

## **128. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzuflen**

**Bereich: „Gewerbegebiet Meerbreite“  
Ortsteil Biemsen-Ahmsen**

---

### **Begründung**

### **Beschlussfassung**

in der Fassung vom 28.01.2016

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE, STANDORTFRAGE UND PLANINHALT</b>	<b>3</b>
<b>3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	5
3.2 Landes- und Regionalplanung	6
3.3 Naturschutz, Landschafts- und Artenschutz	6
3.4 Boden- und Gewässerschutz	7
3.5 Altlasten und Kampfmittel	8
3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Verkehr	8
4.2 Immissionsschutz	9
4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	9
4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch	10
4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	10
4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung	10
4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	11
<b>5 VERFAHRENSABLAUG UND PLANENTSCHEIDUNG</b>	<b>11</b>

## 1 Einführung

Die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bad Salzuflen liegt im Nordosten des Stadtteils Biemsen-Ahmsen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,8 ha auf. Anlass für die Änderung des FNP stellt die Absicht der Firma POS Tuning dar, sich am Standort des Firmensitzes im Gewerbegebiet Meerbreite zwischen B 239 im Süden und Werre im Norden auf benachbarte Flächen in Richtung Osten zu erweitern. Um die im parallel zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbreite / Erweiterung“ überplanten Flächen planungsrechtlich vorzubereiten, ist eine Umwandlung der bisher im FNP als *Flächen für Landwirtschaft* und *Grünflächen* dargestellten Flächen in *gewerbliche Bauflächen* notwendig.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die B 239 „Am Zubringer“ anhand der Nordgrenze der Planfeststellung zum Ausbau der B 239/3.1 (Stand 08/2010),
- im Westen durch die Straße „Meerbreite“ bzw. bestehende Gewerbegebietsflächen im Bereich „Meerbreite“,
- im Norden durch die südliche Parzellengrenze der Werre,
- im Osten durch bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2 Planungsziele, Standortfrage und Planinhalt

Das Unternehmen POS Tuning hat sich nach Gründung im Jahr 1998 aufgrund sehr dynamischer Unternehmensentwicklung mehrfach im Stadtgebiet Bad Salzuflen verlagert und schließlich im Jahr 2008 am Standort Meerbreite im Ortsteil Biemsen-Ahmsen niedergelassen. Seitdem hat sich das Unternehmen auch an diesem Standort baulich bereits weiterentwickelt und ist inzwischen an die räumlichen Entwicklungsgrenzen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0309 gestoßen. Um die dauerhaften Entwicklungsmöglichkeiten an dem Standort auszuloten, hat das Unternehmen in Abstimmung mit der Stadt 2012 bereits frühzeitig eine Masterplanung zur Standortentwicklung angestoßen, auf deren Grundlage Vorgespräche zu der Flächenentwicklung mit dem Kreis, der Bezirksregierung Detmold sowie Straßen.NRW stattgefunden haben. Diese Vorplanung und Vorberatung ist als sinnvoll und erforderlich angesehen worden, um die generelle Standortfrage vor dem Hintergrund der vor Ort gegebenen Restriktionen der Werre im Norden, der B 239 im Süden und des in Richtung Osten zunehmend trapez- bzw. fast dreiecksförmigen Flächenzuschnitts sowie der Begrenzung durch Betriebsflächen Dritter im Osten zu klären. Eine Betriebserweiterung ist dabei aufgrund des erforderlichen direkten Bezugs der ergänzenden Produktions- und Büroflächen zu den vorhandenen Anlagen nur unmittelbar in Ergänzung des bestehenden Betriebsgeländes möglich. Frühzeitig war somit klar, dass eine Fortentwicklung des Standorts nur unter Inanspruchnahme angrenzender Freiflächen möglich ist. Mit der Masterplanung ist der Umfang bzw. das Verhältnis zwischen einer örtlich vertretbaren Betriebserweiterung und der Sicherung und Fortentwicklung von Freiraumflächen untersucht worden. Dabei wurden die folgend dargestellten 6 Varianten einer Betriebserweiterung einschließlich Stellplatz-, Rangier- und weiterer betrieblicher Freiflächen geprüft, die sich im Wesentlichen in der Ausdehnung der Erweiterungsflächen nach Osten und der Platzierung der erforderlichen Mitarbeiterstellplätze im zentralen Bereich zwischen Bestand und Erweiterung oder überwiegende im östlichen Anschluss an künftige Betriebsgebäude unterscheiden.

**Variante 1**



**Variante 2**



**Variante 3**



**Variante 4**



**Variante 5**



**Variante 6**



Bei den Überlegungen für die baulichen Entwicklungsoptionen sind die Achsmaße der vorhandenen und in analoger Weise auch künftig vorgesehenen modernen Industriebauweise, insbesondere die Achsbreite von 25 m, berücksichtigt worden. Ebenfalls ist berücksichtigt worden, dass für die Erweiterung wie auch im Bestand teilweise zweigeschossige Bauteile nicht nur für Büro (Verwaltung, Forschung/Entwicklung), sondern auch für die Produktion vorgesehen sind.

In der Auswertung der Masterplanung sowohl aus betrieblicher und betriebswirtschaftlicher Sicht, als auch aus Sicht der Freiraumbelange haben die Vorgespräche ergeben, dass eine betriebsbezogene Standortentwicklung anhand Variante 5 der Masterplanung als tragbar und vertretbar angesehen wird. Standortalternativen werden als nicht sinnvoll bewertet, da der direkte Bezug zum Hauptsitz erforderlich ist und durch einen Neubau an anderer Stelle Betriebsabläufe verlängert, deutlich erschwert oder undurchführbar gemacht würden. Zudem würden bei Verlust der direkten Verbindung zum Hauptsitz nachteilige Wirkungen für Dritte, wie zusätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens o.ä. bewirkt. Für eine Neuentwicklung an anderer Stelle würden im Übrigen wiederum bisherige Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Betriebserweiterung auf den direkt an den Bestand angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird vor diesem Hintergrund im Rahmen der städtischen Planungsziele als sinnvoll und vertretbar angesehen. Auf Grundlage der Variante 5 der Masterplanung sind daher die Planunterlagen der 128. FNP-Änderung und des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V als Vorentwürfe ausgearbeitet worden.

Die konkreten Planungsziele liegen in der Schaffung der Voraussetzungen für eine Erweiterung des Unternehmens am gegebenen Standort in Verbindung mit der Sicherung der anschließenden Freiraumbereiche einschließlich eines möglichst weitestgehend direkt standortnahen naturschutzfachlichen Ausgleichs. Damit werden die übergeordneten Ziele der Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft einschließlich des Arbeitsplatzangebots sowie der angemessenen Berücksichtigung der Freiraumbelange und der ortsbezogenen Einbindung des erweiterten Gewerbebestands in den umgebenden Landschaftsraum verfolgt. Auch sollen mit der Planung bereits getätigte Investitionen gesichert werden, dies betrifft einerseits die vorhandene Infrastruktur und Verkehrserschließung und andererseits die betrieblichen Investitionen der bisherigen baulichen Entwicklung.

Die Darstellungen im FNP sollen diese Ziele planungsrechtlich vorbereiten. Daher werden als Angliederung an den bestehenden Betrieb und das Gewerbegebiet *gewerbliche Bauflächen* dargestellt. Die weiteren östlich angrenzenden Flächen sind bereits als *Grünflächen* im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit wird keine Anpassung dieser Darstellung benötigt. Die im vorbereitenden Bebauungsplan festgelegten *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt, weil sie aufgrund der Maßstäblichkeit nicht eindeutig lesbar wären.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den Änderungsbereich gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln.

Die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbreite / Erweiterung“ durchgeführt. Der Änderungsbereich deckt i.W. den Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ab.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Bebauung auf. Das städtebauliche Umfeld ist im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet Meerbreite und dessen Bebauung geprägt, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0309 „Gewerbegebiet Meerbreite“ liegen und zur Wahrung des Betriebszusammenhangs teilweise durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 0311 V mit überplant werden. Im Norden und Osten grenzen mit der Werre und dem Biemser Bach zwei Fließgewässer mit ihren Uferbereichen an. Im Süden verläuft die B 239, die eine klare Abgrenzung des Bereichs in diese Richtung bewirkt. Das weitere Umfeld ist i.W. durch landwirtschaftliche Flächen und vereinzelte Wohn- und Gewerbegebäude bestimmt.



### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Durch den Entwurf des LEP NRW vom Sommer 2013 wird auf landesplanerischer Ebene ein deutlicher Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung gelegt. Im Rahmen der Gewerbeentwicklung werden auf dieser Planungsebene insbesondere Möglichkeiten dargelegt, die die bedarfsgerechte Fortentwicklung von bestehenden Betrieben behandeln. Diesen Rahmenseetzungen soll das Vorhaben entsprechen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist die Fläche der FNP-Änderung als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* festgesetzt. Dieser ist insgesamt von einer Freiraumdarstellung für *Grundwasser und Gewässerschutz* überlagert. Weiterhin ist der nördliche Rand zusätzlich von Freiraumdarstellungen für *Überschwemmungsbereiche* und für *Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* überlagert.

Mit Blick auf die gegebenen Freiraumdarstellungen hat das Unternehmen zusammen mit der Stadt ein frühzeitig Vorgespräche mit Kreis und Bezirksregierung hinsichtlich der perspektivischen Entwicklungsoptionen an dem Standort aufgenommen. Aufgrund der dazu eingeholten städtebaulichen Masterplanung sind Umfang und Rahmenbedingungen für eine ausdrücklich vorhabenbezogene Fortentwicklung des Gesamtstandorts vorgeklärt worden. Auf Kapitel 2 wird dazu verwiesen. Die landesplanerische Abstimmung wird anhand der daraufhin ausgearbeiteten Unterlagen der 128. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbreite / Erweiterung“ fortgeführt.

### 3.3 Naturschutz, Landschafts- und Artenschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftsschutz

Die überplanten Flächen sind derzeit unversiegelt. Der Änderungsbereich des FNP wird von den Festsetzungen des **Landschaftsplans** Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe erfasst. Dieser setzt die „Entnahme von Pappeln und Anpflanzung von bodenständigen, einheimischen und standortgerechten Ufergehölzen entlang der Werre zwischen Kläranlage und Meerbreite im LSG 2.2-9 Werre unterhalb Schötmar“, als auch gleichzeitig das Entwicklungsziel „Erhaltung“ fest. Darüber hinaus ist das Plangebiet von **Landschaftsschutzgebieten** (LSG) umgeben. Es handelt sich um die Landschaftsschutzgebiete „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland“ sowie „Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“. Die überplanten Flächen selbst unterliegen nur im Uferbereich der Werre den landschaftsrechtlichen Vorgaben des Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2-9 „Werre unterhalb Schötmar“.

**Naturschutzgebiete (NSG)** sowie im **Biotopkataster NRW** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Norden auf der gegenüberliegenden Uferseite der Werre befindet sich das im Biotopkataster NRW aufgenommene schutzwürdige Biotop des NSG „In der Masch“ (BK-3918-407). Hier handelt es sich um einen strukturreichen Biotopkomplex aus Glatthaferwiesen, Heckenstrukturen und Sekundärwäldern am Rand der Werreniederung.

**FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Auf den Umweltbericht als Teil 2 der Begründung wird ergänzend verwiesen.

#### b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in

gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben

Der Änderungsbereich umfasst unversiegelte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. An der Nordseite befindet sich älterer Gehölzbestand in Form einer Pappelreihe. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>1</sup> zeigt Hinweise auf das potenzielle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können jedoch nach bisheriger Kenntnis durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unterbunden werden.

Auf die näheren Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie im Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

### 3.4 Boden- und Gewässerschutz

#### a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>2</sup>** steht im Plangebiet Brauner Auenboden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit und mittleren Sorptionsfähigkeit an. Das Grundwasser ist vielfach tiefer als 20 Dezimeter unter Flur abgesenkt. Für die Braunen Auenböden ist in NRW eine Schutzwürdigkeit der Stufe 1 aufgrund der Fruchtbarkeit festgelegt. Die Böden sind im Änderungsbereich unversiegelt. Dennoch besteht auf den Intensivackerflächen bereits eine deutliche anthropogene Vorprägung. Das landwirtschaftliche Entwicklungspotenzial ist aufgrund der Insellage zwischen Werre, bestehendem Gewerbegebiet und B 239 begrenzt.

#### b) Gewässerschutz

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die **Werre**. Das Gewässer sowie die angrenzenden Uferbereiche sind laut Landschaftsplan „Bad Salzuflen“ Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2-9 „Werre unterhalb Schötmar“.

Der Fluss verläuft in begradigter Form ca. 2 m unter der Geländeoberkante der Planflächen. Der äußerste Rand des Plangebiets entlang der Werre liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Flusses. Im Rahmen der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRMRI) wurde auf Grundlage eines hundertjährigen Regenerenignisses (HQ100) inzwischen das Überschwemmungsgebiet neu ermittelt. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet reicht zu einem gewissen Teil in den künftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich hinein. Regelungen für einen zur Bebauung der Flächen erforderlichen Ausnahmeantrag gemäß § 78 (2) WHG werden im Rahmen der Umsetzung getroffen. Vorbereitende Betrachtungen sind in der Begründung zum verbindlichen Bebauungsplan angestellt. Zum Ausgleich der durch die potentielle Bebauung entfallenden Retentionsflächen wird in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe ein neuer ausreichend dimensionierter Retentionsraum geschaffen. Zur Ermittlung und Berechnung des neuen Retentionsraumes wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.0311 „Gewerbegebiet Meerbreite/Erweiterung“ verwiesen. Durch diese Maßnahme sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz auch im weiteren Flussverlauf zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in der Zone III b des **Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“**, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Das Quellenschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Kapitel 5.8.1), die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind bei Bebauung und Nutzung zu beachten.

---

<sup>1</sup> Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhaben „Gewerbegebiet Meerbreite Erweiterung“ in der Stadt Bad Salzuflen (Kreis Lippe), Soest, September 2015.

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford; Krefeld 1983

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind nach Altlastenkataster des Kreises Lippe keine **Bodenverdachtsflächen bekannt** bekannt. Nach Auswertung von Karten und Luftbildern hat der Fachdienst Stadtplanungsamt und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen darauf hingewiesen, dass sich zwei kleinere Abgrabungs- bzw. Ablagerungsflächen ohne Information auf Art und Weise der Verfüllung vorliegen. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret untersucht und dort ggf. Maßnahmen ergriffen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein näherer Untersuchungsbedarf.

Dennoch wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

**Kampfmittelvorkommen** sind ebenfalls nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Südlich der B 239 außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein **Urnenfriedhof**. Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich die Ausdehnung des Friedhofs bis in den Geltungsbereich hinein zieht. Weitere **Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Privatstraße, die Anschluss an die Straße „Meerbreite“ hat. Diese bindet das bestehende Gewerbegebiet über einen lichtsignalisierten Knotenpunkt an die Bundesstraße B 239 „Am Zubringer“ an. Über die vorhandenen Straßen sind die überörtlichen und regionalen Verkehrswege mit der Bundesautobahn (A2) sowie die benachbarten Städte Herford, Bielefeld und Lage sehr gut zu erreichen. Für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf für den Betrieb ist innerhalb der Gewerbeflächen unterzubringen.

Das Plangebiet ist durch mehrere Bushaltestellen entlang der B 239 und im Gewerbegebiet „Meerbreite“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort aus verkehrt die Linie 962 mehrmals am Tag.



## 4.2 Immissionsschutz

Das Gebiet erweitert einen bestehenden gewerblichen Standort. Mit Blick auf die Genehmigungsplanungen zu den bisherigen Entwicklungsschritten des Betriebs ist auch für die Erweiterung ein gewerbegebietstypischer Emissionsumfang in Bezug auf z.B. Schall, Geruch, Staub, Erschütterungen etc. zu erwarten. Die Betriebserweiterung kann im gewerbegebietstypischen Rahmen nachbarverträglich in das Umfeld eingebunden werden. Ein näherer Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Es werden bislang keine maßgeblichen **verkehrliche Emissionen** im umgebenden Gewerbegebiet und bei den benachbarten Wohnnutzungen im Außenbereich durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr durch das Vorhaben erwartet. Durch die Überplanung wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Meerbreite um ein zusätzliches gewerbliches Grundstück vorbereitet. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund dieser geringfügigen Arrondierung des Gewerbegebiets keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgelöst wird.

Für das erweiterte Gewerbegebiet maßgebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen des **Straßenverkehrs** auf der B 239 werden bisher nicht erwartet. Eine Gefährdung gesunder Arbeitsverhältnisse wird vor dem Hintergrund gewerblichen Zielplanung und der Möglichkeiten der entsprechenden innerbetrieblichen Platzierung mehr oder weniger empfindlicher Arbeitsbereiche ab- bzw. zugewandt zu B 239 als maßgeblicher Verkehrslärmquelle nicht erwartet.

## 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

**Energie- und Wasserversorgung** erfolgen über Anschlüsse an die vorhandenen Versorgungsnetze, ggf. sind ergänzende Anschlussmaßnahmen durchzuführen.

Die Stadtwerke Bad Salzuflen haben darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück 98 im Boden ein flächiges **Anodenfeld für die Unterhaltung der dort vorhandenen Hauptgasleitung** (Korrosionsschutz) befindet. Eine entsprechende Einrichtung wird auch künftig im Plangebiet benötigt, eine Überbauung durch Gebäude ist dabei nicht möglich. Es handelt sich im Bestand um eine flächige Anlage, die genaue Lage des Anodenfelds ist derzeit nicht bekannt. Es ist daher im Vorfeld bzw. im Zuge der Umsetzung zu orten. Sofern es im Bereich künftiger Bebauung liegt, muss es in räumlicher Nähe ersetzt werden. Dabei ist grundsätzlich auch eine kompaktere Ausführung z.B. über eine Kernbohrung technisch umsetzbar. Eine Vorabstimmung dazu zwischen den Stadtwerken Bad Salzuflen und dem Vorhabenträger hat im September 2015 stattgefunden. Danach kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Maßnahmen im Plangebiet getroffen werden können. Bei der damit absehbaren Verlegung auf einem privaten Grundstück ist die Erlaubnis des Eigentümers (hier = Vorhabenträger) erforderlich. Dieser hat im Zuge der Vorabstimmung bereits signalisiert, dass dies in seinem Sinne ist und die Erlaubnis nötigenfalls erteilt werden wird.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für das Plangebiet ist eine Mindestlöschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Für das Gewerbegebiet muss demgemäß eine Wassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschezit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Die Schmutzwasserentsorgung soll durch Anschluss an die bestehenden Netze und Erschließungsanlagen sichergestellt werden. Die im Gewerbegebiet an der Straße Meerbreite vorhandenen Entsorgungskanäle sind nach bisheriger Kenntnis ausreichend dimensioniert, um das durch die Gewerbegebietserweiterung anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die vorliegende Planung erfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Das im neuen östlichen Teilbereich des Gewerbegebiets anfallende Niederschlagswasser soll voraussichtlich, wie im Bestand bereits durchgeführt, direkt der Werre als Vorfluter zugeführt werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen.

#### **4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die FNP-Änderung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Umwandlung von *Flächen für die Landwirtschaft* und *Grünflächen* in *gewerbliche Bauflächen*. Durch die Lage direkt am bisherigen Gewerbegebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen fügt sich die geplante Bebauung unter Berücksichtigung vorgesehener Minderungsmaßnahmen im B-Plan Nr. 0311 V (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften, Anpflanzungen von Bäumen, Ausgleichsmaßnahmen etc.) vertretbar in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Es ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

#### **4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Das vorliegende Plangebiet ist seit Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Böden sind daher bereits anthropogen überprägt. Durch die Umwandlung von *Flächen für die Landwirtschaft* in *gewerbliche Bauflächen* wird dieser Bereich dauerhaft weitgehend versiegelt. Im nördlichen Bereich wird mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen für Natur und Landschaft auf der konkreten Planungsebene des Bebauungsplans sowohl eine Versiegelung als auch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Für eine ausreichende Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans sind diese Flächen zu klein. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch als ausreichend angesehen.

Die Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Bauflächen orientiert sich an der Zielsetzung der Stadt weitere Gewerbeflächen nur dort auszuweisen, wo sie an bestehende Gewerbegebiete bzw. Betriebe anschließen. Somit wird ein Eingriff an anderer Stelle vermieden bzw. gemindert. Die gleichzeitig durchzuführenden, möglichst weitgehend standortnahen Ausgleichsmaßnahmen reduzieren die Auswirkungen auf die Böden und den Flächenverbrauch.

#### **4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Die 128. Änderung des FNP bereitet eine bauliche Nutzung von bislang unversiegelten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Intensive landwirtschaftliche Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich erforderlich. Landschaftsplanerische Erfordernisse sind konkret im parzellenscharfen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

#### **4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Untersuchung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten hat ergeben, dass potentiell insgesamt 11 Säugetierarten und 25 Vogelarten im Planungsgebiet auftreten können. Zudem ist das Vorkommen von Zauneidechsen und Kammolchen möglich. Für diese Arten wurde eine eingehende

Betrachtung im Rahmen eine artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>3</sup> durchgeführt. Hier wurden auch die ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und Handlungsempfehlungen aufgezeigt und die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens artenschutzrechtlich abgeschätzt. Die Fledermausarten und Vögel können z.B. durch die Entnahme der Gehölze und die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt werden. Dabei sind vor allem Raubvögel wie der Mäusebussard, Habicht, Sperber, Turmfalke oder der Rotmilan, für die das Plangebiet ein potentielles Jagdhabitat darstellt, betroffen. Darüber hinaus sind mögliche Brut- und Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel durch die Maßnahme gefährdet. Um die Verletzung von Verbotstatbeständen der Tötung und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind daher im Ergebnis umsetzbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgezeigt worden.

#### **4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die überplante Fläche ist derzeit unbebaut und weitestgehend vom freien Landschaftsraum umgeben. Nur im Westen grenzt das Gewerbegebiet mit seinen Bebauungen an. Sie weist daher eine geringe Klimaempfindlichkeit auf. Durch die zusätzliche Bebauung wird sich die klimatische Situation verändern, jedoch aufgrund der weitgehend unbebauten Umgebung nicht maßgeblich verschlechtern.

### **5 Verfahrensablauf und Planentscheidung**

#### **a) Verfahrensablauf**

Der Änderungsbeschluss zur 128. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzuflen im Bereich „Gewerbegebiet Meerbreite“ wurde am 09.06.2015 durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1)/4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 15.07.2015 – 21.08.2015 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) und § 4(2) fand in der Zeit vom 23.11.2015 bis einschließlich zum 22.12.2015 statt.

#### **b) Planentscheidung**

Die Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Meerbreite im Ortsteil Biemsen-Ahmsen wird zur Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens, zur Stärkung der Wirtschaft und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll und erforderlich gehalten. Gleichzeitig wird durch die Ausweisung landschaftspflegerischer Flächen im Osten vorgesehen und eine verträgliche Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum vorbereitet.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Bad Salzuflen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Bad Salzuflen, im Januar 2016

---

<sup>3</sup> Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhaben „Gewerbegebiet Meerbreite Erweiterung“ in der Stadt Bad Salzuflen (Kreis Lippe), Soest, September 2015.