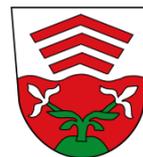


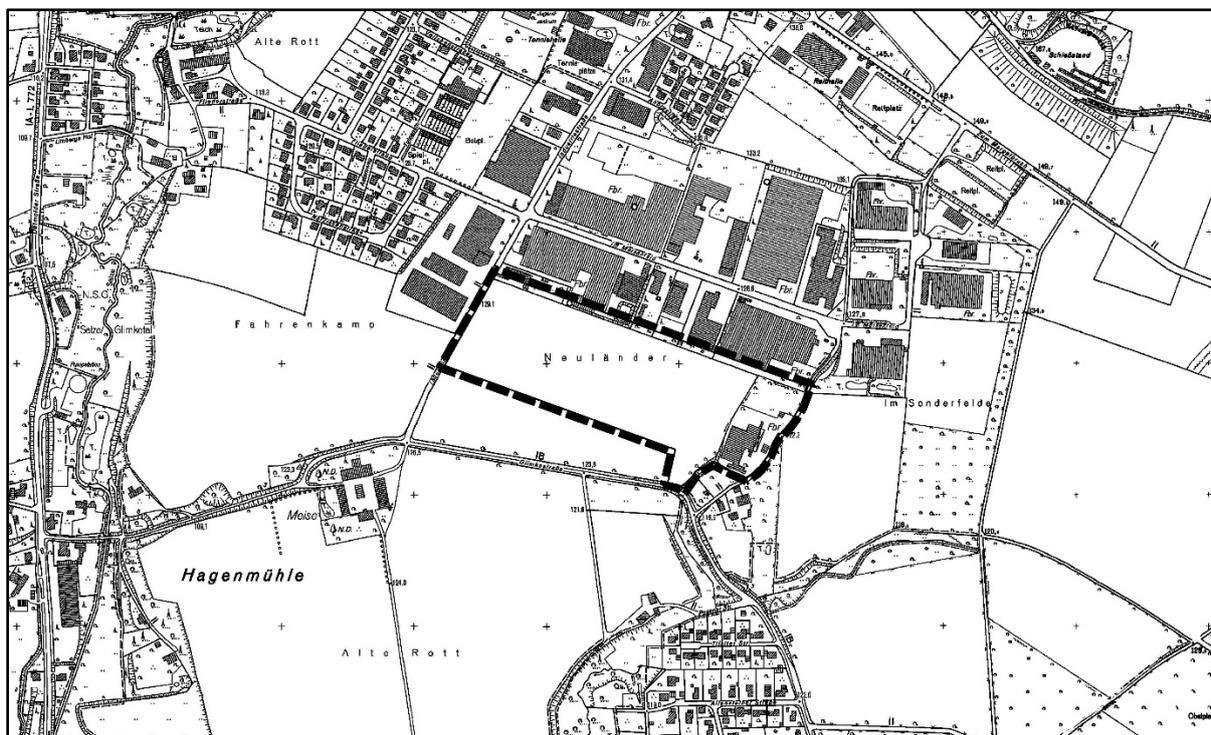
STADT VLOTHO



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 12 „Neuländer II“

Ortsteil: Exter

Plangebiet: Südwestliche Erweiterung des Gewerbegebietes Meisenfeld



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

08.03.2021

Verfasser:

Drees & Huesmann
 **Planer**

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	3
4	Situationsbeschreibung	3
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	3
4.2	Planungsrechtliche Situation	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung / Regionalplan	4
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Landschaftsplan	7
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	12
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Nebenanlagen / Stellplätze	13
7.5	Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
7.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung	13
7.7	Flächen für die Wasserwirtschaft	14
7.8	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7.9	Örtliche Bauvorschriften	14
7.9.1	Dachform	14
7.9.2	Werbeanlagen	14
7.9.3	Einfriedungen	15
8	Auswirkungen der Planung	15
8.1	Belange der Umwelt	15
8.1.1	Umweltbericht	15
8.1.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
8.1.3	Artenschutz	17
8.2	Immissionsschutz	19
8.3	Belange der Ver- und Entsorgung	20
8.3.1	Trinkwasser / Löschwasser	20
8.3.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	20
8.3.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	21
8.3.4	Abfallbeseitigung	21
8.4	Belange des Verkehrs	21
8.5	Belange des Boden- und Gewässerschutzes sowie Heilquellenschutz	22
8.6	Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB	23
8.7	Belange des Klimaschutzes	24

8.8	Belange des Denkmalschutzes.....	24
8.9	Kampfmittel.....	25
8.10	Altlasten.....	25
8.11	Wassergefährdende Stoffe	25
8.12	Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes	25
9	Flächenbilanz.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild (Geobasis NRW: Datenlizenz Deutschland – Zero, https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), ohne Maßstab	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus der 22. Änderung des Regionalplanes Detmold, TA Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab	6
Abbildung 3: Regionalplan OWL, Entwurf 2020	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, ohne Maßstab	7

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 12 „Neuländer II“

Ortsteil: Exter
Plangebiet: Südwestliche Erweiterung des Gewerbegebietes Meisenfeld

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl

Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Vlotho besteht eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Diese Nachfrage drückt sich sowohl in Entwicklungsbestrebungen in den bereits vorhandenen Gewerbegebieten ansässiger Unternehmen als auch in einer Flächennachfrage externer Unternehmen für eine Neuansiedlung aus.

Dies gilt auch für das Gewerbegebiet Meisenfeld in Exter. Auch der 2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Im Meisenfeld III“, der das Planungsrecht für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Meisenfeld nach Südosten geschaffen hat, konnte der Flächennachfrage nicht auskömmlich begegnen. Das Interesse an Flächen im Gewerbegebiet „Meisenfeld“ besteht vor allem aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, da sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu der Bundesautobahn A2 befindet (Anschlussstelle Vlotho-West).

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die unbebauten Freiflächen, die als Gewerbegebiet geplant sind, bereits nahezu vollständig betrieblich gebunden. Die konkrete Nachfrage bereits im Gewerbegebiet ansässiger Unternehmen nach einer Vergrößerung der Betriebsstandorte kann daher nicht innerhalb der vorhandenen Flächenkulisse erfolgen, sodass ohne die Schaffung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen der Verlust vorhandener Betriebe droht. Somit ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen notwendig.

Die Planung soll in Verbindung mit dem Gewerbegebiet an der Salzuflener Straße in Valdorf und der Erweiterung „Meisenfeld III“ in diesem Gewerbegebiet in Exter dazu beitragen, der bestehenden Nachfrage mittelfristig begegnen zu können und die Stadt Vlotho damit in Bezug auf Gewerbeansiedlungen mittelfristig handlungsfähig zu machen.

Ziel der Planung ist folglich die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Gewerbegebietes Meisenfeld entsprechend der Nachfrage bereits ansässiger und neuer Gewerbebetriebe. Die Planung entspricht damit den gem. § 1 (6) Ziffer 8 Buchstaben a) und c) BauGB insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen.

Neben der Schaffung der Erweiterungsmöglichkeiten im Süden des Gewerbegebietes soll ein sinnvoller Nutzungszusammenhang zu dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet hergestellt werden, was den Einbezug von Teilen der bereits vorhandenen und gewerblich genutzten Baugrundstücke erfordert. Um den bislang am Südrand des Gewerbegebietes ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Betriebserweiterung zu ermöglichen, soll eine bauleitplanerische Anpassung des dort rechtskräftigen Bebauungsplanes E 4 erfolgen, mit dem Ziel zusammenhängender überbaubarer Grundstücksflächen in die neue Fläche hinein. Ebenso soll das zwischen der bisherigen Ackerfläche und dem östlich verlaufenden Weg gelegene Betriebsgrundstück in den Geltungsbereich mit einbezogen und bestandsorientiert als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um bauleitplanerisch die Lücke zwischen der geplanten Erweiterungsfläche und den östlich des Weges gelegenen Gewerbegebietsflächen (Im Meisenfeld III) zu schließen.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes erfordert die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechtes, da eine Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB überwiegend ausscheidet und somit eine verbindliche Bauleitplanung notwendig ist. Inhalt des aufzustellenden Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sein.

Standortwahl

Der Standort bietet Vorteile für die aus Sicht der Stadt Vlotho erforderliche Entwicklung gewerblicher Flächen. Zunächst ist festzustellen, dass auf Ebene der Regionalplanung bereits eine Teilerweiterung des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen ist, siehe hierzu Kap. 5.1. Darüber hinaus gelingt es an dem Standort, ein Gewerbegebiet ohne über die Beachtung des Abstandserlasses NRW hinausgehende Restriktionen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu entwickeln (wie bspw. Emissionskontingentierung), siehe hierzu Kap. 8.2. Da eine Deckung des Flächenbedarfes über Flächenreserven im Innenbereich nicht möglich ist, die Regionalplanung bereits eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden vorsieht und der Erweiterung des Gewerbegebietes bereits eine hohe Flächennachfrage entgegensteht, ist die Standortwahl mit der Umwidmungssperre des § 1a BauGB vereinbar.

Die Planung bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein gem. § 1 (3) BauGB so zu steuern, dass ein Nutzungszusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen Bauflächen entstehen kann, vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll mitgenutzt werden können und die Schaffung eines gänzlich neuen Siedlungsansatzes unterbleibt. Allein die Möglichkeit zur Mitnutzung technischer Infrastruktureinrichtungen (Straßenanbindung und bereits ausreichend dimensionierte Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung) ist ein erheblicher Vorteil, der für eine Entwicklung der Fläche an diesem Standort spricht.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung am 28.02.2018 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 15.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte parallel.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 18.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**separater Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß dem § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Die Flächen im Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan bislang zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 12 geändert werden. Dabei sollen die Flächen in gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (2) Ziffer 3 BauNVO umgewandelt werden, welche an die bestehenden, nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen anschließen. Siehe hierzu auch Kap. 5.2.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 8,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Exter und umfasst in der Flur 12 einen Teilbereich des Flurstückes 446 (bisherige landwirtschaftliche Fläche). Nördlich an dieses Flurstück angrenzend liegen die bereits im Bebauungsplan E 4 als Gewerbegebiet festgesetzten und gewerblich entwickelten Baugrundstücke. Von diesen Baugrundstücken wird ein 9 m breiter Streifen in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die im Bebauungsplan E 4 dort festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung in einen Nutzungszusammenhang mit der jetzt geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes bringen zu können. Hiervon sind die Flurstücke 208, 273, 701, 699, 697, 695, 872, 873, 689, 687 und 775 (Aufzählung von Westen nach Osten) betroffen. Zudem werden die Flurstücke 448, 807, 809, 811, 812 und 815 mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um das dort bereits vorhandene gewerbliche Baugrundstück planungsrechtlich als Gewerbegebiet sichern zu können und in der Fläche einen sinnvollen Lückenschluss zwischen dem in Rede stehenden Bebauungsplan und dem Bebauungsplan E13 „Im Meisenfeld III“ vorzunehmen.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus

- dem Nutzungsplan,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen,
- den Hinweisen und
- sonstigen Darstellungen zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
Teil B: Umweltbericht (separat); Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2020 mit Nachtrag aus März 2021

Zusätzlich beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, November 2018)
- Artenschutzbeitrag (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2020 mit Nachtrag aus März 2021)
- Verkehrsuntersuchung (Röver Beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Mai 2020)

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Exter im Süden des bestehenden Gewerbegebietes Meisenfeld.

Die für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehenen Flächen werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich wie auch südwestlich und südöstlich des Gebietes schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, vereinzelt ist Wohnbebauung im Außenbereich (Eichholzsiedlung an der Tilsiter Straße) vorzufinden.

Das Gewerbegebiet Meisenfeld schließt nördlich an das Plangebiet an und ist durch für Gewerbegebiete typische Baustrukturen in Form größerer Gewerbehallen geprägt. Die vorwiegenden Nutzungen in diesem Bereich sind verarbeitende bzw. produzierende Betriebe, aber im Nordwesten bspw. auch eine Tennishalle. In dem Betonsteinwerk im Osten des Plangebietes befindet sich eine Betriebsleiterwohnung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – stellt das Plangebiet in Teilen als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ und andere Teilflächen als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. Zudem ist aufgrund der Lage des Plangebietes in Zone III b des Heilquellenschutzgebietes die überlagernde Freiraumnutzung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ verzeichnet (siehe hierzu auch Kap. 8.5).

Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot in Teilen formal entgegen. Der nachstehenden Abbildung ist zu entnehmen, dass die GIB-Bereiche östlich und westlich der geplanten Erweiterungsflächen eine größere Ausdehnung nach Süden aufweisen als im Bereich des Neuländer-Feldes selbst. Aus diesem Grund wird eine Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen in dem Ausmaß als planerisch vertretbar erachtet, um in dem Gewerbegebiet Meisenfeld in Exter eine nachfragegerechte Planung betreiben zu können. Die rechtswirksame Darstellung des Regionalplanes ermöglicht eine Erweiterung des Gewerbegebietes Meisenfeld um rd. 80 m nach Süden, was insgesamt eine Erweiterungsfläche von rd. 3,4 ha ausmacht. Allein ein am bisherigen südlichen Rand des Gewerbegebietes ansässiger Betrieb fragt konkret ca. 2,4 ha betriebliche Erweiterungsfläche an, was bereits einen Großteil der vorhandenen GIB-Erweiterungsflächen verbrauchen würde. Darüber hinaus besteht ein weitergehender Bedarf für Gewerbeflächen in Vlotho. Da weitere Betriebe aus dem Gewerbegebiet Meisenfeld selbst bereits lose Entwicklungswünsche geäußert haben, es auch anhaltend zu Anfragen für Neuansiedlungen kommt und um dabei eine sinnvolle Flächengliederung zu erreichen, soll die Bauleitplanung sich im Vergleich zur aktuellen regionalplanerischen GIB-Darstellung weiter in den südlichen Landschaftsraum ausdehnen.

Demnach liegt im Sinne des Grundsatzes 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) auch eine bedarfsgerechte Planung vor. Die östlich und westlich angrenzenden vorhandenen GIB-Darstellungen werden dabei nicht nach Süden überschritten.

Die Bereitstellung entsprechender gewerblicher Entwicklungsflächen im Sinne einer planerischen Innenentwicklung nach dem Grundsatz 6.1-6 LEP NRW ist nicht möglich, da entsprechende Flächenreserven nicht zur Verfügung stehen. Wie in Kap. 1 dargelegt, sind in dem Gewerbegebiet unbebaute Freiflächen nahezu vollständig betrieblich gebunden. Die konkrete Nachfrage bereits im Gewerbegebiet ansässiger Unternehmen nach einer Vergrößerung der Betriebsstandorte kann daher nicht innerhalb der vorhandenen Flächenkulisse erfolgen, sodass ohne die Schaffung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen der Verlust vorhandener Betriebe droht. Auch der 2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Im Meisenfeld III“, der das Planungsrecht für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Meisenfeld nach Südosten geschaffen hat, konnte der Flächennachfrage nicht auskömmlich begegnen. Das Interesse an Flächen im Gewerbegebiet „Meisenfeld“ besteht vor allem aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, da sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu der Bundesautobahn A2 befindet (Anschlussstelle Vlotho-West).

Die Planung bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein gem. § 1 (3) BauGB so zu steuern, dass ein Nutzungszusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen Bauflächen entstehen kann, vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll mitgenutzt werden können und die Schaffung eines gänzlich neuen Siedlungsansatzes unterbleibt. Allein die Möglichkeit zur Mitnutzung technischer Infrastruktureinrichtungen (Straßenanbindung und bereits ausreichend dimensionierter Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung) sind ein erheblicher Vorteil, der für eine Entwicklung der Fläche an diesem Standort spricht.

Flächen zur Innenentwicklung für Gewerbe gibt es in Vlotho eher nicht. Für eine Restfläche am Minske-Markt (bisher ungenutzte GE-Fläche) ist der Eigentümer in Verhandlungen mit Interessenten. Für die jetzt noch freien Flächen im Gewerbegebiet Meisenfeld werden zurzeit diverse Verkaufsverhandlungen geführt. Derzeit lassen die VWB die entsprechenden Erschließungsarbeiten durchführen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der 22. Änderung des Regionalplanes Detmold, TA Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichen Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Entwurf 2020 des Regionalplanes OWL stellt den gesamten Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Glimkestraße als GIB dar. Die Planung entspricht mithin den Zielen des in der Erarbeitung befindlichen Regionalplanes OWL. Im Entwurf des Regionalplanes wird für die Stadt Vlotho ein Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen von 39 ha zugesprochen.

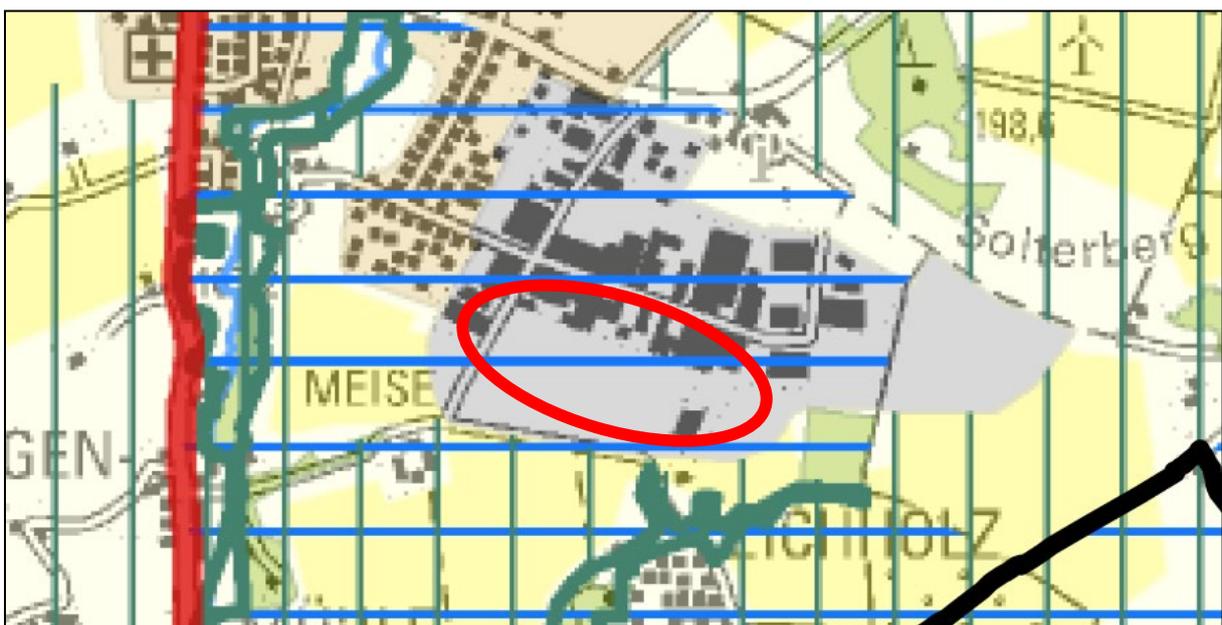


Abbildung 3: Regionalplan OWL, Entwurf 2020

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB wurde bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt. Mit Schreiben vom 14.08.2019 teilt die Bezirksplanungsbehörde mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Dem Gebot zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan i.S.d. § 8 (2) BauGB wird somit zunächst formal nicht entsprochen. Gemäß § 8 (3) BauGB erfolgt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes E 12 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 12 gelegenen und im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden sollen.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 12 und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unterscheiden sich an der Nord- und Ostseite des Plangebietes, da Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Vlotho“ (Kreis Herford 1998). Dieser gibt als behördenverbindliches Entwicklungsziel für diesen Freiraum die „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden

Elementen“ vor. Mit Blick auf den in der Aufstellung befindlichen Regionalplan OWL der Bezirksregierung Detmold, der für den gesamten Bereich bis zur Glimkestraße im Süden eine gewerbliche Entwicklung vorsieht und dem in den Kapiteln 1 und 5.1 beschriebenen Standortentscheidung und Darlegung des Bedarfes für die Planung soll von den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes abgewichen werden.

Mit Rechtskraft eines aus der 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelten Bebauungsplanes (hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 12 „Neuländer II“) treten gem. § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW in Verbindung mit § 7 (2) Landesnaturschutzgesetz NRW die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes zurück. Hierzu gehören die Darstellung des Entwicklungszieles und der Geltungsbereich des Landschaftsplanes als Festsetzung.

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Die äußere Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes ist von der westlich gelegenen Industriestraße in Form einer Stichstraße mit einer Wendeanlage geplant. Die Stichstraße soll parallel zur Straße Im Meisenfeld verlaufen und damit die Erschließungssystematik des Gewerbegebietes fortführen. In diesem Zusammenhang wurde eine zweite äußere verkehrliche Anbindung nach Norden an die Straße Im Meisenfeld geprüft, was jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten verworfen werden musste.

Eine konkrete Vorhabenplanung liegt nicht vor, bei der Bauleitplanung handelt es sich somit um eine klassische Angebotsplanung. Auf Basis dieser geplanten Erschließung entsteht ein zweihüftiges Gewerbegebiet, in dem beidseitig der geplanten Erschließungsstraße bedarfs- und nachfragegerecht variabel große Baugrundstücke entwickelt werden können.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll eine Fläche zur Errichtung von Entwässerungsanlagen bereitgestellt werden, damit das Einlaufen des anfallenden Oberflächenwassers in das an der Glimkestraße gelegene Regenklärbecken planungsrechtlich gesichert werden kann.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. E 12 „Neuländer II“ sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 12 „Neuländer II“ sehen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO vor.

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorangestellt:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit einem Emissionsverhalten entsprechend der Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I–V des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1). Betriebe und Anlagen in den unzulässigen Abstandsklassen I–V können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass deren Emissionen durch technische und / oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- unselbstständige Verkaufsstellen mit nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und / oder Veredelungsprozessen oder -betrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegt. Dabei ist ein solcher Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 10 % Nutzfläche „Einzelhandel“ (= Verkaufsfläche) zu 90 % Nutzfläche „sonstige gewerbliche Nutzung“ zulässig.

Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig. Dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

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

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art.

Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes als Gewerbebetriebe aller Art; diese Festsetzung gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebes untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

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

Mit dem vorstehenden Nutzungskatalog soll die Entwicklung des Geltungsbereiches im Nutzungszusammenhang mit dem Umfeld im Sinne typischer Gewerbenutzung erfolgen. Dies bedeutet, dass Nutzungsarten und Nutzungsunterarten ausgeschlossen werden, die zu einer Nutzungskonkurrenz und damit schließlich zu einer Verdrängung der klassischen gewerblichen Nutzung führen können (z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder Vergnügungsstätten). Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes

sollen dabei grundsätzlich unzulässig sein, da diese lediglich eine geringe Arbeitsplatzdichte bereitstellen und in der Regel ein hohes Verkehrsaufkommen auslösen.

Des Weiteren sollen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die vorhandenen Einzelhandelszentren nicht geschwächt werden, sodass ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen soll. Hiervon unbenommen bleiben soll die Zulässigkeit Verkaufsstellen innerhalb des Gewerbegebietes ansässiger Gewerbebetriebe, die in untergeordnetem Umfang und funktionalem Bezug zu einem ansässigen Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen (sog. Handwerkerprivileg).

Der vorstehende Nutzungskatalog wird auf Grundlage des Abstandserlasses NRW hinsichtlich des Immissionsgrades der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Dies begründet sich durch die Lage des Plangebietes im Nahbereich zur Wohnbebauung an der Tilsiter Straße im Süden (Eichholzsiedlung) sowie der Narzissenstraße im Westen / Nordwesten. Aufgrund der Entfernung von rd. 200 m zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung sollen die Abstandsklassen I - V nach Abstandserlass NRW (Abstandsliste 2007, RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) unzulässig sein.

Die Regelungen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW und den darin enthaltenen Abstandsklassen mit ihren Vorsorgeabständen zwischen gewerblich genutzten Gebieten und Wohngebieten werden vorgenommen, um die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen auf solche mit einem Immissionsgrad entsprechend der Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW zu beschränken bzw. diese auszuschließen.

Zur Ermittlung des Abstandes führt der Abstandserlass NRW unter Ziffer 2.2.2.3 aus:

Der Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Unter Umrisslinie ist die Linie im Grundriss (Vertikalprojektion) der Anlage zu verstehen, die ringsum die Emissionsquellen (z. B. Schornsteine, Auslässe, Tankfelder, Klärbecken, schallabstrahlende Wände oder Öffnungen) umfasst. Bei mehreren Anlagen auf einem Werksgelände ist für die Bemessung des notwendigen Abstandes regelmäßig die Anlagenart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind akzeptabel.

Für die Bauleitplanung ist zur Bestimmung des Abstandes von dem dem Plangebiet am nächsten liegenden wohngenutzten Gebäude

- Narzissenstraße 9 westlich/nordwestlich des Plangebietes mit rd. 154 m und
- Tilsiter Straße 12 südlich des Plangebietes mit rd. 252 m

in Richtung Plangebiet gemessen worden.

Dem widerspricht nicht die Unterschreitung des für die Abstandsklasse VI maßgeblichen Abstandes von 200 m in Richtung Westen/Nordwesten. Hier findet Ziffer 2.4.1.3 des Abstandserlasses NRW Anwendung:

b) Einholung von Gutachten im Einzelfall (Immissionsprognose - Gutachten)

Reicht der in der Planung vorgegebene Abstand nicht aus, so kann unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z.B. Emissionskataster, Quellenkonfiguration) durch ein Einzelgutachten - unbeschadet des späteren Immissionsschutzes oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens - geprüft werden, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden. In diesen Fällen sollen die TÖB dem Planungsträger - wenn nicht die Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes von vornherein auf der Hand liegt - empfehlen, ein entsprechendes Einzelgutachten in Auftrag zu geben. Das Gutachten soll die zum Zeitpunkt der Planung absehbare Entwicklung der Betriebe berücksichtigen.

Beide Immissionsorte sind auch in der schalltechnischen Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, November 2018) berücksichtigt und dort mit einem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ belegt worden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das

Plangebiet und die potenziellen Erweiterungsflächen – aus schalltechnischer Sicht – die Eigenschaft eines uneingeschränkten Gewerbegebietes haben können. Damit ist das Planungsziel der Stadt Vlotho, Gewerbegebiete auszuweisen, aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt möglich.

Mit dem Urteil vom 7.12.2017 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7/16) entschieden, dass gewährleistet bleiben muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 (4) S. 1 Ziffer 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 (4) BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist.

Das ist mit der vorliegenden Bauleitplanung gewahrt, da durch die Belassung der Abstandsklassen VI und VII zur Ansiedlung von Betrieben, ein Gebietstyp nach § 8 BauNVO i.S. eines „klassischen“ Gewerbegebietes verbleibt.

Fremdkörperfestsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO

Im bestehenden Gewerbegebiet ist an der Südseite der Straße Im Meisenfeld ein Logistikunternehmen ansässig (Knefelkamp Logistik). Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches des hier in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 12 „Neuländer II“ und des nördlich gelegenen Bebauungsplanes E 4 „Neuländer“ ist speziell für dieses Unternehmen eine Sonderregelung im Bebauungsplan vorzunehmen, da das Logistikunternehmen künftig mit Teilen des Betriebsgrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E 12 liegen wird und dieser hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes als unzulässig definiert (siehe hierzu die vorstehenden Ausführungen dieses Kapitels).

Zwar gibt es keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebietes nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, dennoch ist sich die Stadt Vlotho bewusst, dass mit der Bauleitplanung auch eine Neubestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums verbunden ist und die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohles in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen sind. Das setzt eine zutreffende Beurteilung des planungsrechtlichen „Status“ der überplanten Grundstücke voraus. Gerade wenn die Überplanung von Grundstücken die Eigentümerbefugnisse in starkem Maß einschränkt, ist das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen. Aus diesem Grund soll das vorhandene und nicht in das Schema der zukünftigen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung passende Logistikunternehmen weiterhin an dem Standort eine Planungssicherheit erhalten. Dieses soll mittels einer sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO erfolgen.

Bei einer Fremdkörperfestsetzung handelt es sich um eine anlagenbezogene Festsetzung im Sinne einer Einzelfallregelung, bei der der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplanes verlassen wird und sich die Festsetzungen konkret auf bestimmte vorhandene Nutzungen beziehen. Daraus folgt, dass die Beschaffenheit der Anlagen zum Zeitpunkt der Festsetzung dokumentiert sein muss und dass sich aus den textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz zweifelsfrei ergibt, auf welche konkret vorhandenen Anlagen sich die Festsetzungen beziehen.

Das städtebauliche Anliegen des § 1 (10) BauNVO besteht darin, dass die Stadt Vlotho durch ihre Planung jene vorhandenen baulichen Anlagen an ihrem Standort planungsrechtlich durch Ermöglichung eines erweiterten Bestandsschutz sichert, die bei typisierender Betrachtungsweise nunmehr unzulässig sind und daher zwar kraft passiven Bestandsschutzes nicht beseitigt, jedoch aufgrund neuer Rechtslage mit Rechtskraft des Bebauungsplanes E 12 „Neuländer II“ in dessen Geltungsbereich nicht erweitert, geändert oder erneuert werden können.

Gegenstand der Fremdkörperfestsetzung ist daher die Zulässigkeit einer betrieblichen Erweiterung und Erneuerung des Unternehmens in dem Bereich, in dem er zulässigerweise errichtet wurde (überlagerter Teil des Geltungsbereiches von Bebauungsplan E 4).

Zudem haben Abstimmungen mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Herford ergeben, dass das Unternehmen aus brandschutztechnischer Sicht eine Feuerwehrumfahrt um den bestehenden Betrieb anlegen muss. Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück (Flurstücke 697, 699 und 701) jedoch nicht möglich. Ein zweiter Aspekt der Fremdkörperfestsetzung betrifft daher einen 5,00 m breiten, an die vorgenannten Flurstücke angrenzenden Streifen des Flurstückes 446. Für diesen Bereich wird festgesetzt, dass bauordnungsrechtlich / brandschutztechnisch erforderliche Flächen, die außerhalb des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten und betriebenen Logistikbetriebes liegen, zulässig sind, soweit sie nicht der Vergrößerung und Erweiterung des Betriebes dienen. Damit kann auch vor dem Hintergrund brandschutztechnischer Anforderungen das Fortbestehen des Unternehmens sichergestellt werden, ohne dabei die Planungsziele des Bebauungsplanes (Unzulässigkeit von Betrieben des Transport- und Speditionsgewerbes) zu konterkarieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll auf das maximale Maß von 0,8 festgesetzt werden. Mit der Festsetzung des gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete soll eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Ausnutzung mit gewerblichen Anlagen gewährleistet werden. Dies entspricht zudem den in umliegenden Bebauungsplänen E 4, E 8, E 9 und E 13 festgesetzten Grundflächenzahlen, sodass im Gesamtgefüge zwischen Plangebiet und dem direkten städtebaulichen Umfeld einheitliche Regelungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gelten.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen als Höchstmaß geregelt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen soll maximal 12,00 m betragen, was ebenfalls dem Regelungsinhalt der benachbarten Bebauungspläne E 8, E 9 und E 13 entspricht.

Für einen zentral gelegenen Bereich soll eine maximale Gebäudehöhe von 20,00 m zulässig sein. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der konkreten Erweiterungsabsicht eines vorhandenen Betriebes, der für die beabsichtigte Betriebsentwicklung einen Bereich benötigt, in dem rd. 19 m hohe Silos errichtet werden können. Diesem Nutzungsanspruch wird mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 20,00 m entsprochen. Diese größeren maximalen Gebäudehöhen sind dabei verträglich, da sie zentral in dem künftigen, zusammenhängenden Gewerbegebiet liegen und ringsum von Bereichen umgeben sein werden, in denen die maximale Gebäudehöhe von 12,00 m einzuhalten ist. In Richtung der Randbereiche findet somit eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen statt.

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut gemessen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen gemäß § 31 (1) BauGB um maximal 2,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Gleiches gilt für eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- sowie Aufzugsanlagen. Diese Festsetzung soll getroffen werden, um bspw. technische Lüftungsaggregate oder Aufzugsüberfahrten zu ermöglichen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die niedrigste im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhe, die vom Grundriss der geplanten baulichen Anlage erfasst wird. Sofern eine geplante bauliche Anlage keinen der dargestellten NHN-Höhenpunkte überdeckt, gilt der nächstgelegene Höhenpunkt. Die im Bebauungsplan dargestellten Geländehöhen über

Normalhöhennull (NHN) wurden im September 2019 vom öbVI Verwold (Bielefeld) eingemessen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet soll eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt werden, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von mehr als 50,00 m zulässig sind, diese jedoch mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gewerbegebietes werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig angelegt, um eine flexible Ausnutzbarkeit und Ausparzellierung der künftigen Baugrundstücke zu gewährleisten. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Angebotsplanung sinnvoll, da noch keine konkreten Vorhaben vorliegen.

7.4 Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die von der Industriestraße zur inneren Erschließung in das Gewerbegebiet führende Stichstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. Über ebendiese Planstraße kann die verkehrliche als auch die technische Versorgung des Gebietes sichergestellt werden. Der Querschnitt der Verkehrsfläche beträgt 10,00 m und die Wendeanlage und die Einmündung in die Industriestraße werden für Lastzüge ausreichend dimensioniert (RASt 06, Abb. 60 „Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge“) geplant und damit eine dem Nutzungszweck angemessene Erschließungsplanung vorgesehen.

Das gewerblich genutzte Bestandsgrundstück im Osten des Geltungsbereiches (Fa. Bewex) wird über die Glimkestraße erschlossen. Diese vorhandene Erschließung soll auch künftig beibehalten werden, sodass im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung dieses Teilbereiches kein Regelungserfordernis besteht.

Im Süden des Gebietes wird eine 10,00 m breite Fläche, belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, festgesetzt, um die technische Gebietserschließung sicherstellen zu können. Hierfür muss das Plangebiet zur Niederschlagswasserentsorgung an die südöstlich an der Glimkestraße vorhandene Anlage zur Klärung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angebunden werden. Um mehr Flexibilität in der technischen Gebietsversorgung zu ermöglichen, wird eine Verbindungsfläche, welche auf einer Breite von 10,00 m ebenfalls mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasten ist, zwischen der südlich gelegenen Fläche und dem Wendehammer bzw. dem östlichen Ende der Planstraße angelegt

7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll eine Fläche zur Errichtung von Entwässerungsanlagen bereitgestellt werden, damit das Einlaufen des anfallenden Oberflächenwassers in das an der Glimkestraße gelegene Regenklärbecken planungsrechtlich gesichert werden kann.

7.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zwischen dem im Osten des Geltungsbereiches gelegenen Betriebsgrundstück der Fa. Bewex und der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung ein namenloses Gewässer (Nebenarm der Glimke) durch das Plangebiet. Entlang dieses Gewässers wurden die Böschungsoberkanten eingemessen (öbVI Verwold, Bielefeld, September 2019), um den Belangen der Wasserwirtschaft gem. § 31 (4) Landeswassergesetz NRW gerecht zu werden. Das Landeswassergesetz definiert in dem genannten Paragraphen die erforderlichen Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m, in denen „die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind“ verboten ist. Auf die Regelungen des Landeswassergesetzes wird verwiesen.

Entlang der eingemessenen und im Bebauungsplan dargestellten Böschungsoberkante wird gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und für diese Fläche definiert, dass darin die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten ist, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die zum Stand des Vorentwurfes durchgehend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend zurückgenommen und sich künftig nicht auf die Flächen zur Gewässerunterhaltung erstrecken.

Hiermit trägt die Bauleitplanung im Sinne der Blauen Richtlinie (Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, MUNLV NRW) dazu bei, dass dem Gewässer auch künftig genügend Raum für eine möglichst naturnahe Entwicklung mit einer hohen Gewässerqualität gegeben wird.

7.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine erhaltenswerte Vegetationsstruktur ist entlang des namenlosen Gewässers beidseitig vorhanden. In Verbindung mit der Freihaltung dieser Flächen zugunsten einer Bewirtschaftung und Unterhaltung des Gewässerlaufes (siehe hierzu Kap. 7.7) erfolgt eine überlagernde Festsetzung, dass der in dem Bereich vorhandene Baumbestand gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen ist. In dem Bereich, in dem die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche den Gewässerlauf kreuzt, wird das Erhaltgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB in einer Breite von 10,00 m unterbrochen.

Vor dem Hintergrund dieser Festsetzung ist ein Erhalt des im Geltungsbereich vorkommenden Baumbestandes weitgehend sichergestellt.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

7.9.1 Dachform

Um den gewerblichen Ansprüchen hinsichtlich der Kubatur der Gebäude / der baulichen Anlagen zu entsprechen, werden Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Pult- und Sheddächer) mit einer Dachneigung von 5° bis 30° in dem Plangebiet zugelassen.

Um die bauliche Ausprägung der Gebäude zum Landschaftsraum aus stadtgestalterischer Sicht zu regulieren, wird die Dachneigung begrenzt, zusätzlich dazu erfolgen Festsetzungen zu der maximalen Höhe der Gebäude. Diese Festsetzungen ermöglichen einen gestalterischen Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Bebauungsplan E 13 „Im Meisenfeld III“.

7.9.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist je Betrieb die Errichtung von zwei Fahnenmasten und einem Werbepylon zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Fahnenmasten sowie der Werbepylone beträgt 10,00 m.

Darüber hinaus sind innerhalb des Gewerbegebietes Werbeanlagen an Fassaden zulässig, sofern diese nicht über die Attika bei Flachdächern bzw. die Traufe bei geneigten Dächern hinausragen. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen gänzlich unzulässig. Anlagen der Außenwerbung sind ausschließlich als nicht bewegliche / laufende Anlagen zulässig. Anlagen mit Wechsel- oder Blinklichtwerbung sind nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen Gewerbebetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung der Gewerbebetriebe in das bauliche Umfeld herzustellen. So soll die Außenwerbung an Gebäuden ebenso wie die Anzahl von freistehenden Werbeanlagen pro Gebäude bzw. Baugrundstück entsprechend limitiert werden.

7.9.3 Einfriedungen

Um wildlebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden. Die Bodenfreiheit sollte mind. 10 cm betragen, alternativ ist alle 10 m eine 20 x 20 cm große Öffnung in den Zaun zu setzen. Einzäunungen dürfen nur außerhalb der vorhandenen Gehölze vorgenommen werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen umfassen die städtebaulich unverzichtbare Regelung der Einfriedungen und hier im Wesentlichen den Übergang von privater Grundstücksfläche zum öffentlichen Straßenraum unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange der Umwelt

8.1.1 Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes E 12 „Neuländer II“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht – separater Teil B der Begründung** (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2020 mit Nachtrag aus März 2021).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wasser, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. Der darüber hinaus in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) ermittelte Kompensationsbedarf wird anteilig der anerkannten städtischen Ökokontofläche „Salzuflener Straße“ sowie der „Entwicklungsmaßnahme im Ackerland für die Feldlerche“ zugeordnet (siehe Kap. 8.1.2). In Kombination mit den im Umweltbericht

beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wird mittels dieser Zuordnung der im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisende Kompensationsbedarf erfüllt.

Die im Umweltbericht in den Kapiteln 3.1 („allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“) und 3.2 („Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“) benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ sind, soweit eine Festsetzungsrelevanz besteht, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffsbilanzierung wurde im Umweltbericht in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) erstellt.

Die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten der Situation im Bestand und nach Umsetzung der Planung zeigt einen ökologischen Wertverlust in Höhe von 110.191 Wertpunkten (siehe nachstehende Tabelle aus Kap. 3.4 des Umweltberichtes).

Gesamtwert Bestand in öW	Gesamtwert Planung in öW	Ermittelte Wertminderung in öW
151.576	41.385	110.191

Der durch die Umsetzung der Planung ermittelte Kompensationsbedarf von 110.191 ökologischen Werteinheiten wird durch die nachstehenden Maßnahmen kompensiert:

Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland für die Feldlerche

Infolge der Umsetzung der CEF-Maßnahme zum Schutz der Feldlerche („Entwicklungsmaßnahme im Ackerland“) entsteht eine Kompensationsreserve von 20.000 öW, die dem Bebauungsplan Nr. E 12 „Neuländer II“ zugeordnet werden. Die CEF-Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungs- und Bautätigkeiten im Plangebiet umgesetzt sein und kann entsprechend zur Kompensation der Eingriffe herangezogen werden.

Anerkanntes Ökokonto „Salzuflener Straße“

Dem mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 12 bewirkten Kompensationserfordernisses in Höhe von 110.191 öW wird anteilig durch die Zuordnung der Punkte zu einer geplanten Maßnahme im Bereich „Salzuflener Straße“ nachgekommen. Die Maßnahmenfläche umfasst das Flurstück 318 der Flur 5, Gemarkung Valdorf mit einer Flächengröße von 59.558 m². Die durch die Stadt Vlotho gesicherte Fläche wurde durch den Kreis Herford als städtisches Ökokonto anerkannt und bietet Kompensationsreserven in Höhe von 119.116 öW. Diese sollen anteilig (90.191 öW) dem Bebauungsplan Nr. E 12 „Neuländer II“ zugeordnet werden. Die in der Fläche verbleibenden Kompensationsreserven von 38.925 öW können von der Stadt für andere Pläne und Projekte genutzt werden.

Die Fläche des Ökokontos „Salzuflener Straße“ wird derzeit als Acker genutzt. Damit hat der Bestand in Anlehnung an die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) einen ökologischen Ausgangswert von rund 2 öW/m². Als Maßnahme ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Ackerbrache mit Selbstbegrünung vorgesehen. Es erfolgt ein flacher Bodenumbruch in Form von oberflächlichem Eggen zur Förderung der natürlichen Ackerflur. Anschließend soll die Fläche brach liegen. Im zweiten und dritten Jahr erfolgt eine jährliche Mahd. Im vierten Jahr wird erneut oberflächlich umgebrochen. Das Mahdgut wird jeweils abgefahren. Die zulässige Bodenbearbeitung und Mahd sind auf den

Zeitraum vom 15.09. bis 15.03. beschränkt. Auf eine Düngung oder den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird verzichtet. In Anlehnung an die oben genannte Arbeitshilfe wird das genannte Entwicklungsziel (Ackerbrache mit Selbstbegrünung) mit 4 öW/m² bewertet. Somit ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 2 öW/m². Die genannte Maßnahme soll zeitnah umgesetzt werden und ist bereits von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford anerkannt. Ggf. sollen künftig weitere Maßnahmen wie die Anlage von Blühstreifen umgesetzt werden, welche jedoch allenfalls zu einer weiteren Erhöhung der im Ökokonto bestehenden Kompensationsreserven und zu einer weiteren Aufwertung der Fläche führen werden. Die dem Bebauungsplan Nr. E 12 „Neuländer II“ zugeordnete Ökokontofläche ist zu jederzeit geeignet den verursachten Kompensationsbedarf zu decken.

Darstellung der anteiligen Kompensationszuordnungen:

Maßnahmenbezeichnung	Lage	Ökol. Werteinheiten („Öko-Punkte“)		
		Aktuelles Guthaben	Zuordnung zum B-Plan Nr. E 12	Restguthaben
„Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland für die Feldlerche“	Referenzfläche gem. § 31 (2) LNatSchG NRW: Gem. Exter, Flur 033, Flurst. 008	20.000	20.000	0
Ökokonto „Salzflener Straße“	Gem. Valdorf, Flur 5, Flurst. 318	119.116	90.191	28.925
Summe		149.116	110.191	28.925

(Tabelle aus Kap. 3.5 des Umweltberichtes)

8.1.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, gegen die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes verstoßen werden könnte, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, November 2020 mit Nachtrag aus März 2021).

Als Ergebnis der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Fledermausarten sowie der Vogelart Feldlerche nicht ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene, zum Eingriff umzusetzende funktionserhaltende CEF-Maßnahmen zum Ausgleich essentieller Habitatbestandteile und nachgewiesener Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Diese wirken gleichzeitig auch für nicht planungsrelevante Vogelarten (siehe Maßnahme „Bauzeitenbeschränkung“).

In der Summe kann unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die nachstehenden artspezifischen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) werden gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere vor Baubeginn

Die vier zu fällenden Einzelbäume im Bereich der festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie sämtliche zu fällende Gehölze im nördlichen Plangebiet (ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m) vor der Rodung auf einen möglichen Besatz auf Fledermäuse zu überprüfen. Nur wenn zweifelsfrei feststeht, dass die potenziellen Quartiere nicht besetzt sind, werden sie bis zur Fällung verschlossen. Gefundene Tiere werden gesichert und fachgerecht umgesetzt. Die Maßnahme wird nur durch bzw. in Begleitung art- und sachkundiger Fachleute durchgeführt. Eine Darstellung der vier in Bezug genommenen Einzelbäume ist dem Umweltbericht in Anlage 3 zu entnehmen.

Sofern sich Hinweise auf Quartierfunktionen ergeben, sind in angrenzenden Bereichen Ersatzquartiere anzubringen. Art und Anzahl der erforderlichen Ersatzquartiere richten sich nach den Quartierfunktionen und sind daher erst auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse festzulegen. Ggf. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch weitere oder andere Maßnahmen zu ergreifen.

Es ist möglich, dass ein Vorkommen von Fledermäusen in Baumquartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann oder dass aufgrund projektbedingter zeitlicher Engpässe ein eigenständiger Auszug der Tiere aus dem Quartier nicht ermöglicht werden kann. In einem solchen Fall ist ein stückweises Abtragen des Quartierbaumes und Sicherung des relevanten Stammabschnittes möglich. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanz von besonderen Quartierfunktionen sind die Kontrollen mit ausreichendem Vorlauf vor Baubeginn durchzuführen. Im Anschluss sind die Bäume zu Fällen oder die untersuchten Strukturen alternativ zu verschließen.

Fledermaus- und insektenverträgliche Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. durch automatische Abschaltvorrichtungen oder Abdimmen). Es sind geschlossene Lampengehäuse mit nach unten ausgerichteten Lichtkegeln (Abblendung) zu verwenden. Die Leuchtpunkthöhen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Der im östlichen Plangebiet entlang des Gewässers verlaufende Gehölzsaum (zu erhaltender Gehölzbestand gem. Festsetzung C.10) ist vor direkten Beleuchtungen zu schützen.

Als Leuchtmittel sind nur solche mit sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil, mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur < 2.700 K zu verwenden.

Bauzeitenbeschränkung

Die Fällung der Gehölze innerhalb des Plangebiets, die Einrichtung der Baustelle sowie die Oberbodenarbeiten sind außerhalb der Kernbrutzeiten (01.03. – 30.09.) vorzunehmen. Sollte eine Regelung der Bauzeiten nicht möglich sein, ist eine Begleitung der Arbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person erforderlich. Sofern im Rahmen der Kontrolle eine Brut festgestellt wird, ist der Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens zulässig.

CEF-Maßnahme zum Schutz der Feldlerche

Im räumlich funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Vorkommen ist für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche ein Ersatz nachzuweisen. Als geeignete Maßnahme ist die Aufwertung einer mind. 1 ha großen Ackerfläche im Umkreis von 2 km mit ausreichend Abstand zu Vertikalstrukturen wie geschlossenen Gehölzkulissen, Verkehrswegen oder Gebäuden vorgesehen. Die Maßnahme muss vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Bautätigkeiten im Geltungsbereich funktionsfähig sein. Siehe Umweltbericht, Kap. 5.2 „Entwicklungsmaßnahme im Ackerland für die Feldlerche“.

8.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südöstlich gelegenen Wohnnutzung an der Tilsiter Straße und der Narzissenstraße wird die Zulässigkeit von Betriebstypen nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 eingeschränkt (siehe hierzu auch Kap. 7.1). Aufgrund der Entfernung von rd. 200 m zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung bedeutet dies, dass die Abstandsklassen I - V nach Abstandserlass NRW (Abstandsliste 2007, RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) unzulässig sein sollen. Potenzielle Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist zudem ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulassungsfähig.

Zudem wurde eine schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, November 2018) erstellt, um die Belange des Lärmschutzes sachgerecht zu betrachten und die Auswirkungen der Planung auf die nächstgelegenen wohngenutzten Immissionsorte zu überprüfen. Für die gemäß Bebauungsplan nutzbaren Gewerbegebietsflächen wurden hierbei GE-typische flächenhafte Emissionspegel in Ansatz gebracht. Zudem wurde perspektivisch eine potenzielle Gebietserweiterung nach Süden bis zur Glimkestraße mit untersucht. Als Immissionsorte wurden die Wohnhäuser Glimkestraße 51 (I1), Glimkestraße 55a und 55b (I2 und I3), Tilsiter Straße 12 (I4), Posener Straße 8 (I5), Glimkestraße 28 (I6) sowie an der Narzissenstraße (I7 - I15) betrachtet (siehe hierzu Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung).

Für die Häuser I1 bis I6 liegen keine Bebauungspläne vor. Die Häuser I7 bis I15 befinden sich laut Bebauungsplan E3 „Fahrenkamp“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Damit betragen die Immissionsrichtwerte 55 / 40 dB(A) tags / nachts. Der Immissionsort I1 befindet sich auf dem Betriebsgelände des Betonsteinwerkes Fa. Bewex und ist auch räumlich mit der Firma verbunden, weshalb für ihn Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (GE) in Höhe von 65 / 50 dB(A) tags / nachts in Ansatz gebracht werden. Zudem wird der Bereich im Bebauungsplan auch als Gewerbegebiet überplant. Für die Wohnhäuser I2, I3, I5 und I6 werden Schallschutzansprüchen wie in Dorfgebieten (MD) (60 / 45 dB(A) tags / nachts) und für I4 für allgemeine Wohngebiete (WA) (55 / 40 dB(A) tags / nachts) angesetzt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass bei flächendeckenden GE-typischen Emissionspegeln im Plangebiet und den potenziellen Erweiterungsflächen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um mindestens 7 dB(A) unterschreiten. Somit sind die Beurteilungspegel irrelevant im Sinne der TA Lärm, sodass die gewerbliche Geräuschvorbelastung nicht berücksichtigt werden muss.

Aus den genannten flächenhaften Emissionspegeln lässt sich ableiten, dass das Plangebiet und die potenziellen Erweiterungsflächen – aus schalltechnischer Sicht – die Eigenschaft eines uneingeschränkten Gewerbegebietes haben können. Damit ist das Planungsziel der Stadt Vlotho, Gewerbegebiete auszuweisen, aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt möglich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes E 13 „Im Meisenfeld III“ wurde eine Fläche östlich des Plangebietes ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierfür wurde von der Akus GmbH die schalltechnische Untersuchung (BLP-18 1134 01 vom 31.10.2018) erstellt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Beurteilungspegel des dort geplanten Gewerbegebietes an allen untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. Das bedeutet, dass alle Immissionsorte laut Punkt 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches des jetzt in Rede stehenden Plangebietes liegen. Somit würde durch ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan E 13 „Im Meisenfeld III“ keine relevante Vorbelastung für das Gewerbegebiet „Neuländer II“ entstehen.

Immissionsschutzrechtliche Relevanz der Verkehrszunahme auf der Industriestraße

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dahingehend Bedenken geäußert, dass die durch die Planung induzierte Verkehrszunahme auf der Industriestraße hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wohnbebauung Lindenstraße / Buchholzstraße in der schalltechnischen Untersuchung ungeprüft geblieben ist.

Eine überschlägige Abschätzung der Akus GmbH hat diesbezüglich ergeben, dass der durch das Plangebiet erzeugte nach Norden abfließende Verkehr eine Pegelerhöhung des Verkehrslärmes auf der Industriestraße um +1,7 dB(A) verursacht. Erst Pegelerhöhungen um 3 dB(A) und mehr gelten als relevant, weil sie vom Menschen wahrgenommen werden können. Damit ist festzustellen, dass die Erhöhung der Verkehrslärmpegel voraussichtlich nicht signifikant sein wird.

Weiterhin ist über das Kriterium „Pegeldifferenz“ hinaus festzustellen, dass die Prognose-Pegel für den Planfall die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Höhe von 70 / 60 dB(A) tags / nachts voraussichtlich bei Weitem nicht erreichen.

Hinweis: Die Heranziehung der Grenzwerte der 16. BImSchV erfolgt ausschließlich als Orientierung. Gemäß 16. BImSchV werden Verkehrspegel ermittelt und bewertet, die auf baulichen Veränderungen am Verkehrsweg beruhen. Bauliche Veränderungen (erheblicher baulicher Eingriff im Sinne von § 1 (2) Ziffer 2 der 16. BImSchV) werden hier nicht durchgeführt. Daher gilt die 16. BImSchV im vorliegenden Fall nicht, sie kann allerdings als Erkenntnisquelle herangezogen werden. So findet sich dort in § 1(2) Ziffer 2 auch das Relevanzkriterium für eine Verkehrslärmpegelsteigerung von 3 dB(A).

8.3 Belange der Ver- und Entsorgung

8.3.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser soll durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden laut DVGW-405 zu jeder Zeit mindestens 192 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Der Wasserbeschaffungsverband Exter-Süd hat mit Schreiben vom 22.09.2020 mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung für den Planbereich dauerhaft gewährleistet werden kann. Die Hauptleitung befindet sich direkt an der Industriestraße.

8.3.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß der Bodenkarte NRW (IS BK 50) stehen im Plangebiet überwiegend Parabraunerden sowie in Teilflächen Pseudogley-Böden an, wobei die Parabraunerden für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet und der Pseudogley aufgrund der verzeichneten Staunässe nur bedingt für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist, sodass Versickerungsanlagen und / oder Mulden-Rigolen-Systeme mit anschließender gedrosselter Ableitung erforderlich sind. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Herford bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2019, dass eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der schlechten Bodenkenndaten weitestgehend nicht möglich ist.

Südöstlich anschließend an das Plangebiet befindet sich an der Glimkestraße eine Anlage zur Klärung und Rückhaltung von aus dem Gewerbegebiet abfließendem Niederschlagswasser, an die das Plangebiet angeschlossen werden soll. Diese Anlagen sind für die weiteren Mengen ausgelegt und genehmigt. Die Leitung (DN 1200) verläuft von dort in der Glimkestraße weiter in südliche Richtung, tritt nördlich der Straße an einem Schacht aus und läuft in das dort vorhandene Siek. Hier gibt es einen Durchlass (DN 400) in der Glimkestraße, durch den das Wasser dann gedrosselt in Richtung der Posener Straße läuft und in das dortige Siek mündet. Von dort läuft es über einen Schacht in ein verrohrtes Gewässer, welches dann westlich der bestehenden Siedlung einem offenen Gewässer zugeführt wird. Hinsichtlich des

Bebauungsplanes ist die Besonderheit zu beachten, dass der geplante Verlauf der zu verlegenden Kanäle einen Gewässerlauf kreuzt. In diesem Bereich sollen entsprechend Dükerober- und Unterhauptbauwerke zum Einsatz kommen. Zudem muss die Be- und Anfahrbarkeit der Fläche für Spülfahrzeuge für eine regelmäßige Reinigung dieser Anlagen sichergestellt sein. Aus diesem Grund wird im Süden / Südosten des Plangebietes eine Fläche für Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB festgesetzt und über die ergänzende Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen der Anschluss an diese Flächen sichergestellt (siehe auch Kap. 7.6 und 7.7).

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine Druckrohrleitung, die im Westen des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Industriestraße angebunden werden soll.

8.3.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die im benachbarten Gewerbegebiet vorhandenen Anlagen der örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

8.3.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort im Rahmen des jeweiligen innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr. Die Planstraße wird gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer für Lastzüge ausreichend bemessenen Wendeanlage versehen, sodass die gefahrlose Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet werden kann.

8.4 Belange des Verkehrs

Das vorhandene Gewerbegebiet ist über die Industriestraße an die K12 (Solterbergstraße) angebunden. Eine weitere verkehrliche Anbindung besteht an der Anschlusssituation „L 772 / Glimkestraße“, die bereits für das bisherige Gewerbegebiet besteht. Die Einmündung „L 772 / Glimkestraße“ entspricht nach Auskunft des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Straßen.NRW) z. T. nicht dem Ausbau-Standard von Straßenanschlüssen gem. RAL 2012 an Bundes- oder Landesstraßen im Bereich der freien Strecken, ist der Stadt Vlotho jedoch nicht als Unfallschwerpunkt bekannt.

Um die Belange des Verkehrs im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sachgerecht bewerten zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Röver Beratende Ingenieure VBI, Gütersloh 2020). Gegenstand der Verkehrsuntersuchung ist eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf der Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens sowie eine Bewertung der Verkehrssituation in Bezug auf Leistungsfähigkeit und verkehrliche Auswirkungen.

Die Bestimmung des Verkehrsaufkommens nach Dr. Bosserhoff erfolgte getrennt für einzelne Verkehrsarten (PKW-, LKW-Verkehre). Insgesamt wird ein personenaufkommenbezogenes Verfahren in Abhängigkeit von der Bruttobaulandfläche gewählt. Im Plangebiet werden gemäß Bosserhoff insgesamt 1.130 Kfz-Fahrten in 24 Stunden neu erzeugt, der Anteil der Schwerverkehre wurde mit 290 LKW-Fahrten/24h ermittelt.

Die neu hinzukommenden Verkehre konnten im Anschluss anhand der im Bestand ermittelten Anteile und Tagesganglinien auf das bestehende Netz und die Knotenpunkte Solterbergstraße / Industriestraße und Industriestraße / Glimkestraße verteilt werden.

Für den Prognose-Planfall ergibt der Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes Solterbergstraße (K12) / Industriestraße auf Grundlage des HBS eine gute Qualität des Verkehrsablaufes (QSV B). Der Kapazitätsnachweis der Einmündung Industriestraße / Glimkestraße auf

Grundlage des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) ergibt auch für den Prognose-Planfall eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufes (QSV A).

Zusammenfassend lassen sich für die Verkehrsverhältnisse aus der Bestandssituation und den zukünftigen spitzenständlichen Belastungszahlen auch für den Prognose-Planfall keine Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite ableiten.

Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet können auch in Zukunft problemlos über die Industriestraße und auch die Glimkestraße abgewickelt werden. Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum ist weiterhin in der Lage die auftretenden Verkehre sicher aufzunehmen und die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen zu erfüllen. Da sich die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Solterbergstraße (K12) / Industriestraße nur geringfügig verschlechtert ist im Umkehrschluss auch nicht mit einer Zunahme von „Schleichverkehren“ über die Glimkestraße zu rechnen. Im Zweifel kann die Verkehrsentwicklung im Bereich der Glimkestraße im Rahmen eines Monitorings nach der Erschließung des Plangebietes begleitet werden.

8.5 Belange des Boden- und Gewässerschutzes sowie Heilquellenschutz

Bodenschutz

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung wird nach dem Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind gemäß § 1 (1) LBodSchG, durch die Festsetzung der GRZ von maximal 0,8 begrenzt. Diese Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht dem Versiegelungsbedarf bedingt durch den Nutzungszweck.

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

Erhalt schutzwürdiger Böden:

In dem Plangebiet befinden sich die Bodenarten Parabraunerde und Pseudogley. Parabraunerde wurde laut Bodenkarte NRW (IS BK 50) als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bzw. natürlicher Bodenfruchtbarkeit eingestuft. Die Schutzwürdigkeit des Pseudogleys wurde nicht bewertet. Der gewerblichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des fruchtbaren Bodens eingeräumt werden, da eine bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung des Gewerbegebietes eine Gebietserweiterung erfordert und diese ausschließlich in südliche / südwestliche Richtung möglich ist. Aufgrund dessen, dass der Bodentyp zudem großflächig im Bereich des Stadtteils Vlotho Exter ansteht, ist die Überplanung des schutzwürdigen Bodens weitestgehend alternativlos.

Gewässerschutz

Das im Osten des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende namenlose Gewässer (Nebenarm der Glimke) soll durch das Freihalten des Gewässerrandstreifens nach § 31 (4) Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen geschützt werden. Dieser Streifen muss eine Breite von mindestens 5,00 m aufweisen. Dort ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Um die Belange des Gewässerschutzes und der Gewässerunterhaltung im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wurde die vorhandene Gewässerböschung von einem Vermessungsingenieur eingemessen (öbVI Verwold, Bielefeld, September 2019) und im Bebauungsplan als sonstiges Planzeichen dargestellt. Die auf Grundlage des § 38 WHG und § 31 LWG zu beachtende

Freihaltung eines fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens entlang der Böschungsoberkante wird zum Bebauungsplanentwurf beachtet. Auf dieser Grundlage sind Maßnahmen der Gewässerentwicklung in diesem „Entwicklungskorridor“ auch künftig möglich. Siehe hierzu auch Kap. 7.7.

Heilquellen- und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Heilquellenschutzgebiets „Bad Salzuflen“. Die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 ist im Jahre 2014 ausgelaufen. Eine neue Schutzgebietsverordnung befindet sich in Überarbeitung / Neuaufstellung.

Zudem befindet sich südlich an die Glimkestraße angrenzend das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Wüsten-Talle“. Das Plangebiet selbst wird nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung liegen. Erst südlich der nicht einmal im gesamten Verlauf an das Plangebiet angrenzenden Glimkestraße findet sich zukünftig die Zone III. Selbst darin wäre die gewerbliche Entwicklung zulässig.

Die Schutzgebietskulissen stehen der gewerblichen Flächenentwicklung bei ordnungsgemäßem Betrieb nicht entgegen. Und ebendieser ordnungsgemäße Betrieb ist im Rahmen der (Angebots-)Bauleitplanung vorauszusetzen. Im Rahmen der Beteiligungen der Unteren Natur-schutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde hat es keine Hinweise auf besonders zu beachtende Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes gegeben.

8.6 Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB

Bei dem Plangebiet und den direkt angrenzenden Flächen handelt es sich überwiegend um einen zusammenhängend bewirtschafteten Ackerschlag. Dieser liegt in einem Bereich, der vom Geologischen Dienst NRW aufgrund einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit in der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage, 2017) als schutzwürdig eingestuft wurde. Die Ausführungen des Geologischen Dienstes NRW zur Karte der schutzwürdigen Böden erläutert hierzu, dass Böden mit hoher und sehr hoher Bodenfruchtbarkeit vorrangig der Landwirtschaft zu erhalten sind.

Der Geltungsbereich deckt die bedarfsgerechte Gewerbearrondierung ab und bietet darüberhinausgehende Entwicklungsperspektiven im Sinne einer gewerblichen Angebotsplanung. Konfliktmindernde Alternativen sind nicht vorhanden. Die Bereitstellung gewerblicher Entwicklungsflächen im Sinne einer planerischen Innenentwicklung nach dem Grundsatz 6.1-6 LEP NRW ist nicht möglich, da entsprechende Flächenreserven nicht zur Verfügung stehen. Die Planung bietet jedoch die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein gem. § 1 (3) BauGB im Sinne einer flächensparenden Entwicklung so zu steuern, dass ein Nutzungszusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen Bauflächen entstehen kann, vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straßen und Entwässerungsanlagen) sinnvoll mitgenutzt werden können und die Schaffung eines gänzlich neuen Siedlungsansatzes unterbleibt. Die vorliegende Planung dient der Standortsicherung und der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der gewerblichen Unternehmen. Eine Inanspruchnahme der für den Landschaftsraum allgemein typischen fruchtbaren und ertragreichen Böden (und somit auch im Umfeld Meisenfeld immer betroffenen fruchtbaren Böden), wird im Sinne der bedarfsgerechten Weiterentwicklung somit als hinnehmbar und alternativlos erachtet.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes und der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wird auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW verwiesen. Die §§ 36 (Standort von Einfriedungen, sog. „Schwengelrecht“) und 41 – 43 (Abstände von Anpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) sind zu beachten.

8.7 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist daher das Schutzgut „Klima und Luft“ zu prüfen, die planbedingten Auswirkungen darauf zu ermitteln und die Erheblichkeit der Auswirkungen abzuschätzen. Grundsätzlich führt ein Verlust von Freiflächen zu einer Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und damit zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas. Eine Kaltluftentstehung kann in der südlich des Plangebietes angrenzenden Umgebung jedoch weiter stattfinden. Da die Planungen arrondierend zum bereits bestehenden Gewerbegebiet vorgenommen werden und der Standortsicherung dienen wird zudem eine möglichst effektive Flächennutzung vorbereitet, bei der bestehende Infrastrukturen und Anschlüsse an das Verkehrsnetz, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. sinnvoll mitgenutzt werden können. Durch die arrondierende Flächenentwicklung werden keine zusätzlichen Abflusshindernisse geschaffen.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen zudem ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 2,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung vor.

8.8 Belange des Denkmalschutzes

Nach Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen liegt auf der südwestlich des Plangebietes befindlichen Hofffläche ein Grabhügel der frühen Eisenzeit (1. Jahrhundert v. Chr.). Im Plangebiet selbst wurden auf den Luftbildern von 2008, 2014 und 2017 Bodenstrukturen erkannt, die auf ein vermutetes archäologisches Bodendenkmal hinweisen. Vor Bau- und Erschließungsarbeiten sind daher in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Untersuchungen mittels zweier Prospektionsschnitte erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen des Bodens, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Vlotho oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die

entsprechenden Behörden zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wird auf den Bebauungsplan aufgenommen.

8.9 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung liegt im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

8.10 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten vorhanden. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford in Kenntnis zu setzen.

8.11 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren erforderlich.

8.12 Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW liegt der Planbereich in einer Subrosionssenke, die mit bis zu 53 m mächtigen Ablagerungen aus Schluff, Sand, Kies, Ton und Torf gefüllt ist. Im Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine an. Der Sulfat- und Chloridkarst ist die Ursache für die Subrosionssenke.

Dies stellt kein Ausschlusskriterium für die geplante Gebietsentwicklung dar, jedoch ist der Baugrund zur Sicherstellung eines angemessenen Trag- und Setzungsverhaltens baugrundbezogen zu untersuchen. Diese Untersuchungen können im Rahmen der im Baugenehmigungsverfahren ohnehin für den Hochbau beizubringenden Baugrunduntersuchungen erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet	76.057	93,5
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.319	4,1
Fläche für die Abwasserbeseitigung	2.000	2,4
Gesamt:	81.376	100

Bielefeld / Vlotho, März 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de