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 119 „Vorm Obrock“, unveröffentl. Gutachten im Auftrag der Stadt Bünde, April 2004

lungseignung negativ auswirken. Zur Beurteilung des Ausmaßes der Beeinträchtigung ist die bereits negative Wirkung des bestehenden Gebäudes als Vorbelastung zu berücksichtigen, d.h. die beeinträchtigende Wirkung wird aufgrund der Vorbelastung relativiert.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist ein Kompensationsumfang von 25 % im Verhältnis zur ursprünglichen Kompensation (ca. 41.000 m<sup>2</sup>), d.h. gerundet 1 ha angemessen. In dieser Bemessung sind die Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet berücksichtigt.

### **12.3.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind auch in den geänderten Bereichen des Plangebietes zur Anwendung zu bringen. Darüber hinaus sind keine weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen.

### **12.3.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie die Erholungseignung. In der Eingriffsbilanzierung hat sich bei der Ermittlung der Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt ein Defizit von 1.357 Punkten im Flächenwert ergeben. Parallel dazu kommt die Bewertung des Eingriffs auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung zu dem Schluss einer sich verstärkenden Beeinträchtigung durch die Ausweitung des Hochregallagers, wobei dieses die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes überwiegt.

Deshalb wird es für angemessen gehalten, den aus der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ermittelten Kompensationsumfang von 1 ha zugrunde zu legen. Nach dem sogenannten Prinzip der komplementären Verknüpfung ist darin die Kompensation der ermittelten Flächenwertpunkte (minus 1.357 Punkte) mit kompensiert.

Da sich im Plangebiet keine Möglichkeiten zum Ausgleich des Defizits ergeben, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der erforderliche Ausgleich zur Aufhebung des Defizits wird auf dem Flurstück 46, das sich südlich des Plangebietes befindet, hergestellt. Das Flurstück wird zurzeit als Ackerfläche genutzt, die Größe beträgt 13.409 qm.

Auf dem Flurstück wird in einem Umfang von 1 ha eine Gehölzfläche durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in einem geschlossenen Pflanzverband angelegt. Im Randbereich der Gehölzfläche ist darauf zu achten, dass sich bei der Entwicklung der Pflanzung ein gestufter Aufbau ergibt.

Es sind für die Pflanzung vorzugsweise folgende Arten zu berücksichtigen:

Bäume: Erle (*Alnus glutinosa*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*), Espe (*Populus tremula*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*).

Die genaue Artenauswahl und die Anordnung der Pflanzungen erfolgt in der Ausführungsplanung.

## **12.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

### **12.4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl**

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich diese Fragestellung nicht.

### **12.4.2 Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl**

Auch diese Fragestellung ergibt sich nicht, weil es sich nur um eine punktuelle Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

## **12.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes ergibt sich in der Gesamtbilanz durch die Ausweitung von Gewerbefläche und die damit bewirkte Flächenversiegelung, insbesondere aber durch die Ausweitung des Hochregallagers, ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Innerhalb des Plangebietes besteht keine Möglichkeit den Ausgleich für den zusätzlichen Eingriff herzustellen. Als Ausgleichsflächen steht das Flurstück 46 in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes zur Verfügung. Auf 1 Hektar Fläche wird eine Gehölzpflanzung zur Aufwertung des Landschaftsbildes angelegt.

Bünde, den 5. September 2019

Der Bürgermeister  
in Vertretung



Dr. Siepenkothen

### **Quellenverzeichnis:**

- IWA Ingenieurgesellschaft. (März 2018). *Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 "Wehrbreite" und Nr. 119 "Vorm Obrock" - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umlegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde*. unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG.
- SHP Ingenieure. (16.02.2017). *Gewerbegebiet Spradow, Schalltechnischer Fachbeitrag - Aktualisierung*. unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co. oHG.