Bad Salzuflen
…ich fühl' mich wohl.

Anlage 4
zur DS 187/2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0311 V
„Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“
Ortsteil Biemsen-Ahmsen

Begründung

zum Satzungsbeschluss
in der Fassung vom 25.07.2016

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 19 - 6. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/go/bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

In Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung und Umwelt:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Tel.: 05242 – 55 09 0, Fax: 05242 – 55 09 29

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**EINFÜHRUNG**	**3**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2	**AUSGANGSSITUATION**	**5**
2.1	Stadträumliche Einbindung und Erschließung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**6**
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplanung	7
3.3	Sonstige Bindungen	7
4	**PLANUNGSKONZEPT**	**10**
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5	**PLANINHALT**	**12**
5.1	Planung der Baugebiete	12
5.1.1	Gewerbe	12
5.1.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	15
5.2	Grünflächen und Begrünung	16
5.2.1	Überlagernde Anpflanzungsfestsetzungen	16
5.2.2	Private Grünfläche „Betriebliche Freiflächen“	17
5.2.3	Eigenständige Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.2.4	Externe Ausgleichsflächen	19
5.3	Verkehrliche Erschließung	20
5.3.1	Individualverkehr	20
5.3.2	Ruhender Verkehr	21
5.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	21
5.3.4	Bauverbots- und Baubeschränkungszone	21
5.4	Technische Ver- und Entsorgung	21
5.4.1	Versorgung	21
5.4.2	Brandschutz	22
5.4.3	Abwasserentsorgung	22
5.4.4	Wasserwirtschaft	22
a)	Beseitigung des Niederschlagswassers	22
b)	Überschwemmungsgebiete	23
5.4.5	Abfall und Bodenaushub	25
5.5	Immissionsschutz	25
5.6	Artenschutz	26
5.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	28
5.8	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	28
5.8.1	Wasser- und Quellenschutzgebiete	28
6	**FLÄCHENBILANZ**	**29**
7	**GESAMTABWÄGUNG**	**29**
8	**AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG**	**30**
8.1	Auswirkungen	30
8.2	Maßnahmen	30
8.3	Kosten und Finanzierung	30

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Bad Salzuflen bietet örtlichen Gewerbetreibenden positive Rahmenbedingungen, um dadurch den Standort zu stärken sowie das Arbeitsplatzangebot zu sichern und zu entwickeln. Ebenso wird das Ziel verfolgt, den Gewerbeflächenbedarf vorrangig auf Flächen unterzubringen, die sich direkt an bestehende Gewerbegebiete anschließen. Auf diese Weise kann eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung sichergestellt und es können Synergieeffekte und Standortvorteile für bestehende Gewerbebetriebe erschlossen werden. Durch eine räumliche Konzentration wird einer weiteren Zersiedelung des Landschaftsraums vorgebeugt, negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild können gemindert werden. Darüber hinaus findet eine Bündelung des Quell- und Zielverkehrs der Gewerbegebiete statt, so dass auch negative Auswirkungen des Verkehrs reduziert werden können.

Die Firma POS Tuning Udo Voßhenrich GmbH & Co. KG (im Folgenden: Fa. POS Tuning) hat seit ihrer Gründung 1998 ihren Sitz in Bad Salzuflen. Aufgrund der sehr dynamischen Unternehmensentwicklung ist sie mehrfach erweitert worden und hat ihren Standort entsprechend innerhalb des Stadtgebiets wiederholt verlagert. Zuletzt hat sie sich 2008 im Gewerbegebiet Meerbrede im Ortsteil Biemsen-Ahmsen angesiedelt. Die Firma wächst weiterhin stetig und ist daher inzwischen auch am heutigen Standort wiederum an ihre baulichen Entwicklungsgrenzen gestoßen. Im Rahmen der letzten Erweiterung 2012 waren für die Umsetzung daher bereits Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan Nr. 0309 „Gewerbegebiet Meerbrede“ notwendig.

Mit Blick auf die am heutigen Standort gegebenen äußeren Begrenzungen der räumlichen Entwicklungsoptionen mit Nachbarflächen Dritter im Westen, der Werre im Nordosten und der Bundesstraße B 239 im Süden hat das Unternehmen nach ersten Vorgesprächen mit der Stadt 2013 eine städtebauliche Masterplanung für die weitere Betriebsentwicklung unter Inanspruchnahme der östlich an den heutigen Bestand angrenzenden, etwa dreiecksförmigen Freiflächen angestoßen. Diese städtebauliche Masterplanung hat als Grundlage für Vorgespräche über die Möglichkeiten der weiteren Betriebsentwicklung insbesondere mit der Bezirksregierung Detmold und dem Kreis Lippe sowie mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW gedient. Danach ist der Einstieg in ein entsprechendes Planverfahren unter bestimmten Voraussetzungen als folgerichtig und denkbar angesehen worden. Da der Bedarf für die zusätzliche Freirauminanspruchnahme unmittelbar aus den Entwicklungserfordernissen des ansässigen Unternehmens resultiert, soll dabei ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt und der Flächennutzungsplan in entsprechender Weise im Parallelverfahren geändert werden. Die wesentlichen Voraussetzungen sind im Übrigen aus regionalplanerischer und landschaftspflegerischer Sicht in der Offenhaltung eines Freiraumbereichs im äußersten Osten des Plangebiets anhand Variante 5 der städtebaulichen Masterplanung sowie aus Sicht des Straßenbaulastträgers in der Unterbindung zusätzlicher Zufahrten auf die Bundesstraße und in einer insgesamt optisch zurückhaltenden baulichen Entwicklung entlang der Bundesstraße gesehen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ überplant daher den heute bereits durch POS Tuning genutzten Bereich und die östlichen anschließenden Freiflächen mit dem Erweiterungsvorhaben und bezieht westlich angrenzende Flurstücksteile in Dritt- bzw. Gemeinschaftseigentum bis zur Anbindung an die Straße Meerbrede oberhalb des Knotenpunkts mit der B 239 ein. Die Bestandsbereiche sowie die westlich angrenzenden Flächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden diese dennoch gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, da sie als Zufahrt- und Parkplatzflächen erschließende Funktionen einnehmen sowie als Bestandsgebäude direkt mit der Erweiterung verbunden sind.

Die konkreten städtebaulichen Ziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Betriebserweiterung
- Fortentwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebs mit Ausweitung in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen
- Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft
- Bedarfs- und verkehrsgerechte Fortentwicklung der Anbindung an das weiterführende Straßennetz auf der Nordseite des Knotenpunkts Meerbrede/L 804/B 239
- Verträgliche bauliche Integration in Umfeld und Landschaft
- Vorgaben zur verträglichen Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds
- Beibehaltung und landschaftsgerechte Entwicklung einer etwa 115 m langen und insgesamt etwa 5450 m² großen Freifläche im Osten zwischen Bundesstraße und Werre
- Berücksichtigung der Artenschutzbelange

Ein Planungserfordernis ist gegeben, um die betriebliche Erweiterung städtebaulich und landschaftlich sinnvoll und verträglich in das Umfeld einzubinden und hierfür verbindliche und verlässliche planungsrechtliche Vorgaben zu treffen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ liegt rund 2,5 Kilometer südwestlich der Kernstadt Bad Salzuflens. Es ist Teil des Gewerbegebiets „Meerbrede“ im Ortsteil Biemsen-Ahmsen zwischen der Bundesstraße B 239 im Süden und der Werre im Norden bzw. grenzt direkt an dieses Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich 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 „Meerbrede“ bzw. bestehende Betriebsflächen Dritter im Gewerbegebiet „Meerbrede“,
- im Norden durch die südliche Parzellengrenze der Werre,
- im Osten durch den in die Werre mündenden Biemser Bach mit begleitendem Gehölzbestand zwischen B 239 und Werre.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 13, 98, 250, 252, 253, 247, 248, 249, 241 und 8 der Flur 2 der Gemarkung Biemsen-Ahmsen. Das Plangebiet ist insgesamt etwa 5,5 ha groß. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich auf die Erweiterungsflächen einschließlich der zuletzt errichteten Halle, um den Anschluss an den Bestand geordnet zu überplanen. Er wird daher aus den Flurstücken. 13 tlw., 98 tlw., 248 tlw., 250 tlw. und 253 tlw. mit einer Größe von etwa 3,9 ha gebildet. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist teilweise bereits Bestandteil des zusammenhängenden Gewerbestandorts Meerbrede westlich der Kernstadt Bad Salzuflens. Es handelt sich um einen gewachsenen Siedlungsbereich mit gewerblichem Schwerpunkt, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0309 planvoll als Gewerbegebiet weiterentwickelt worden ist. Aufgrund seiner direkten Anbindung an die Bundesstraße B 239 nur etwa 500 m östlich der Anschlussstelle Herford / Bad Salzuflen der Autobahn A 2 besitzt er eine hohe Lagegunst. Die Flächen sind über die Straße Meerbrede an den lichtsignalisierten Knotenpunkt der B 239 und der L 804 und das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Norden bildet die Werre mit einer Pappelreihe auf ihrer Südseite innerhalb des Geltungsbereichs eine fernwirksame lineare Landschaftsstruktur und optische Abgrenzung zu den i.W. landwirtschaftlich genutzten Flächen in der nördlichen Umgebung. Im Osten bietet die Gehölzstruktur entlang des Biemser Bachs ebenfalls eine landschaftliche Einbindung. Südlich der B 239 befinden sich zwischen landwirtschaftlichen Flächen vereinzelt Wohn- und Gewerbegebäude.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich selbst ist in Bezug auf Bebauung und Nutzung geteilt. Der westliche Teil ist bereits mit Gewerbebauten und zugehörigen Erschließungsflächen bebaut und im gewerbegebietstypischen Maß großenteils versiegelt. Um den Knotenpunkt Meerbrede/ L 804/B 239 bestehen „mittelgroße“ Hallen mit Bauhöhen zwischen 8 m und 12 m d.h. im Rahmen der Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplans. Der östlich anschließende Teil des Plangebiets wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Bebauung auf.

Das weitere Umfeld im Westen ist ebenfalls von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 0309 geprägt. Im Südwesten, auf der Gegenseite der B 239, sind vereinzelt zu Wohnzwecken sowie auch gewerblich genutzte Gebäude im ansonsten landwirtschaftlich geprägten Freiraum vorhanden.

2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ausläufer des Verdichtungsraums Bünde – Bad Oeynhausen – Herford – Bad Salzuflen sowie in der Kulturlandschaft „Lipper Land“. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung ist die Fläche - in unterschiedlicher Intensität - jedoch insgesamt deutlich anthropogen geprägt. Als bestehende, fernwirksame Landschaftsstruktur ist die auf der Oberkante der steilen südlichen Böschung der Werre verlaufende Pappelreihe zu nennen sowie abgestuft auch der Gehölzbestand entlang des Biemser Bachs. Die Pappelreihe ist jedoch insgesamt bereits älter und weist einen hohen Anteil an Totholz auf. Aufgrund des durchgängig gleichen Alters der Gehölze ist perspektivisch zunehmend mit natürlichen Abgängen zu rechnen. Im Landschaftsplan sind für den Freiraum insgesamt Erhaltungsziele benannt, andererseits ist dort die Entnahme der Pappeln und die Anpflanzung von bodenständigen, einheimischen und standortgerechten Ufergehölzen festgesetzt. Diesen Zielsetzungen wird soweit möglich durch bestandsorientierte Beibehaltung der Baumreihe an sich sowie Regelung des Ersatzes natürlicher Abgänge durch standortgerechte, heimische Bäume Rechnung getragen.

Das Gelände fällt von der Bundesstraße vom Südwesten nach Nordosten zur Werre von etwa 74 m über NN auf etwa 70 m über NN leicht ab. Auf der Südseite der B 239 steigt das Gelände deutlich nach Süden/Südwesten auf über 90 m über NN an.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht als Teil 2 der Begründung verwiesen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich zu großen Teilen im Besitz des Vorhabenträgers. Die Flurstücke 241, 249, 247 und 8 stehen im Eigentum Dritter bzw. in Gemeinschaftseigentum und sind mit Nutzungsrechten für Zufahrten der rückwärtigen Betriebsflächen, insbesondere auch zum Gelände des Vorhabenträgers belegt. Das Plangebiet ist über die hier bestehende Privatstraße erschlossen. Die Erschließung kann auch für die Betriebserweiterung des Vorhabenträgers in gleicher Weise weiterhin genutzt werden, zusätzliche Erschließungstrassen sind nicht erforderlich. Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind somit nach bisheriger Kenntnis nicht notwendig.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0309 „Gewerbegebiet Meerbrede“ der Stadt Bad Salzuflen. Dieser setzt die Fläche als Gewerbegebiet fest. Zulässig sind dort die gemäß § 8 (2) BauNVO gewerbegebietstypischen Nutzungen. Ausnahmsweise können betriebsbezogene Wohnungen, Imbisstuben und untergeordneter, betriebsbezogener Einzelhandel („Handwerkerprivileg“) zugelassen werden. Der Ursprungsplan definiert für die in den vorliegenden Geltungsbereich einbezogene Teilfläche Gebäudehöhen von max. 12 m. Er enthält zur Berücksichtigung der nachbarlichen Immissionsschutzbelange eine schalltechnische Gliederung durch immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel. Diese liegen in der Gesamtschau auf den hier betroffenen Flächen im gewerbegebietstypischen Rahmen, wobei zu berücksichtigen ist, dass das schalltechnische Immissionspotenzial im Gewerbegebiet bereits aufgrund des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Gewerbegebiete selbst von 65/50 dB(A) tags/nachts in der Nachtzeit gegenüber der Tagzeit abgestuft ist. An den Gebietsrändern sind Grünflächen festgesetzt, die mit Ausnahme der an die B 239 angrenzenden Bereiche überlagernd mit natur-/landschaftspflegerischen Funktionen vor allem im Übergang zur Werre belegt sind.

Die östlichen landwirtschaftlichen Flächen liegen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der vorliegenden Planung werden sie erstmals von den Vorgaben eines Bebauungsplans erfasst.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Entwurf des LEP NRW vom Sommer 2013 legt den Schwerpunkt für die künftige Siedlungsentwicklung bereits auf landesplanerischer Ebene deutlich auf die Innenentwicklung. Für die Gewerbeentwicklung werden daneben insbesondere Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Fortentwicklung vorhandener Betriebe aufgezeigt. Der Entwurf des LEP NRW wird derzeit nach den Ergebnissen eines ersten Beteiligungsverfahrens überarbeitet. Anhand der Kabinettsbeschlüsse aus April und Juni 2015 wird an der o.g. grundlegenden Ausrichtung in Bezug auf die Innenentwicklung sowie auch die Weiterentwicklung vorhandener Unternehmen im Grundsatz festgehalten. Dem soll mit der vorliegenden Erweiterungsplanung der Fa. POS Tuning nachgekommen werden.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold legt die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V einschließlich des Bestandsbereichs in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* fest. Dieser wird insgesamt von einer Freiraumdarstellung für *Grundwasser und Gewässerschutz* überlagert. Weiterhin wird der nördliche Rand zusätzlich von Freiraumdarstellungen für *Überschwemmungsbereiche* und für *Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* überlagert. Die Werre selbst findet als *Fließgewässer* im Regionalplan Berücksichtigung, die südlich angrenzende B 239 sowie die westlich in geringer Entfernung verlaufende A 2 als *Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr.*

Der Regionalplan stellt ohne räumliche Konkretisierung weiterhin das langfristige Ziel der Verlegung der Bundesstraße B 239 dar. Eine Relevanz einer Trassenverlegung ist für die vorliegende Planung aufgrund der direkten Nähe zum Anschluss an die A 2 als räumlichen Fixpunkt nicht erkennbar. Hier ist jedoch die planfestgestellte Erweiterung der bestehenden Trasse der Bundesstraße von Bedeutung und findet in der Planung Berücksichtigung. Generell entgegenstehende Belange des übergeordneten Verkehrs sind hier nicht erkennbar.

Mit Blick auf die gegebenen Freiraumdarstellungen hat das Unternehmen zusammen mit der Stadt 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. Die landesplanerische Abstimmung erfolgt anhand der daraufhin ausgearbeiteten Unterlagen der 128. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ im Zuge des Aufstellungsverfahrens.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Westteil des Plangebiets i.W. als Gewerbegebiet und entlang der Werre als Grünfläche dargestellt. Gleiches gilt für die westlich vorhandenen Flächen des bestehenden Gewerbegebiets „Meerbrede“. Im Südosten des heutigen Geltungsbereichs ist weiter entlang der Werre ebenfalls Grünfläche und im Übrigen Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch im südlichen und nordöstlichen Umfeld bestehen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen. Das Überschwemmungsgebiet der Werre sowie das Heilquellenschutzgebiet sind nachrichtlich übernommen. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 128. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen der geplanten Betriebserweiterung nach den erläuterten Zielsetzungen angepasst werden. Auf die Planunterlagen dieser Flächennutzungsplanänderung wird dazu verwiesen. Die Festsetzungen werden somit künftig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.3 Sonstige Bindungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Meerbrede im LSG 2.2-9 Werre unterhalb Schötmar“ fest. Als Entwicklungsziel ist im Landschaftsplan allgemein gleichzeitig „Erhaltung“ u.a. für den Planbereich ausgegeben. Dazu wird auf Kapitel 2.3 sowie 5.2 dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet ist 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 sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Auf den Umweltbericht 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. Die überplanten Flächen werden bisher bereits zum Teil gewerblich und im Übrigen intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der Nordseite befindet sich älterer Gehölzbestand in Form einer Pappelreihe.

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 sogenannten planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Zur Abschätzung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt worden[1]. Dabei wurde zunächst eine Abfrage im Fachinformationssystem des LANUV NRW durchgeführt. Nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sind für das Messtischblatt 3918, Quadrant 1 (Bad Salzuflen) in den o.g. Lebensraumtypen 11 Fledermausarten sowie 25 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial ggf. weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Plangebiet sowie die vorhandenen Biotope wurden daher im Rahmen des Gutachtens aufgenommen und auf ihre potenzielle Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten näher untersucht.

Auf Kapitel 5.6 dieser Begründung sowie die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie im Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

c) Gewässer

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

Ein gesetzliches **Überschwemmungsgebiet** ist überwiegend auf der gegenüberliegenden, nördlichen Werreseite festgesetzt bzw. großflächiger neu ermittelt. Der Fluss verläuft in begradigter Form ca. 2 m unter der Geländeoberkante des Geltungsbereichs. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet ragt im Nordosten in die überplanten Flächen bis teils in künftig für eine Bebauung vorgesehene Bereiche hinein. Hierfür ist im Rahmen der Umsetzung ein entsprechender Ausnahmeantrag nach § 78 (2) WHG zu stellen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist bereits ein Antrag auf Genehmigung gestellt worden, in dem betrachtet

[1] Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhaben „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ in der Stadt Bad Salzuflen (Kreis Lippe), Soest, September 2015.

wird, inwieweit die dort formulierten Ausnahmetatbestände und entsprechenden Voraussetzungen für das Vorhaben zutreffen. Im Ergebnis des Antrags ist dies der Fall. Auf Kapitel 5.4.3 b) dieser Begründung wird dazu verwiesen.

In Bezug auf Starkregenereignisse kann ergänzend festgehalten werden, dass diese zuletzt im Sommer 2015 nach den Erfahrungen der ortansässigen Firma nicht zu Überschwemmungen, Rückstauungen o.ä. auf dem bisherigen Betriebsgelände geführt haben. Auch wurden auf der benachbart gelegenen Erweiterungsfläche keine Überschwemmungen beobachtet. Eine Gefährdung durch Hochwasser wird angesichts der Topographie und der bestehenden und entsprechend fortzuentwickelnden baulichen Ausführung nicht gesehen.

Für die Werre liegt in diesem Uferabschnitt eine **Strahlursprungskonzeption**[2] vor, die für diesen Bereich bspw. Maßnahmen wie die Herstellung eines Gewässerrandstreifens oder eine Profilaufweitung vorsieht. Die Planung steht der Umsetzung der Konzeption nicht entgegen.

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.

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

d) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**[3] 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 mit dem Schutzzweck „Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ festgelegt. Die Böden sind zum Teil bereits bebaut und versiegelt. Auch auf den neu überplanten Ackerflächen besteht bereits eine deutliche anthropogene Vorprägung, gleichzeitig ist ihr landwirtschaftliches Nutzungspotenzial aufgrund der Insellage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der Werre und der Bundesstraße mit nach Osten schmaler werdendem Zuschnitt begrenzt.

e) Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine **altlastenverdächtigen Flächen** oder **Altlasten** bekannt. Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass zwei kleinere Abgrabungs- und Ablagerungsflächen im Plangebiet liegen. Da keine genaueren Informationen zu den Flächen vorlagen, wurde eine Altlastenuntersuchung[4] durchgeführt. In dieser wurden die angezeigte ehemalige Abgrabungsstätte sowie die Grubenverfüllung anhand von insgesamt acht Rammkernsondierungen und sechs Bodenluftanalysen untersucht. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf Schadstoffgehalte des aufgefüllten Materials nachgewiesen werden. Der Großteil der Verfüllungen wurde mit Mutterboden durchgeführt. Einer Überbauung der Altablagerungen steht grundsätzlich nichts entgegen. Der Gutachter empfiehlt den Gründungsaufwand anhand von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Im Bereich der Altablagerungen ist der anfallende Bauaushub analytischen Abfallbewertungen zu unterziehen. Ebenfalls empfiehlt der Gutachter aufgrund von erhöhten Kohlenstoffdioxidkonzentrationen der Bodenluft Sohlen und ggf. Kellerwände „technisch gasdicht“ auszuführen. Darüber hinaus muss

[2] Kreis Lippe: Strahlwirkungskonzeption für das lippische Werresystem und die Windwehe, April 2012.
[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford; Krefeld 1983
[4] Dr. E.Horsthemke: Stadt Bad Salzuflen, B-Plan Nr. 0311 V zur Erweiterung des Gewerbegebiets Meerbrede, Bodenuntersuchungen im Bereich vorhandener Ablagerungen, Untersuchungsbericht, Gütersloh, 21.03.2016.

eine schadlose atmosphärische Entgasung des Untergrundes über Tragschichten und Gasdrainagen gewährleistet werden.

Darüber hinaus besteht weiterhin nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, 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 angetroffen werden.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls bislang 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 ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

f) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Südlich der B 239 außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein **Urnenfriedhof**. Die Ausdehnung ist bisher nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser in den Geltungsbereich hinein reicht. Weitere **Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Archäologische Untersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind aufgrund der Nachbarschaft zu dem o.g. Urnenfriedhof in jedem Fall notwendig, so dass eine frühzeitige Absprache mit dem Lippischen Landesmuseum in Detmold erforderlich ist. Ansonsten werden denkmalpflegerische Belange soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch ergänzend auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

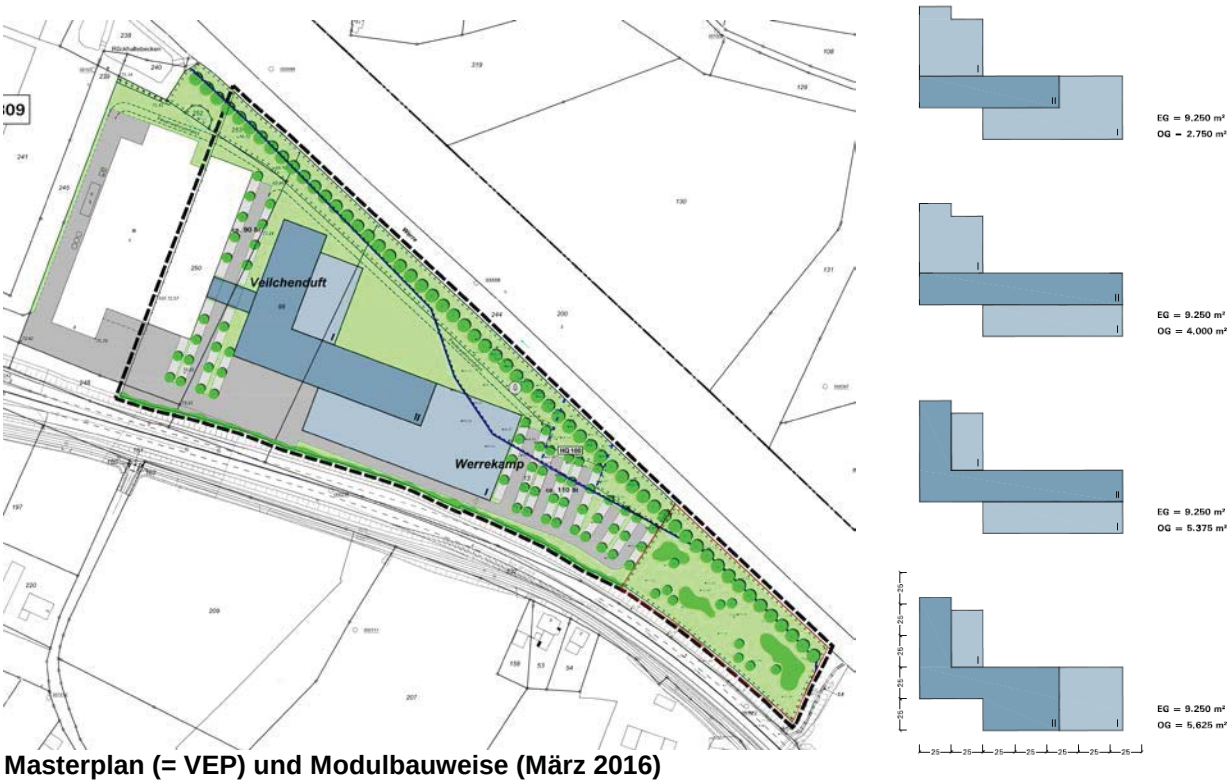
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ dient der Betriebserweiterung der Fa. POS Tuning am vorhandenen und in den letzten Jahren kontinuierlich fortentwickelten Standort. Durch die Planung sollen die Möglichkeiten für zusätzliche Bauten in Ergänzung der vorhandenen Produktionsanlagen geschaffen werden, die voraussichtlich im Obergeschoss baulich direkt an das bestehende Betriebsgebäude angeschlossen werden sollen. Die vorhandenen Produktionsgebäude sind in Achsmaßen von 25 m errichtet. Das Erweiterungsvorhaben berücksichtigt diese Achsmaße. Dadurch wird eine modulhafte Entwicklung ermöglicht. Diese ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt. Die Abstufung von einer bis zu zweigeschossigen auf eine niedrigere, eingeschossige Bebauung wird in Kombination zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Mit der Betriebserweiterung wird eine Fortentwicklung des Arbeitsplatzangebots einhergehen. Daher sind neben neuen Gebäuden weitere Flächen für Stellplätze im zentralen Bereich und im Osten vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Vorgespräche mit Bezirksregierung und Fachbehörden sollen dabei insbesondere die östlichen Stellplatzflächen mit einer wirksamen Begrünung versehen werden und damit in den östlich anschließenden Freiraum überleiten. Dieser Freiraum selbst wird als Grünfläche ausgewiesen und soll in das

Konzept für den naturschutzfachlichen Ausgleich zum vorliegenden Bebauungsplan einbezogen werden. Nördlich der geplanten Bebauung sind entlang der Werre analog zum Bestand in den westlichen Teilflächen des Gewerbegebiets „Meerbrede“ Grünbereiche zur Abstufung in Richtung des Flusses geplant. Dabei wird ausdrücklich zwischen Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege direkt entlang der Werre und betriebsbezogenen Freiflächen mit Anschluss an die bestehenden und künftigen Betriebsanlagen unterschieden. Letztere dienen ausdrücklich auch betriebsbezogenen Freiraumfunktionen wie z.B. einer Feuerwehrumfahrt, der Spielfläche eines Betriebskindergartens u.ä..

Mit der Vorbereitung der Betriebserweiterung der ansässigen Fa. POS Tuning soll der bestehende gewerbliche Standort bedarfsgerecht und behutsam fortentwickelt werden. Dementsprechend sollen sich neue Baukörper vor allem in Bezug auf die bauliche Höhe am planungsrechtlichen Bestand orientieren. Auch ist eine zurückhaltende Gestaltung der Fassaden und künftigen Werbeanlagen vorgesehen, um der direkten Lage an der Bundesstraße gerecht zu werden und störende/ablenkende Einflüsse zu unterbinden. Ein Anschluss an die öffentliche Erschließung wird durch Weiterführung der bestehenden Privatstraße sichergestellt, analog zum bestehenden Produktionsgebäude ist eine zusätzliche Hof-/Rangierfläche mit Andockstationen im Westen der Neubauten vorgesehen.

Durch die Planung werden dem Vorhabenträger Möglichkeiten zur betrieblichen Entwicklung am Standort Bad Salzuflen gegeben. Dies entspricht der Zielsetzungen der Stadt zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Arbeitsplätze. Die Stadt und der Vorhabenträger gehen dabei davon aus, der absehbaren langfristigen Entwicklung des Unternehmens durch den Umfang der Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort Rechnung tragen zu können. Damit werden die gewerblichen Entwicklungsoptionen hier ausgeschöpft. Bereits getätigte Investitionen werden gleichzeitig abgesichert. Mit Blick auf den gewerblichen Bestand ist dabei insgesamt davon auszugehen, dass die Betriebserweiterung auch unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft hier im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets umsetzbar ist.



Masterplan (= VEP) und Modulbauweise (März 2016)
Tischmann & Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Maßstab i.O. 1:1000 und 1:2000

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum vB-Plan Nr. 0311 V eingeleiteten 128. Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bestands- und den eigentlichen Erweiterungsbereich der Fa. POS Tuning künftig insgesamt gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Teil ist bereits als Grünfläche ausgewiesen. Damit wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans verdeutlicht, dass in der zunehmend schmaleren Fläche zwischen Werre und Bundesstraße B 239 dauerhaft Freiraumnutzungen verbleiben sollen. Nachrichtliche Übernahmen werden nach heutigen Erkenntnissen aktualisiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit künftig nach § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

5 Planinhalt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbestandorts geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Die Festsetzungen erfolgen vorhabenbezogen und bedarfsorientiert.

Der vorliegende, vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert dabei einen Teil der Flächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 0309 „Gewerbegebiet Meerbrede“. Sollte sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ als unwirksam erweisen, gelten wieder die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 0309. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V sind diese generell nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanung und bleiben hiervon unberührt.

5.1 Planung der Baugebiete

5.1.1 Gewerbe

a) Nutzungsart

Zur Fortentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets wird sowohl der einbezogene Bestand, als auch der Erweiterungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt mit der eigenen Nutzungsart *Produktionsbetrieb Ausstattungselemente für Handel und Industrie* festgesetzt. Die hier zulässigen Nutzungen werden im Einzelnen unter Berücksichtigung des Vorhabens definiert. Danach werden zugelassen:

1. Gewerbebetriebe für Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik, Informationstechnik, Herstellung und Verarbeitung von Präsentations-, Ordnungs-, Verkaufs- und Verpackungssystemen einschließlich betriebsbezogener Lager-, Kommissionierungs- und Logistiknutzungen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für betriebsbezogene sportliche Zwecke,
4. Anlagen für betriebsbezogene soziale Zwecke.

Die überplanten Flächen sollen ausdrücklich zweckgebunden durch die Fa. POS Tuning gewerblich genutzt werden können. Dabei sollen auch die im Betrieb verankerten Dienstleistungen und Sozialangebote weiterhin abgesichert werden, als Beispiel ist der bestehende Betriebskindergarten zu nennen. Auch Weiterentwicklungen dieser Nebennutzungen des Betriebs sollen möglich sein. Neben den eigentlichen Gewerbenutzungen wird somit ausdrücklich auch die Zulässigkeit von Anlagen für betriebsbezogene sportliche sowie soziale Zwecke festgesetzt, um neben dem Betriebskindergarten eventuellen künftigen Einrichtungen für

Betriebssport o.ä. Rechnung zu tragen. Das eröffnete Nutzungsspektrum deckt die im Bestand vorhandenen und in der Erweiterung analog zu ergänzenden Nutzungen somit ab und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung.

Am vorliegenden Standort soll mögliches Konfliktpotenzial in Bezug auf den Schutzanspruch von Betriebswohnungen innerhalb des Gebiets nicht ausgelöst werden. Sicherheitsaspekten kann nicht nur durch die Kontrolle durch z.B. auf dem Betriebsgelände wohnende Betriebsinhaber entsprochen werden, sondern alternativ auch durch einen Sicherheitsdienst. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden daher - auch als Ausnahme - ausdrücklich nicht in den festgesetzten Nutzungskatalog aufgenommen.

Die Absicherung des Vorhabenbezugs erfolgt, über die gegenüber der Festsetzung eines Gewerbegebiets stark konkretisierte Nutzungsart hinaus, zusätzlich auf Grundlage des § 12 (3a) BauGB durch eine ergänzende Festsetzung die besagt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit werden der betriebliche Bestand und die Erweiterung sowie deren nutzungsmäßige Einbindung in das bestehende Umfeld weiter und ergänzend gesichert.

Im Zuge der bisherigen Betriebsentwicklung an dem Standort hat sich gezeigt, dass die Nutzungen auch aus Immissionsschutzgesichtspunkten sinnvoll eingebunden werden können. Das schalltechnische Potenzial anhand der im Ursprungsplan bisher festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) liegt i.W. im typischen gewerblichen Rahmen (Betriebsflächen selbst IFSP 67/52 dB(A) tags/nachts; Zufahrtsbereich (Gemeinschafts-/Drittflächen IFSP 57/42 dB(A) tags/nachts). Dabei ist in einem Gewerbegebiet zu berücksichtigen, dass sich allein schon aus dem gewerbegebietseigenen Immissionsrichtwert von 65/50 dB(A) tags/nachts eine Abstufung des schalltechnischen Potenzials für die Nachtzeit gegenüber der Tagzeit ergibt.

Die Nutzungsart ist hier wie oben dargelegt vorhabenbezogen analog zu einem Gewerbegebiet konkretisiert worden. Im Rahmen dieser konkreten Planung wird daher keine Festsetzung einer schalltechnischen Gliederung mehr als erforderlich angesehen. Dies bezieht sich auf den Betrieb insgesamt mit Bestand und Erweiterung. Aufgrund der geplanten Nutzung und der bisherigen Bauantragsplanungen (zuletzt Erweiterung von 2012) geht die Stadt davon aus, dass die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft hier angemessen und ausreichend auf Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden können. Ein entsprechender Konflikttransfer auf die Genehmigungsebene ist im vorliegenden, vorhabenbezogenen Fall daher nach bisherigem Kenntnisstand möglich.

Die Festsetzung der Nutzungsart *Produktionsbetrieb Ausstattungselemente für Handel und Industrie* erfolgt flächenmäßig ausdrücklich nur für den Bereich der geplanten Gebäude und der straßenzugewandten Erschließungs- und Hofflächen. Für die nicht zu versiegelnden betrieblichen Freiflächen – analog zu den Regelungen der BauNVO über die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten mindestens 20 % der Betriebsfläche – wird eine private Grünfläche „Betriebliche Freifläche“ festgesetzt. Dazu wird ergänzend auf Kapitel 5.2.1 dieser Begründung verwiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Bauweise

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen der konkreten Planung und des bestehenden Bebauungsplans Nr. 0309 bedarfs- und vorhabenorientiert entwickelt. Es werden folgende Vorgaben getroffen:

- Aufgrund der räumlich konkretisierten Zuordnung des wesentlichen Teils der betrieblichen Freiflächen in Richtung Werre auf der rückwärtigen Seite der bestehenden und

künftigen Bauten und Anlagen wird der zulässige Versieglungsgrad hier konkret durch die Festsetzung einer maximalen Größe der **Grundfläche GR** von **34.000 m²** definiert. Der damit zugelassene Versiegelungsgrad für den Erweiterungsbereich, bestehend aus der Fläche „Gewerbe“ und der privaten Grünfläche „Betriebliche Freiflächen“ zusammen entspricht dabei rd. 80 %. Damit wird mittelbar auch bei der vorliegenden vorhabenkonkreten Planung eine Einhaltung der Obergrenze der GRZ von 0,8 für vergleichbare Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO gewährleistet.

- Zur Bestimmung der **maximalen Höhe** der künftigen gewerblichen Bauten wird die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese wird analog zu den im angrenzenden bzw. einbezogenen Bestand des Gewerbegebiets „Meerbrede“ nach dem bisherigen Bebauungsplan bei 12,0 m angesiedelt. Als Bezugspunkt kann dazu bei der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EG OKFF) der vorhandenen Hallen herangezogen werden. Dieser liegt bei einer Höhe von 72,57 m über NN. Er ist im Bebauungsplan räumlich konkret im Bereich eines bestehenden Hallenzugangs definiert und daher eindeutig und dauerhaft nachvollziehbar.

  Um eine ausreichende **Flexibilität bei der Umsetzung** zu belassen und gleichzeitig die in der Geschossigkeit und Bauhöhe **nach der Masterplanung vorgesehene Abstufung** zu sichern, wird in den textlichen Festsetzungen einschränkend festgelegt, dass höchstens bis zu 65% der Gesamtgrundfläche des Vorhabens zweigeschossig in dieser maximalen Höhe ausgeführt werden dürfen. Damit wird eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet, gleichzeitig werden angemessene bauliche Planungsspielräume für die Umsetzung der inneren Betriebsabläufe offen gehalten (z.B. bedarfsgerechte Platzierung von Krananlagen sowie zweigeschossige Betriebsbereiche für Verwaltung, Kommissionierung o.ä. im Gebäudeinneren). Auch wird damit mittelbar gleichzeitig die Unterschreitung des Höchstmaßes nach § 17 BauNVO auch für die GFZ in vergleichbaren Gewerbegebieten vorbereitet.

  Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 3 Meter für notwendige untergeordnete technisch bedingte Bauteile wie Maschinen-/und Technikräume, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. zugelassen werden. Betriebsbedingt zwingende Höhenanforderungen können damit im Einzelfall berücksichtigt werden, um innerbetrieblich notwendige Abläufe zu gewährleisten bzw. nicht zu gefährden. Die Regelung entspricht der diesbezüglichen Festsetzung des Ursprungsplans und damit ebenfalls der angestrebten bestandsorientierten Fortentwicklung.

- Als **Bauweise** wird klarstellend die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen. Somit wird ausreichender Nutzungsspielraum für die Planung gewerblicher Bauten sichergestellt, die in der Regel mit Grenzabstand errichtet werden, aber typischer Weise insbesondere bei Produktionsnutzungen durchaus größeren Längen als 50 m aufweisen.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 BauNVO). Die Baugrenzen orientieren sich i.W. an der Vorhabenplanung und den Bestandsgebäuden, lassen jedoch auch gewisse ergänzende Gestaltungsfreiräume offen. Zudem berücksichtigen sie soweit möglich Rahmenbedingungen des geplanten Ausbaus der B 239. Auf Grundlage der Vorgespräche mit der Straßenbauverwaltung wird in einem schmalen Teilbereich entlang der B 239 jedoch in die künftige „Bauverbotszone“ der B 239 hineingeplant, um eine sinnvolle und ausreichend effektive Betriebsentwicklung zu ermöglichen. Die hierfür aufgezeigten Voraussetzungen insbesondere einer zurückhaltenden Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen etc. werden dabei durch einen Ausschluss von Werbeanlagen im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 239n mit Stand der Planfeststellungsunterlagen vom 15.12.2010 und ergänzend durch örtliche Bauvorschriften berücksichtigt. Im Übrigen sind bauordnungsrechtliche

Anforderungen und Abstandsflächen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Ziel ist die gestalterisch positive Einbindung des Plangebiets in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. In Bezug auf die Gestaltung der Dächer wird analog zum Bebauungsplan Nr. 0309 eine Dachneigung von 0°-15° festgesetzt. Damit wird eine verträgliche, bestandsorientierte Dachgestaltung unter Berücksichtigung typischer Anforderungen im Gewerbebau erwirkt. Aufgrund der Parallellage zur B 239 sind aus Gründen der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie auch zur Berücksichtigung der Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Festsetzungen zur Gestaltung der **Außenfassaden** erforderlich. Daher werden grellfarbige, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können sowie reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zugelassen. Damit werden unerwünschte optische Fernwirkungen in den Landschaftsraum wie auch Ablenkungs-/Störwirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden. Auf den Flächen, auf denen nicht bereits ein Ausschluss von Werbeanlagen aufgrund der Lage im 20-m-Abstand zur Trasse der B 239n festgesetzt ist, werden **Gestaltungsregeln für Werbeanlagen** definiert. Die Festsetzungen zielen auf eine maßstabsgerechte Integration von Anlagen in künftige Fassadenflächen in Anlehnung an die vorhandenen Anlagen an den Bestandsgebäuden. Auch werden die vorhandenen 3 Fahnen berücksichtigt, ein zusätzlicher Bedarf an freistehenden Werbeanlagen wird nicht gesehen. Die Vorgaben berücksichtigen die entsprechenden Gestaltungsvorstellungen des Vorhabenträgers, der eine Fortführung der dezenten, zurückhaltenden Straßenraumwirkung seiner Bauten einschließlich Werbeanlagen anstrebt. Dies wird in der unten stehenden Visualisierung der Masterplanung von 2012 im Grundsatz verdeutlicht. Die genaue Bau- und Fassadengestaltung wird jedoch erst im Rahmen der Genehmigungsplanung und Umsetzung festgelegt. Unabhängig davon wird bei Gestaltungsfragen in Zweifelsfällen grundsätzlich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen empfohlen.

Visualisierung Masterplanung
ArchiVisual, Dipl.-Ing. Arch. Z. Jan Syty, Detmold, 2012

5.2 Grünflächen und Begrünung

Mit der Planung wird ein vorhandener Betrieb in den bisher freien Landschaftsraum zwischen Werre und Bundesstraße weiterentwickelt. Nach den Vorberatungen dazu mit Vertretern des Kreises Lippe und der Bezirksregierung Detmold kann diese Entwicklung als Erweiterungsvorhaben aus Gründen der Betriebsorganisation und der Sicherung bereits getätigter Investitionen als vertretbar angesehen werden. Als Voraussetzungen dafür wird eine vorhabenbezogene Planung unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung angesehen. Neben der Wahl des Planungsinstruments eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB an sich werden auch aus diesem Grund hier konkretere Regelungen insbesondere in der Differenzierung der Bereiche für Bebauung sowie für betriebliche Freiflächen getroffen.

Dabei wird abgestuft zwischen überlagernden Festsetzungen auf den Gewerbeflächen (Heckenpflanzung entlang Bundesstraße, Stellplatzbegrünung), konkreter Zuordnung des größten Teils der erforderlichen betrieblichen Freiflächen zwischen die Neubebauung und den Randbereich der Werre (private Grünfläche „Betriebliche Freifläche“) und rein landschaftspflegerische und naturschutzbezogene Festsetzungen in einem Streifen direkt an der Werre und im Osten des Plangebiets in Richtung Biemser Bach. Die einzelnen Planinhalte und Regelungen werden im Folgenden näher erläutert.

5.2.1 Überlagernde Anpflanzungsfestsetzungen

Im Süden entlang der B 239 wird eine mindestens einreihige **Wildstrauchhecke** innerhalb eines - soweit unter Berücksichtigung des Vorhabens möglich - 3 m breiten Pflanzstreifens festgesetzt. Der Pflanzstreifen überlagert die Gewerbeflächen nach den Erläuterungen in Kapitel 5.1.1a. Die Pflanzung ist aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen auszuführen, eine entsprechende beispielhafte Pflanzliste ist in der Plankarte eingetragen. Somit wird ein angemessener Übergang in das Orts- und Landschaftsbild nach Süden sowie eine grünordnerische Abgrenzung der bestehenden und künftigen gewerblichen Bebauung gegenüber der B 239 erzielt.

Ähnliche Regelungen zur wirksamen Eingrünung des Gewerbegebiets sind bereits im Ursprungsplan Nr. 0309 enthalten, die landschaftspflegerischen und gestalterischen Vorgaben sollen hier i.W. aufgenommen und sinnvoll fortgeschrieben werden.

Die Gestaltung und **Begrünung von Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Eine ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Beschattung). Die Beschattung bringt besonders im Sommer auch nutzerfreundliche Erschließungsflächen mit sich. Es wird daher verlangt, die Stellplatzanlagen regelmäßig zu durchgrünen und einen Baum pro 5 angefangene ebenerdige Stellplätze zu pflanzen. Um die Vitalität der Gehölze zu gewährleisten, wird darüber hinaus die Mindestgröße eines Pflanzbeets bestimmt. Durch die Bepflanzungen wird zur Einfügung des Standorts in den umgebenden Landschaftsraum und das Ortsbild beigetragen. Die Vorgaben vor allem bezüglich der Pflanzqualität lehnen sich an ortsübliche Regelungen in Bad Salzuflen an, gehen aber etwas darüber hinaus, um in der gegebenen landschaftlichen Situation möglichst kurzfristig nach der Realisierung zu einer spürbaren Begrünungswirkung zu kommen.

Regelungen zur entsprechenden Nachpflanzung bei zwischenzeitlichen Abgängen dienen dem gleichen Ziel. Vorgaben zum Zeitpunkt der Durchführung beziehen sich auf das konkrete Vorhaben, zu dessen Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2.2 Private Grünfläche „Betriebliche Freiflächen“

Gegenüber einer auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglichen Gebietsfestsetzung nach BauNVO wird hier eine differenziertere Herangehensweise gewählt. Dies betrifft vor allem die Flächenfestsetzung *Produktionsbetrieb Ausstattungselemente für Handel und Industrie* (vgl. Kapitel 5.1.1a dieser Begründung) für die künftigen Bau- und Erschließungsflächen entlang der Bundesstraße in Verbindung mit der flächenhaften Zuordnung des größten Teils der erforderlichen betrieblichen Freiflächen auf den hinterliegenden **Flächen in Richtung Werre** durch Festsetzung einer privaten Grünfläche „Betriebliche Freiflächen“. Diese beiden Flächen sind dem Produktionsbetrieb direkt zuzuordnen. Die private Grünfläche kann dabei im untergeordneten Umfang auch für betriebliche Funktionen (teil-) versiegelt werden, z.B. für eine Feuerwehrumfahrt, Pausenflächen, Spielplatzflächen des Betriebskindergartens o.ä. Ihr wird daher ausdrücklich ein anderer Charakter zugewiesen, als den landschaftspflege- und naturschutzbezogenen Grünbereichen direkt entlang der Werre und im Osten des Plangebiets.

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

Landschaftspflegerische Festsetzungen beziehen sich insbesondere auf die entsprechende Sicherung und Entwicklung des **Uferbereichs der Werre** einschließlich der vorhandenen **Pappelreihe** und auf die Sicherung der **Freiraumfläche im Osten** des Plangebiets. Durch die Sicherung und Entwicklung dieser Flächen soll der Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaftsraum definiert werden. Auch soll hier ein teilweise naturschutzfachlicher Ausgleich direkt am Eingriffsort stattfinden, um die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch für Ausgleichszwecke möglichst zu minimieren.

Für den Uferbereich der Werre wird die dauerhafte Entwicklung einer Baumreihe definiert, wobei die vorhandenen Pappeln für ihre verbleibende Lebensdauer erhalten und integriert werden sollen. Aufgrund des Alters, der Größe und des Zustands der Bäume (viel Totholz) ist jedoch in absehbarer Zeit zunehmend mit natürlichen Abgängen zu rechnen. Nachpflanzungen sollen nicht mit Pappeln, sondern mit heimischen, standortgerechten Bäumen erfolgen. Als geeignet werden insbesondere Stiel-Eiche, Hainbuche und Esche angesehen. Vergleichsweise hohe Vorgaben zu den Pflanzqualitäten bei Nachpflanzungen sollen gewährleisten, dass die landschaftliche und räumliche Wirkung der bisherigen Pappelreihe möglichst erhalten bleibt bzw. zeitnah spürbar ersetzt wird.

Auf der östlichen Teilfläche wird ein eingriffsnaher Ausgleich durch die Entwicklung einer lockeren Bepflanzung mit mindestens 30 Einzelbäumen (Hochstämme) stattfinden. Durch die Bepflanzung in Weiterführung der Stellplatzbegrünung soll einerseits den harmonischen Übergang zum freien Landschaftsraum bestärken und andererseits eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit zur Kompensation erzielen.

Zur Verdeutlichung des natur- und landschaftsbezogenen Nutzungsziels werden dafür eigenständige Flächenfestsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Innerhalb dieser Flächen ist die Unterbringung von „allgemeinen“ Nebenanlagen ausdrücklich nicht vorgesehen. Unbenommen bleiben muss jedoch auch hier die Integration von ortsgebundenen Anlagen wie z.B. Einleitungsbauwerken für die Niederschlagswasserentwässerung in die Werre.

Der Landschaftsplan enthält in der „Festsetzungskarte“ u.a. für den Planbereich neben der Zuordnung zur Kernzone des Landschaftsschutzgebiets die Festsetzung 5.2-20 *Entnahme von Pappeln und Anpflanzung von bodenständigen, einheimischen und standortgerechten Ufergehölzen entlang der Werre zwischen Kläranlage und Meerbrede im LSG 2.2-9 „Werre unterhalb von Schötmar“*.

In der „Entwicklungskarte“ ist der Planbereich Bestandteil eines Landschaftsraums, für den das Entwicklungsziel 1 *Erhaltung* dargestellt ist. In den textlichen Darstellungen unter 1.1 werden u.a. die Flussniederungen der Werre und der Bega als schwerpunktmäßige Entwicklungsräume benannt. In den Erläuterungen dazu wird u.a. dargelegt, dass dieser Landschaftsraum als prägender Landschaftsteil von hohem Wert für das Landschaftsbild ist. Nach Beratungen zwischen der Stadtverwaltung unter Einbeziehung des Abteilung Umwelt des Fachdiensts Stadtplanung und Umwelt und der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe wird dies in Bezug auf die Pappelreihe im Plangebiet so gewertet, dass zwar der in der Festsetzungskarte vorgesehene Austausch durch bodenständige Gehölze erfolgen soll, dass dabei aber die prägende lineare Struktur der Baumreihe lagegleich langfristig aufrechterhalten bzw. wiederhergestellt werden soll.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist gleichzeitig in Bezug auf die Strahlwirkungskonzeption des Kreises und den im Bereich des Plangebiets markierten Strahlursprung Nr. 15 nochmals konkret der Versuch unternommen worden, die hierfür erforderlichen Flächen zu erwerben und im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Übereinstimmung Strahlwirkungskonzeption im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 zu realisieren. Der Flächenerwerb ist jedoch bisher nicht gelungen. Die Bemühungen werden außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens von der Stadt fortgeführt.

Die „Strahlwirkungskonzeption Werre und Windwehe“ (Büro für Umweltplanung 2012) benennt auf S. 47, oben, die Entwicklungsziele „Entfesselung der Ufer, Förderung der Eigendynamik, Schaffung der Durchgängigkeit und Deichrückverlegung (WWV et al. 2002). Wo noch Pappelreihen am Gewässer stehen, sollen diese entfernt und durch standortgerechten Uferbewuchs ersetzt werden, v.a. in Strahlursprüngen.“

Die Stadt sieht den Strahlursprung Nr. 15 als zusammenhängendes Objekt und nicht differenziert nach seiner Nord- und Südseite. Aufgrund der o.g. Ziele des Landschaftsplans beabsichtigt die Stadt aber unterschiedliche Maßnahmen auf der Nord- und Südseite. Auf der Südseite soll die bestehende Pappelreihe entsprechend der natürlichen Abgänge Stück für Stück durch standortgerechte, bodenständige Gehölze an gleicher Stelle ersetzt werden, um die landschaftsprägende lineare Struktur beizubehalten. Dafür werden im Plangebiet die oben dargelegten Entwicklungsziele in den eigenständigen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ definiert. Die hier vorgesehene Erhaltung und Entwicklung der Pappelreihe unter Nachpflanzung von standortgerechten, bodenständigen Gehölzen bei natürlichen Abgängen entspricht i.W. auch dem Ziel der o.g. „Strahlwirkungskonzeption“ für Pappelreihen am Gewässer, v.a. in Strahlursprüngen. Aus Artenschutzgründen wird hier jedoch auf die proaktive Entfernung der Pappeln verzichtet, stattdessen ist die o.g. sukzessive Nachpflanzung bei natürlichen Abgängen vorgesehen.

Die Pappelreihe steht fast unmittelbar an der Oberkante der Böschung der Werre. Die in der „Strahlwirkungskonzeption“ pauschal genannten 20 m für die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens sind nach der o.g. „Strahlwirkungskonzeption“ ab der Böschungsoberkante angesetzt worden (vgl. dort, S. 34 Mitte). Aufgrund der Position der Pappelreihe, die nach den o.g. Zielen des Landschaftsplans auch bei der Nachpflanzung durch standortgerechte, bodenständige Gehölze beibehalten werden soll, sieht die Stadt demgegenüber die durchgeführte Ausweisung der o.g. ökologischen Entwicklungsfläche in etwa in der Breite der Kronentraufe der Pappelreihe auf der Südseite der Werre als ausreichend an, um den Strahlursprung Nr. 15 hier i.W. entsprechend des o.g. Ziels „Pappelreihen durch standortgerechten Uferbewuchs“ zu entwickeln. Die anderen genannten Ziele können und müssen für diesen Strahlursprung auf der Nordseite der Werre verfolgt werden. Hier verlaufen durchgängig durch den Strahlursprung Nr. 15 etwa 45 m breite Parzellen direkt entlang der nördlichen Parzellengrenze der Werre, die teilweise bereits im Eigentum der Stadt stehen. Die Stadt bemüht sich, wie oben bereits angesprochen, auch weiterhin, hier die noch fehlenden Parzellen zu erwerben, um den Strahlursprung Nr. 15 als Ganzes weiter umsetzen zu können. Die auf der Südseite im Bereich des Plangebiets wegen der parallelen Zielsetzung der Erhaltung und Fortentwicklung der bisherigen Pappelreihe als prägende Landschaftsstruktur

nicht vollständig erreichbare Breite eines Gewässerrandstreifens von 20 m kann auf der Nordseite dann somit mehr als ausgeglichen werden.

Auf Seite 3, Mitte, der o.g. „Strahlwirkungskonzeption“ wird dargelegt, dass diese aus zwei Gründen flächenscharf erstellt worden ist: Weil eine möglichst verlässliche Kostenschätzung angestrebt wurde und weil Betroffenheiten von Gewässeranliegern möglichst ablesbar sein sollten. Es wird dort aber ebenfalls deutlich gemacht, dass eine „Ausführungsplanung zur Umsetzung der Maßnahmen ausdrücklich nicht Bestandteil des Konzepts [ist].“ Deshalb und aus den oben dargelegten Gründen geht die Stadt davon aus, den Umsetzungsfahrplan der „Strahlwirkungskonzeption“ für die Werre für den Strahlursprung Nr. 15 auch in der o.g. Art und Weise konzeptkonform realisieren zu können und dabei sowohl die Ziele der „Strahlwirkungskonzeption“ für den Strahlursprung Nr. 15, als auch die Ziele des Landschaftsplans zur Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen, als auch die Ziele der vorhabenbezogenen und damit standortgebundenen Gewerbeentwicklung zur Erweiterung der ansässigen Fa. POStuning umsetzen zu können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die o.g. „Strahlwirkungskonzeption“ auf Seite 48, Mitte, darlegt, dass im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen ist, ob der Strahlursprung Nr. 15 nicht in einen gewässerökologisch effektiver zu entwickelnden, jedoch als „empfindlicher Hochwasserabflussbereich“ ausgewiesenen Abschnitt der Werre weiter südöstlich zwischen dem Zufluss der Bega und dem Bereich der Kläranlage verlegt werden kann.

Festsetzungen von **Maßnahmen zum Artenschutz** werden in Kapitel 5.6 begründet.

5.2.4 Externe Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 0311 V bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund der Festsetzungen durch Neubauten, dazugehörige Stellplatzanlagen, Hof-/Rangierflächen und Umfahrten etc. erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Auf Ebene des Entwurfs werden folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

- **Bestand**
  Das Plangebiet wird derzeit bereits in Teilen gewerblich genutzt und ist dort bereits versiegelt. Entlang der Werre besteht ein Grünbereich. Die östlichen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Durch den o.g. Grünbereich und auf der Nordseite der überplanten Ackerflächen erstreckt sich eine ältere Pappelreihe.

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**
  Die Fläche befindet sich direkt angrenzend an bestehende gewerbliche Flächen und den vorhandenen Betrieb POS Tuning. Auf Grund der in Kapitel 4 genannten Ziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist aufgrund des betriebsbezogenen Erweiterungsbedarfs ohne Alternative.

- **Eingriffsminimierung und naturschutzfachlicher Ausgleich**
  Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie das Orts- und Landschaftsbild durch Höhenfestsetzungen, baugestalterische Vorgaben und insbesondere durch Vorschriften zur Ein- und Durchgrünung (Minimierung). Im Osten wird eine größere Freiraumfläche gesichert sowie durch Bepflanzungen mit großkronigen Laubbäumen weiterentwickelt und damit der Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaftsraum an der gegebenen Engstelle zwischen Werre und B 239 eindeutig definiert.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB durchgeführt. Als Grundlage ist im Umweltbericht eine **Eingriffsbewertung und Bilanzierung** gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“[5] erstellt worden. In dieser Bilanz wird der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für die Erschließung und die Bauvorhaben ermittelt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen für Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen im Plangebiet selbst verbleibt ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 11.622 Biotopwertpunkten.

Aufgrund der Fortentwicklung in den freien Landschaftsraum wird hier ein vollständiger Ausgleich des rechnerisch ermittelten Bedarfs für sinnvoll und folgerichtig angesehen. Die Erweiterungsplanung wird ortsgebunden an der Werre ausgeführt. Eine Teil-Kompensation auf gewässernahen Flächen im Geltungsbereich sowie auf gewässerbezogenen externen Flächen wird daher als sinnvoll angesehen. Somit ist eine gewässernahe Ausgleichsmaßnahme entlang der Bega vorgesehen. Dort wird im innerstädtischen Bereich der Hoffmannwiesen eine Bepflanzung des Bega-Ufers auf einer Fläche von etwa 3.300 m² mit standortgerechten, heimischen Landschaftsgehölzen vorgenommen. Eine weitere Kompensationsmaßnahme wird im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ durchgeführt, wo etwa 1.674 m² Fichtenmonokulturen zu einem Traubeneichen-Buchenmischwaldbestand umgewandelt werden. Die Eingriffsregelung zur vorliegenden Planung wird damit als angemessen abgehandelt angesehen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt bereits heute über eine Privatstraße, die Anschluss an die Straße Meerbrede hat. Diese bindet das bestehende Gewerbegebiet über einen lichtsignalisierten Knotenpunkt an die Bundesstraße B 239 „Am Zubringer“ an. Über diese Straßen sind die überörtlichen und regionalen Verkehrswege mit der Bundesautobahn (A2) sowie die benachbarten Städte Herford, Bielefeld und Lage gut zu erreichen. Der durch die Bebauungsplanung zusätzlich induzierte Verkehr kann nach bisherigen Kenntnisstand verträglich über den vorhandenen Knotenpunkt abgewickelt werden.

Da die bestehende, bewährte Erschließung weitergenutzt wird und keine weiteren Knotenpunkte an der B 239 vorgesehen sind, wird entlang der südlichen Grenze an der B 239 durchgängig ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Damit wird die geordnete Verkehrsabwicklung weiterhin gesichert, nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss werden unterbunden.

[5] Hrsg.: MSWKS NRW u. MUNLV NRW (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (2001): Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für den Betrieb ist auf dem Grundstück zu decken. Die Anforderungen an die Stellplatzbegrünung sind hierbei zu beachten. Die umfassend festgesetzten Baufenster sowie die zusätzlichen Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächenstellen stellen die Bedarfsdeckung nach bisheriger Kenntnis sicher und prägen eine sinnvolle Zuordnung im Betriebsgelände vor.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

5.3.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Aufgrund des schmalen Grundstückzuschnitts dürfen nach Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Straßen NRW) bauliche Anlagen des Vorhabens ausnahmsweise innerhalb der nach § 9 (1) FStrG definierten Bauverbotszone an Bundesstraßen (20 m vom äußeren Rand der Fahrbahn) in untergeordnetem Rahmen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Werbeanlagen, die an dieser Stelle störende Wirkungen erzielen können und dadurch weiterhin dem Bauverbot unterliegen.

Zur Vollständigkeit ist gemäß § 9 (2) FStrG die zu berücksichtigende Baubeschränkungszone (40 m vom äußeren Rand der Fahrbahn) nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

5.4.1 Versorgung

Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgen über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze, ggf. sind ergänzende Maßnahmen 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 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

5.4.2 Brandschutz

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 BauO NRW bzw. nach DIN 14 090 zu planen.
Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müsste mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein, andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.

Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen.

5.4.3 Abwasserentsorgung

Die **Schmutzwasserentsorgung** kann ebenfalls durch Anschluss an die bestehenden Netze und Erschließungsanlagen sichergestellt werden. Die im Gewerbegebiet an der Straße Meerbrede vorhandenen Entsorgungskanäle sind ausreichend dimensioniert, um das durch das Erweiterungsvorhaben zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können.

5.4.4 Wasserwirtschaft

a) Beseitigung des Niederschlagswassers

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 Bauleitplanung erfasst sowohl ein bereits bebautes Grundstück, als auch bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird derzeit ohne Drosselung über zwei räumlich getrennte Einlaufpunkte direkt der Werre als Vorfluter zugeführt. Für die Erweiterung bestehen analog verschiedene verträgliche Lösungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll wie im Bestand der Werre zugeführt werden. Dazu ist voraussichtlich eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss vorzusehen. Diese kann auf den betrieblichen Freiflächen z.B. durch offene Mulden oder aber auch durch technische Bauwerke wie Staukanäle o.ä. realisiert werden. Alternativ können wie im Bestand ggf. mehrere zusätzliche Einlaufpunkte in die Werre eingerichtet werden, in dem Fall wird ggf. keine Drosselung notwendig.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die Werre generell einer Vorbehandlung auf den Betriebsflächen zu unterziehen. Die genaue Entwässerungsplanung ist in der Genehmigungsplanung vorzunehmen, bei der unteren Wasserbehörde sind dabei die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser reduziert die abzuleitende Menge und wird grundsätzlich empfohlen.

b) Überschwemmungsgebiete

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 Regenereignisses (HQ100) inzwischen das Überschwemmungsgebiet neu ermittelt. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet reicht zu einem gewissen Teil in die künftig bebauten Flächen des Erweiterungsvorhabens hinein.

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen neue Baugebiete nicht in Überschwemmungsgebieten ausgewiesen werden, Ausnahmen hiervon sind jedoch möglich, sofern die in § 78 (2) und (3) WHG genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden.

Im Verfahren sind nach Gesprächen mit der unteren Wasserbehörde Planungen zur entsprechenden Anpassung des Retentionsraums für diesen Hochwasserfall aufgenommen worden. Demnach sollte der teilweise entfallende Retentionsraum vorerst auf Flächen im Osten des Geltungsbereichs durch Geländemodellierungen entlang der Werre ersetzt werden. Nach weitergehenden Beratungen wurde eine Verlagerung des Retentionsraumes nach Westen in den Bereich der geplanten Stellplätze vorgesehen. Für die ausnahmsweise Zulassung des neuen Baugebiets wurde durch ein Fachbüro ein Antrag auf Genehmigung nach § 72 (2) WHG[6] ausgearbeitet, der u.a. den neuen Retentionsraum berechnet. Dieser wurde bereits durch den Kreis bewilligt.

Die aus der Berechnung folgende Abgrenzung des HQ100-Retentionsraums ist zur Orientierung ebenfalls in die Plankarte eingetragen worden. Dazu ist weiter festzuhalten:

a) Bei dem Projekt handelt es sich um die vorhabenbezogene Erweiterung eines bestehenden Betriebs in direktem Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Die Flächen direkt an die technische und verkehrliche Infrastruktur an. Die Siedlungsentwicklung ist hier bereits vollzogen. Die Werre im Norden und die B 239 im Süden als raumtrennende Elemente grenzen die Flächen ein. Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen für die Betriebserweiterung daher nicht und können auch nicht geschaffen werden.

b) Das Erweiterungsgebiet, bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen, grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Meerbrede“ an.

c) Es ist vorgesehen die geplanten Gebäude hochwasserfrei auszuführen.

   Für den Retentionsraumausgleich wird ein Teil des geplanten Parkplatz abgesenkt. Im Hochwasserfall ist dieser Bereich rechtzeitig zu räumen - es halten sich dann dort keine Personen auf. Die maximale Wassertiefe liegt dort bei einem HQ_{100} bei ca. 36 cm.

[6] Sönnichsen & Partner: Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes der Werre im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ in der Stadt Bad Salzuflen – Antrag auf Genehmigung nach § 78(2) WHG -, Erläuterungsbericht, Minden, März 2016.

Insofern treten keine hohen Risiken (z.B. hohe Wassertiefen, hohe Fließgeschwindigkeiten) auf. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden ist somit ausgeschlossen.

d) Bei der im Hochwasserfall in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Bereich im linken Vorland außerhalb des Hauptströmungsbereiches, den in diesem Abschnitt der Flussschlauch darstellt. Änderungen innerhalb dieser Fläche sind in Bezug auf den Hochwasserabfluss oder die Höhe des Wasserstandes wirkungsneutral.

   Insofern gibt es keine Änderungen des Hochwasserabflusses oder der Höhe des Wasserstandes.

e) Das geplante Bauvorhaben ist mit einem Verlust an Retentionsraum verbunden. Für diese Flächen wird ein Ausgleich geschaffen, der den Eingriff kompensiert.

f) Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist aus den gleichen Gründen nicht gegeben.

g) Es gibt keine Änderungen des Hochwasserabflusses oder der Höhe des Wasserstandes. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger werden daher ebenfalls nicht erwartet.

h) Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch die hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

i) Unter Berücksichtigung der ausgearbeiteten Maßnahmen (Verschiebung Retentionsraum etc.) kann nach derzeitiger Kenntnis das Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des künftigen Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt (hier HQ100), keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Wie oben genannt ragt ein Teilbereich der überbaubaren Fläche in das ermittelte Überschwemmungsgebiet der Werre hinein. Dazu ist zu ergänzen:

a) Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt. Vor Inanspruchnahme der in das ermittelte Überschwemmungsgebiet hineinragenden Flächen werden die künftigen Stellplatzflächen um 15 cm abgesenkt. Dieser Bereich fungiert dann als neuer Retentionsraum.

   Aus der Berechnung des Büros Sönnichsen & Partner geht hervor, dass ein Retentionsraumverlust von ca. 55,7 m³ kompensiert werden muss.

   Zur Kompensation des überbauten Retentionsraums wird im Bebauungsplan wie oben bereits dargelegt ein neuer Retentionsraum östlich der überbaubaren Flächen im Geltungsbereich vorgesehen. In diesem Bereich der geplanten Stellplatzflächen werden etwa 389 m² um 15 cm abgesenkt. Somit entsteht ein neuer Retentionsraum von etwa 58 m³. Der verlorengegangene Retentionsraum wird somit im Vorfeld ausgeglichen.

b) Der Abfluss bei Hochwasser wird durch die Maßnahme nicht nachteilig verändert. Das zusätzliche Volumen wird durch einen Ausgleich in unmittelbarer Nähe aufgenommen. Riegelhafte Bepflanzungen o.ä. werden in diesem Ersatzretentionsraum nicht vorgesehen. Als Grundlage wurde der Fall eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) angenommen.

c) Der bestehende Hochwasserschutz wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die entfallenden Retentionsfläche in unmittelbarer Nähe kompensiert werden.

d) Der neue Retentionsraum wird in die künftigen begrünten Stellplatzanlagen einbezogen. Dies stellt i.W. keine Veränderung gegenüber dem verlorengehenden Rückhalteraum dar, der bislang i.W. eine Ackerfläche umfasst.

Zusammenfassend geht die Stadt daher davon aus, dass die erforderlichen Ausnahme-/ Befreiungstatbestände in Summe für das vorliegende Plangebiet erfüllt werden und die Belange des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Das wasserrechtliche Einvernehmen der unteren Wasserbehörde wurde mit Schreiben vom 04.04.2016 erteilt.

Ein anderweitiger Ausgleich des durch das Bauvorhaben ausgelösten Retentionsraumverlustes ist nur nach vorheriger Zustimmung durch die untere Wasserbehörde zulässig.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bislang seit Bestand des Unternehmens bei Starkregenereignissen, wie etwa im Sommer 2015, keine Probleme mit Überflutungen, Wasserstauungen oder ähnliches aufgetreten bzw. auf den angrenzenden Erweiterungsflächen aufgefallen sind. Das Unternehmen hat sich bereits bei seiner Ansiedlung mit der Überschwemmungs- und Hochwasserthematik eingängig auseinandergesetzt und daraufhin die bauliche Planung ausgerichtet. So wurde etwa eine entsprechende Erdgeschoss-Fußbodenhöhe gewählt, die bei Hochwasserfällen HQ100 nicht erreicht wird. Somit besteht im Bestand ausreichend Schutz gegenüber möglichen Überschwemmungen. Die Erweiterungsplanung ist dementsprechend in gleicher Art und Weise vorgesehen.

5.4.5 Abfall und Bodenaushub

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden ab. Zur Herrichtung und Nivellierung des bislang unbebauten gewerblichen Grundstücks wird voraussichtlich ein Bodenaushub erforderlich sein. Dieser soll im Plangebiet verbleiben, soweit dies technisch möglich ist. Gemäß § 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (27.06.2005) ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Eine Ablagerung im festgesetzten sowie auch im nach HWRMRI ermittelten Überschwemmungsgebiet der Werre ist gemäß § 78 WHG verboten. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

5.5 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. Für das konkrete Vorhaben einschließlich des Bestands werden daher keine näheren Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich. Auch für den einbezogenen Bestandsbereich wird die Beibehaltung der bisher festgesetzten schalltechnischen Gliederung mittels immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) daher nicht als erforderlich angesehen. Zum bestehenden und zu erweiternden Betrieb kann dazu folgendes näher ausgeführt werden:

Der Produktionsbetrieb hat seinen Tätigkeitsschwerpunkt in der Kunststoffverarbeitung. Die Produktion erfolgt in i.W. geschlossenen Werkshallen. Durch die neuen Anlagen der Erweiterung werden vergleichbare Verhältnisse wie im Bestand entstehen. Die Schalldämmmaße der Hallen können dementsprechend ausgerichtet werden. Zudem sind die Maschinen bereits aus Arbeitsschutzgründen schalltechnisch so ausgebildet, dass sie möglichst leise arbeiten.

Das Unternehmen arbeitet üblicher Weise im Zweischichtbetrieb (6:00 – 22:00 Uhr), zeitweise wird auch Dreischichtbetrieb (ganztags). Generell herrscht jedoch wenig Verkehr im Außenbereich des Unternehmens. Dieser wird sich durch die Erweiterung nicht maßgeblich erhöhen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zwei größere Mitarbeiterparkplätze vor. Eine Stellplatzanlage ist zwischen den Hallen angesiedelt. Diese befindet sich in großer Entfernung zu bestehenden Wohnhäusern im Südosten außerhalb des Plangebiets und ist diesen Gegenüber durch die Hallen teilabgeschirmt. Die zweite Stellplatzanlage befindet sich im Osten auf einer Freifläche. Betriebsorganisatorisch ist es regelbar, dass während der Nacht und in den Tagesrandzeiten ausschließlich der teilabgeschirmte, zentral gelegene Stellplatz genutzt wird, um möglichst wenig Emissionen zu erzeugen. Der Lieferverkehr, der momentan nur in der Tagzeit abgehandelt wird, soll auch künftig weiterhin nur am Tag stattfinden.

Somit können die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft aufgrund der konkret bekannten Nutzung und des Vorhabenbezugs nach bisheriger Kenntnis ausreichend auf Ebene der folgenden Genehmigungsplanung geregelt werden. Eine sogenannte „Konfliktverlagerung“ auf die Genehmigungsebene ist aufgrund der vorhabenbezogenen Planung und der bekannten Rahmenbedingungen des Betriebs hier möglich. Genaue Anlagenstandorte etc. ergeben sich erst in der folgenden Genehmigungsplanung. Daher ist die Erstellung eines Schallgutachtens in diesem späteren Schritt sinnvoll. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen wird diese Vorgehensweise hier als vertretbar angesehen.

Es werden bisher keine maßgeblichen **verkehrlichen 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 Meerbrede um ein zusätzliches gewerbliches Grundstück für einen vorhandenen Betrieb vorbereitet. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund dieser geringfügigen Arrondierung des Gewerbestandorts keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgelöst wird. Maßgebliche Beeinträchtigungen des Erweiterungsvorhabens selbst durch Straßenverkehr sind nicht zu erwarten. Eine Gefährdung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wird nicht erwartet.

5.6 Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im weiteren ist zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[7] zu Grunde zu legen. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung[8] hat ergeben, dass das Plangebiet vor allem als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse relevant ist. Erste Hinweise auf das Vorkommen von Arten, in diesem Fall von Spechten, wurden festgestellt.

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 Kammmolchen möglich. Für diese Arten wurde eine nähere Betrachtung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Prüfprotokolls durchgeführt.

[7] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

[8] Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhaben „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ in der Stadt Bad Salzuflen (Kreis Lippe), Soest, September 2015.

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 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Maßnahmen definiert und Empfehlungen ausgesprochen:

Zudem muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

- Zur Vermeidung- und Verringerung der Betroffenheit der Vogelarten sind die Baufeldräumung sowie Gehölzfällungen oder – schnitte außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September auszuführen. Unabhängig davon sind die Regelungen nach BNatSchG zu beachten.
- Sollten Gehölze gefällt werden sind im Vorhinein vertiefende Untersuchungen durchzuführen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Werden bspw. Quartiere vorgefunden, müssen weitere Maßnahmen ergriffen werden.
- Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten soll abgesehen werden. Falls unumgänglich sind weitergehende Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen.

Unabhängig davon sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Im Ergebnis wird das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als unbedenklich eingestuft. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung zeigt auf, dass durch das Vorhaben ein Verlust von Nahrungshabitaten für Greifvögel verursacht werden könnte. Vor allem die Pappelreihe dient als Brutplatz für verschiedenen Vogelarten, aber durch den großen Bestand an Totgehölzen auch als geeignete Brut- und Ruhestätte für Fledermäuse. Ortsbegehungen lieferten mit der Sichtung von entsprechenden Höhlen in den Pappeln Hinweise auf das Vorkommen von Spechten.

Eine Fällung der Pappeln sollte aus Artenschutzgründen nicht erfolgen. Aufgrund des Alters der Bäume und des bereits heute umfangreich vorhandenen Totholzes ist zunehmend mit natürlichen Abgängen zu rechnen. Der Ersatz von Abgängen ist anhand der Pflanzliste, die potentiell geeignete Bäume als Hinweis im Bebauungsplan aufführt, durchzuführen.

Zudem ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben das Potenzial der Fläche als Jagdhabitat gemindert wird. Zum Schutz der potentiell vorkommenden Arten und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird es seitens der Stadt für sinnvoll erachten Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen (z.B. die Räumung der Baufelder) außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Des Weiteren ist die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Stellplätzen und Straßenräumen fledermaus- und insektenfreundlich auszuführen. Entsprechende Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen.

Neben den planungsrelevanten Vogelarten ist mit dem Vorkommen zahlreicher weiterer „Allerweltsarten“ zu rechnen. Diese Arten befinden sich in NRW derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand und sind bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen betroffen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen für die planungsrelevanten Arten (z. B. Bauzeitenbeschränkungen) die Lebensraumansprüche dieser Arten i. d. R. mit berücksichtigen.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im nahen Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ein Urnenfriedhof, dessen Ausdehnung bisweilen unbekannt ist. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser bis in den Geltungsbereich hinein reicht. Dementsprechend sind im Vorfeld von Baumaßnahmen und Erdarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen. Dazu ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Lippischen Landesmuseum (Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 9925-0, Fax: 05231 9925-25) erforderlich.

Weitere besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, befinden sich hier nicht.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.8.1 Wasser- und Quellenschutzgebiete

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. Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigenden Stoffen.

Die Schutzgebietsverordnung definiert Genehmigungsvorbehalte sowie grundsätzliche Verbote für die Nutzung innerhalb der Flächen des Quellenschutzgebiets. Insbesondere sind gemäß § 5 der Verordnung gewerbliche Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, gelagert und gesammelt werden, erheblich eingeschränkt bzw. verboten. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine nachrichtliche Übernahme sowie ein entsprechender Hinweis sind in der Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

6 Flächenbilanz

Gewerbe, davon:	**3,80 ha**	**69 %**
Überlagernde Heckenpflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB	0,14 ha	
Private Grünfläche „Betriebliche Freiflächen“	**0,45 ha**	**8 %**
Eigenständige Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, davon:	**1,25 ha**	**23 %**
Werrerand (W)	0,71 ha	
Ausgleich (A)	0,54 ha	
Gesamtfläche	**5,50 ha**	**100 %**

7 Gesamtabwägung

Mit dem Stand des Entwurfs sind bisher folgende Prüfungen und Überlegungen im Rahmen der Abwägung relevant: Städtebauliches Ziel im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung der standortbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten für die seit mehreren Jahren hier ansässige Firma POS Tuning. Auf diese Weise wird zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Das Vorhaben wird insgesamt als sinnvoll angesehen, da es an bestehende Infrastrukturen anknüpft und die Erweiterung in Art und Maß als verträglich angesehen wird. Die Maßnahme erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Gewerbenutzung und erweitert den gut verkehrlich angebundenen Standort des Gewerbegebiets Meerbrede bedarfsgerecht.

Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter betreffen insbesondere den Verlust von Ackerflächen und bislang unversiegelten Boden sowie die Errichtung gewerblicher Anlagen und Bauten mit entsprechenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Plangebiets und seines westlichen und südwestlichen Umfelds sowie durch Vorgabe von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen direkt am Standort sowie ergänzend auch extern, werden die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets wirksam begrenzt bzw. ausgeglichen.

Im bisherigen Ergebnis wird der Erweiterung des Betriebs Vorrang vor dem Schutz des Bodens und des Landschaftsbilds und dem Erhalt der isoliert gelegenen landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt.

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Das vorhandene Gewerbegebiet wird entsprechend der bislang vorhandenen Nutzung ergänzt. Ver- und Entsorgung können über bestehende Leitungssysteme abgewickelt werden, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann genutzt werden. Das dem lokalen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Bebauung entnommene, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird voraussichtlich durch Ableitung in die Werre als Vorfluter ortsnah wieder teilweise in diesen zurückgeführt.

Durch die Planung wird die erstmalige Inanspruchnahme der aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdig kartierten Böden vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche langfristig einer ackerbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Durch die Bebauungsplanung wird sich das Landschaftsbild im Plangebiet selbst und seinem näheren Umfeld ändern. Die Flächen zwischen Werre und der Bundesstraße sind jedoch bereits stark anthropogen überformt und technisch vorgeprägt. Eine Bebauung mit Gewerbehallen und Bürogebäuden im Gewerbegebiet Meerbrede sowie großflächige Versiegelungen für Umfahrten und Parkplätze prägen bereits das Orts- und Landschaftsbild. Durch Vorgaben zur Bepflanzung und Eingrünung sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden die Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt gemindert.

8.2 Maßnahmen

Die Umsetzung der Regelungen des Bebauungsplans, die Übernahme der Kosten für die Planung und Umsetzung sowie Fristen für die Umsetzung der Baumaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.
Das Plangebiet ist bereits durch eine Privatstraße mit Anbindung an die Straße Meerbrede erschlossen. Das Erfordernis weitergehender Erschließungsmaßnahmen ist bislang nicht erkennbar. Die überplanten Flächen stehen im Eigentum bzw. Besitz des Vorhabenträgers, sodass auch zusätzliche bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig werden. Zur Durchführung von Bepflanzungsmaßnahmen und sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden ebenfalls vertraglich Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen, ebenso für die erforderlichen externen Ausgleichsflächen. Im Vorfeld der Bauarbeiten sind die Baugrundeigenschaften insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten zu untersuchen. Ebenfalls ist zu klären inwieweit Qualmwasser den Baugrund beeinflusst. Im Vorfeld von Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind zudem archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit dem Lippischen Landesmuseum durchzuführen.

8.3 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Bad Salzuflen entstehen durch vorliegende Bebauungsplanung nach heutigem Kenntnisstand keine Kosten. Planungskosten und Kosten für Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen durch die Stadt Bad Salzuflen sind nicht ersichtlich, die vorhandenen Anlagen können nach bisheriger Kenntnis unmittelbar weitergenutzt werden.

Bad Salzuflen, Juli 2016

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“

BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung
Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: März 2016

Auftraggeber: POS Tuning Udo Voßhenrich GmbH & Co. KG

Am Zubringer 8

32107 Bad Salzuflen

Auftragnehmer:

BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |
Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Bearbeiter: Diplom-Geograph Volker Stelzig

M. Sc. Cinja Schwarz

Stand: März 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ... 1
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes ... 2
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 7
2.1 Lage und heutige Nutzung ... 7
2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ... 9
2.2.1 Schutzgut Mensch ... 9
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 11
2.2.3 Schutzgut Luft und Klima ... 13
2.2.4 Schutzgut Landschaft ... 14
2.2.5 Schutzgut Boden ... 15
2.2.6 Schutzgut Wasser ... 16
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 17
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 19
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 20
2.4.1 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ... 20
2.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs ... 27
2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 29
2.5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ... 29
2.5.2 Allgemeine Empfehlungen ... 29
2.5.3 Gehölzbestände ... 30
2.5.4 Boden ... 31
2.5.5 Gewässer ... 32
2.5.6 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 32
2.5.7 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten ... 35
3 Sonstige Angaben ... 36
3.1 Beschreibung der Methodik ... 36
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ... 36
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 37
4 Literatur ... 399

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Oberbereich Bielefeld, Blatt 12 mit Lage der Vorhabensfläche 4
Abbildung 2: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans mit der Lage des Planungsgebietes 5
Abbildung 3: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans mit Lage des Planungsgebietes 6
Abbildung 4: Übersicht der Lage des Plangebietes 7
Abbildung 5: Blick von Norden auf die Vorhabensfläche 8
Abbildung 6: Blick von Südosten auf die Vorhabensfläche und die bestehenden Gebäude der Firma POS Tuning Udo Voßhenrich GmbH & Co. KG 8
Abbildung 7: Einzelhäuser südlich der B239 im Wirkraum 10
Abbildung 8: Luftbild vom Vorhabensstandort 10
Abbildung 9: Werre mit Ufersaum zur Vorhabensfläche sowie angrenzende Grünlandflächen 12
Abbildung 10: Auszug aus der Maßnahmenplanung Windwehe und Werre zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie 17
Abbildung 11: Lage der Kulturlandschaftsräume und besondere Kulturbereiche im Umfeld des Planungsgebietes 18
Abbildung 12: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0311 V “Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ – Vorhaben- und Erschließungsplan 20
Abbildung 13: Aktuelles Luftbild des Planungsgebietes 21
Abbildung 14: Kompensationsfläche am Bega-Ufer 34
Abbildung 15: Kompensationsfläche im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ 34

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Firma POS Tuning Udo Voßhenrich GmbH & Co. KG plant die Erweiterung ihres Standortes am Gewerbegebiet Meerbrede im Ortsteil Biemsen-Ahmsen im Westen der Stadt Bad Salzuflen (vgl. Abbildung 4). Geplant ist die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Berücksichtigung von schrittweisen Entwicklungsmöglichkeiten, die zur Unterbringung von Verwaltung und Produktion der Firma dienen sollen, sowie von weiteren Parkplätzen. Auf einer Fläche im Osten soll eine Aufforstung erfolgen.

Das Untersuchungsgebiet ist im Westen mit Gewerbebauten und zugehörigen Erschließungsflächen bebaut und grenzt östlich an bereits vorhandene Bereiche der Firma an. Im Nordosten verläuft die Werre, die durch eine Pappelreihe von der zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten abgegrenzt ist. Im Süden befindet sich die Bundesstraße 239 „Am Zubringer“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst ca. 5,5 ha auf den Flurstücken 8, 13, 98, 241, 247, 248, 249, 250, 252 und 253 der Flur 2 in der Gemarkung Biemsen-Ahmsen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet ca. 3,9 ha teilweise auf den Flurstücken 13, 98, 248, 259 und 253 (vgl. TISCHMANN & SCHROOTEN 2016a/b).

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes

In den Fachgesetzen sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. In der Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundes Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen , zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes on seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.

Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetzbuch	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Fachplanungen

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt wurden.

Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12 weist die Fläche als Freiraumbereich zum Grundwasser- und Gewässerschutz aus.

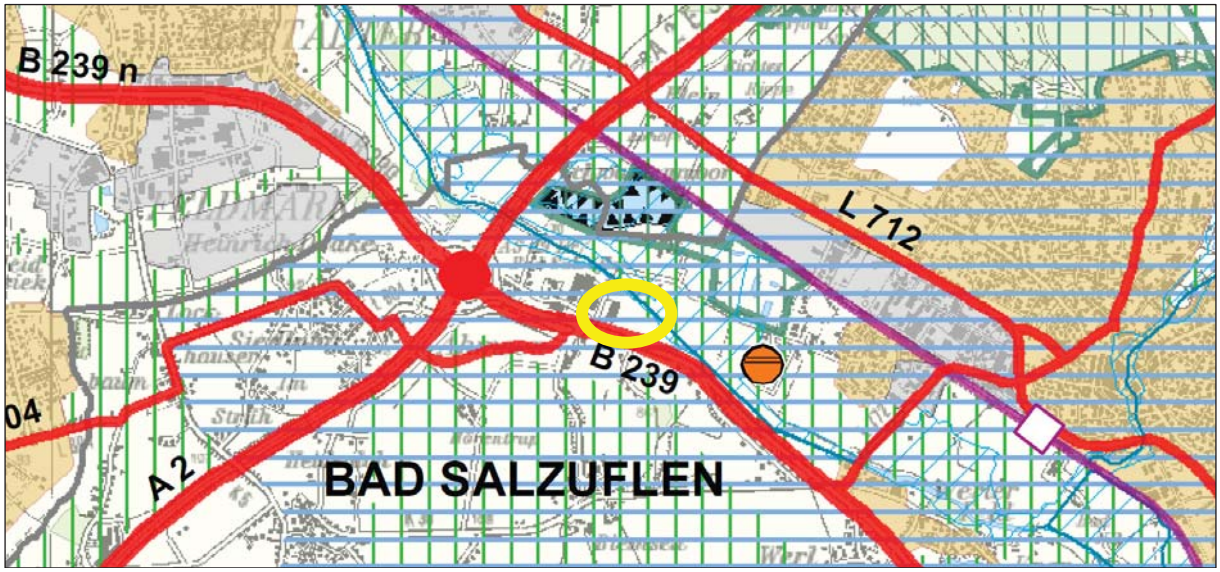


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Oberbereich Bielefeld, Blatt 12 mit Lage der Vorhabensfläche (gelber Kreis); blaue, waagerechte Schraffur = Freiraum zum Grundwasser- und Gewässerschutz (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2014).

Flächennutzungsplan

Auch der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen weist die Vorhabensfläche als Fläche für die Landwirtschaft und entlang der Werre als Grünfläche aus. Die 128. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Meerbrede“ mit der Ausweisung von gewerblicher Baufläche im Westen und Grünfläche im Osten gemäß Parallelverfahren § 8 (3) BauGB wird erforderlich.

Landschaftsplan

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bad Salzuflen“ (KREIS LIPPE 2005). In der Festsetzungskarte ist der Bereich des Vorhabens als „Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 2). Die Pappelreihe entlang der Werre soll entnommen werden und durch Anpflanzungen von bodenständigen, einheimischen und standortgerechten Ufergehölzen zwischen Kläranlage und Meerbrede im LSG 2.2-9 „Werre unterhalb Schötmar“ ersetzt werden. In der Entwicklungskarte ist der Bereich unter dem Ziel 1 „Erhaltung“ zusammengefasst (vgl. Abbildung 3). Dies gilt für die Bereiche der Flussniederung der Werre und der Bega als großflächige Geländemulde mit bis zu 30 m tiefen glazialen Sand- und Kiesschichten im Untergrund, teilweise mit hohen Grundwasserständen und begleitenden naturnahen Vegetationsbeständen. Der Landschaftsbestandteil dient darüber hinaus der Kaltluftsammlung und –abführung, als Grundwasserleiter und –reservoir, als natürliches Überschwemmungsgebiet sowie als Standort von naturnahen Lebensgemeinschaften von hohe Bedeutung für den Naturhaushalt sowie als prägender Landschaftsbestandteil von hohem Wert für das Landschaftsbild.

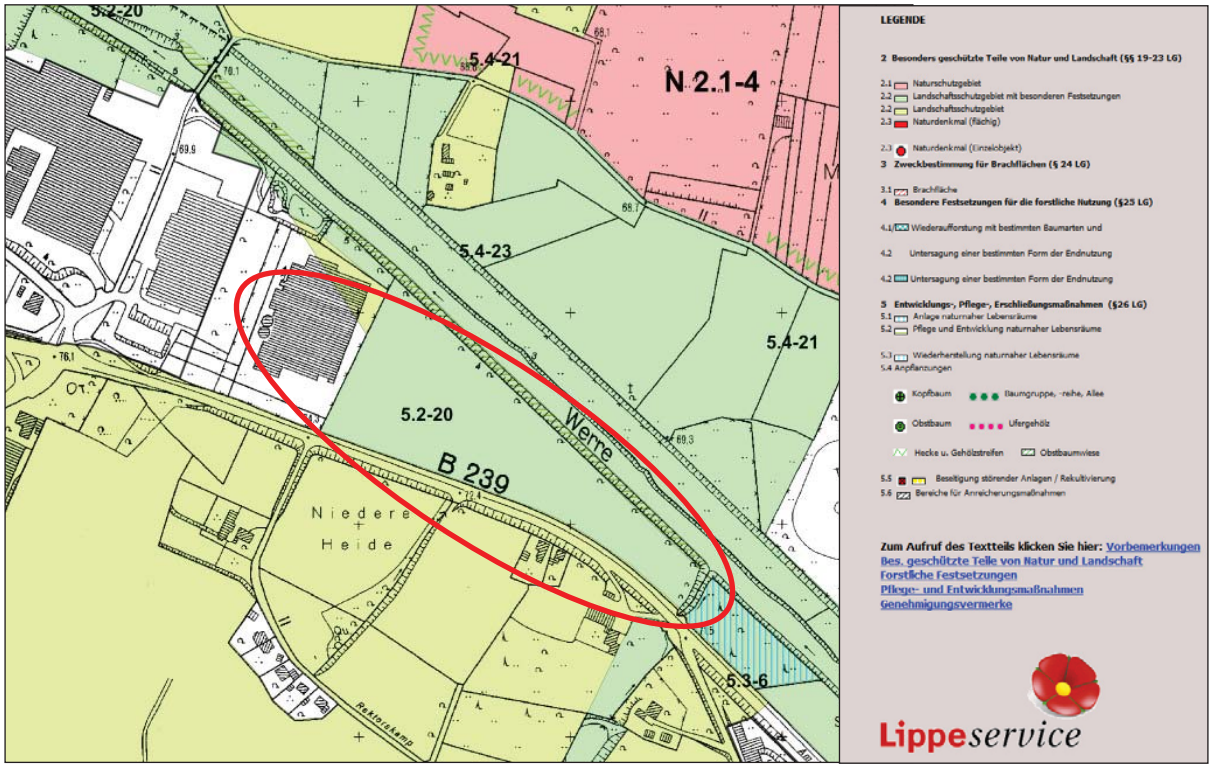


Abbildung 2: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans mit der Lage des Planungsgebietes (rot) (KREIS LIPPE 2005).

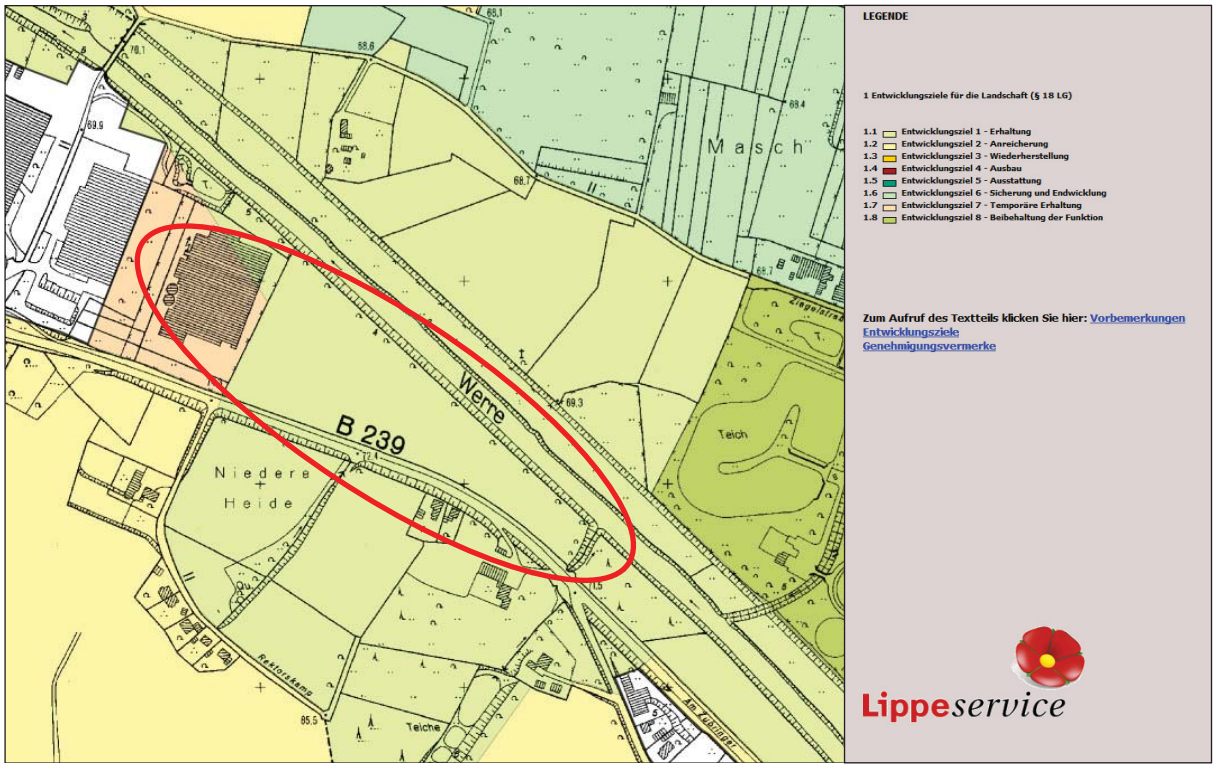


Abbildung 3: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans mit Lage des Planungsgebietes (rot) (KREIS LIPPE 2005).

Eine ausführliche Beschreibung des Vorhabens ist den Begründungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan zu entnehmen (TISCHMANN & SCHROOTEN 2015a/b & 2016a/b).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Lage und heutige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums von Bad Salzuflen im Ortsteil Biemsen-Ahmsen (vgl. Abbildung 4). Zur Zeit unterliegt die Fläche, die im Osten an das bereits bestehende Gewerbegebiet Meerbrede anschließt (vgl. Abbildung 6) einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Abbildung 5). Im Nordosten verläuft die Werre, die durch hochwüchsige Pappeln von der landwirtschaftlichen Fläche getrennt ist. Im Süden befindet sich die Bundesstraße 239 „Am Zubringer“.

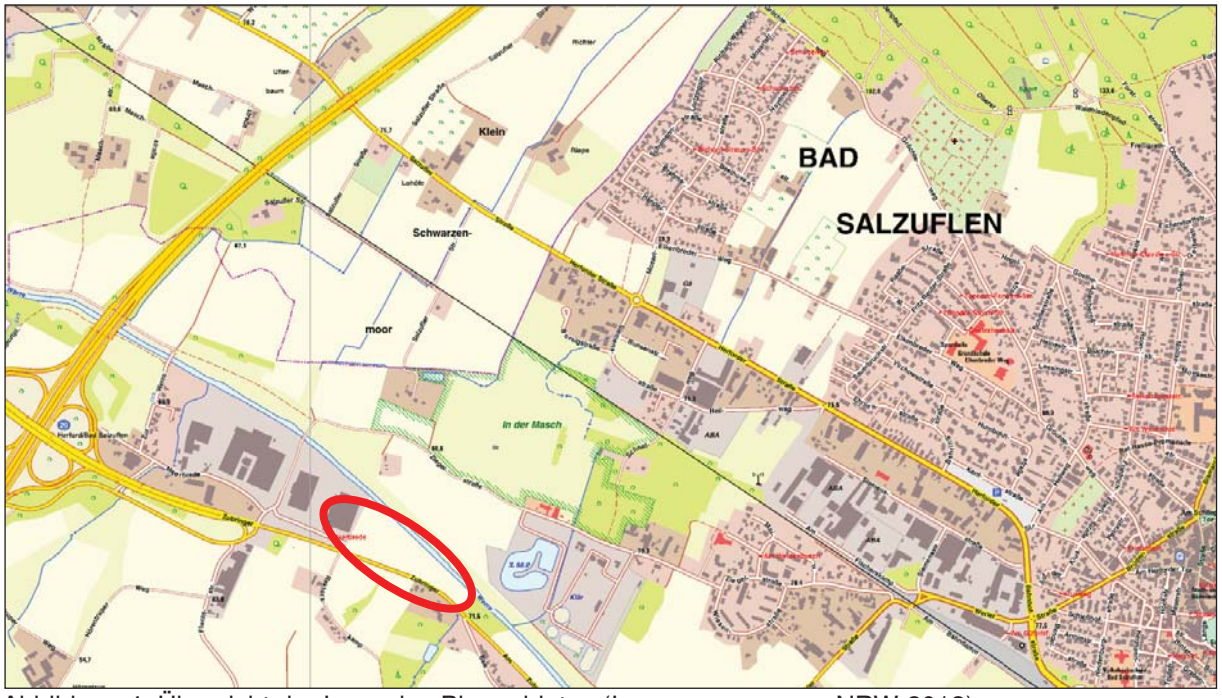


Abbildung 4: Übersicht der Lage des Plangebietes (LANDESREGIERUNG NRW 2013).

Abbildung 5: Blick von Norden auf die Vorhabensfläche.

Abbildung 6: Blick von Südosten auf die Vorhabensfläche und die bestehenden Gebäude der Firma POS Tuning Udo Voßhenrich GmbH & Co. KG.

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Folgenden wird für die einzelnen Schutzgüter der derzeitige Umweltzustand erläutert. Dieser bildet die Grundlage für die Beurteilung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Südlich der Fläche befindet sich die viel befahrene Bundesstraße 239 „Am Zubringer“, im Westen besteht bereits das Gewerbegebiet Meerbrede. Von nordöstlicher Seite ist die Fläche von der Werre und der Pappelreihe eingesäumt, angrenzend daran befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Süden jenseits der B239 befinden sich zwei Wohnhäuser (Abbildung 7). Aufgrund der Topographie ergeben sich Sichtbeziehungen zum Plangebiet (siehe Wohnumfeldfunktion).

In Bezug auf die Erholungsfunktion ist die Fläche aufgrund der Nähe zur Straße und zum Gewerbegebiet nicht von Bedeutung.

Gesundheit und Wohlbefinden

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche sind zeitweise Geräusch- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Außerdem bestehen bereits Lärm- und Schadstoffimmission durch den Verkehr des viel befahrenen Zubringers sowie durch den Betrieb des angrenzenden Gewerbegebietes Meerbrede.

Abbildung 7: Einzelhäuser südlich der B239 im Wirkraum.

Abbildung 8: Luftbild vom Vorhabensstandort (LANDESREGIERUNG NRW 2013).

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Biotopfunktion

Tiere

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes befindet sich zur Zeit außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist landwirtschaftlich genutzt und unversiegelt. Der landwirtschaftliche Bereich hat aufgrund der Nähe zur Straße und zum Gewerbegebiet eine mäßig hohe Bedeutung im Hinblick auf die Biotopfunktion. Die angrenzende Pappelreihe und das Fließgewässer bieten jedoch Habitatpotenzial für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten.

Pflanzen

Die zu bebauende Fläche eignet sich aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht als Lebensraum für Pflanzen und enthält keine bis wenige Wildkräuter.

Biotopvernetzungsfunktion

Die Vorhabensfläche sowie der Wirkraum sind Bestandteil der Biotopverbundfläche VB-DT-3917-038. Die Werre mündet bei Bad Oeynhausen in die Weser und entspringt im westlichen Lipper Bergland bei Horn-Bad Meinberg. Somit stellt sie einen Verbindungsraum zwischen Lipper-Bergland, Wiehengebirge und Teutoburger Wald dar. Zuflüsse der Werre sind Bega, Aa und Else. Die Vorhabensfläche weißt Auenboden auf. Im Nordosten ragt ein Teil eines Überschwemmungsgebietes in die überplante Fläche hinein (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Werre mit Ufersaum zur Vorhabensfläche (links) sowie angrenzende Grünlandflächen (rechts).

2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Durchlüftungsfunktion

Die offene Fläche im Plangebiet ist von Bedeutung für den Luftaustausch und dient zur Kaltluftsammlung und -abführung. Die Gehölzbestände im Nordosten des Wirkraums entlang der Werre reduzieren dagegen den Luftaustausch und führen zu einer Winddämpfung. Von Norden wird der Luftaustausch durch die Gebäude des Gewerbegebietes Meerbrede beschränkt.

Luftreinigungsfunktion

Die landwirtschaftlich genutzte Offenlandfläche gilt als lufthygienische Schadstoffsenke und Ausgleichsraum. Die Gehölzbestände im Wirkraum können darüber hinaus durch das hohe Filtervermögen der Blattoberflächen zur Luftreinigung beitragen. Eine Belastung der Luft mit Schafstoffen wird deutlich verringert und Luftverunreinigungen ausgekämmt.

Wärmeregulationsfunktion

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt einer deutlichen Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie des Straßenverkehrs der südlich verlaufenden Straße „Am Zubringer“.

Die landwirtschaftliche Fläche unterliegt einer großen Temperaturamplitude mit hohen Aufheizungen am Tag und großer Abkühlung in der Nacht.

2.2.4 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Große Teile des Plangebietes haben aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Als gliederndes Landschaftselement fungiert die Pappelreihe im nordöstlichen Wirkraum, die entlang der Werre verläuft. Im Süden der Fläche grenzt ein flächiges Kleingehölz an den Vorhabensbereich an.

Nördlich der Werre befindet sich in einiger Entfernung das Naturschutzgebiet „In der Masch“ mit Grünland und Kleingewässern. Dieses ist jedoch durch die Pappelreihe außerhalb der Sichtweite des Vorhabens.

Entlang der Straße sind keine landschaftsbedeutsamen Elemente vorhanden. Diese wirkt sich durch das große Verkehrsaufkommen negativ auf den Wirkraum aus. Die Abgrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet Meerbrede bildet ein Stabzaun. Auch die Gebäude des Gewerbes wirken sich als Vorbelastung auf den Vorhabensbereich aus.

2.2.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Im Plangebiet befindet sich als Bodenart ein Typischer Brauner Auenboden über Auenablagerungen aus dem Jungpleistozän (GEOLOGISCHER DIENST 2015). Der Boden ist schutzwürdig aufgrund seiner Fruchtbarkeit. Für den unversiegelten Boden zeigt sich durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, die Bodenbearbeitung (Verdichtung, Umlagerung), stofflichen Einträge und Entwässerung eine deutliche Vorbelastung. Weiter südlich jenseits der Straße befinden sich Typische Braunerden, die nicht schutzwürdig sind.

Grundwasserschutzfunktion

In das Plangebiet ragt im Nordosten ein Teil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinein (ELWAS 2015). Nach Aussagen der ansässigen Firma soll es in der Vergangenheit auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überschwemmungen und Rückstau gekommen sein. Darüber hinaus befindet sich ein festgesetztes Heilquellenschutzgebiet „Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen“ auf der Fläche des Vorhabens (ELWAS 2015). Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld stofflichen Belastungen ausgesetzt ist. Der Abstand zum Grundwasser im Bereich des Plangebietes ist als extrem tief eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2015).

Abflussregelungsfunktion

Auf den offenen Bereichen des Planungsgebietes kann das anfallende Niederschlagswasser versickern. Diese werden jedoch nur als bedingt geeignet zur Versickerungseignung eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2015).

2.2.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserdargebotsfunktion /Grundwasserneubildungsfunktion

Die offene Fläche ist für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung von Bedeutung, da hier anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Grundwasserschutzfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf dem Vorhabensstandort.

Nordöstlich angrenzend verläuft die Werre, für die in diesem Bereich laut Handlungskonzept des Umsetzungsfahrplan „Strahlwirkungskonzeption Werresystem“ ein Strahlursprung konzeptioniert wurde (vgl. Abbildung 10, BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG 2012).

Als Maßnahme ist zur Vorhabensfläche hin der Erhalt und die Entwicklung von lebensraumtypischer (Ufer-) Vegetation vorgesehen. Darüber hinaus soll die Werre in dem Abschnitt aufgeweitet werden. Auf der dem Vorhaben abgewandten Nordseite soll ein Uferstreifen angelegt, ausgewiesen und entwickelt sowie ebenfalls lebensraumtypische (Ufer-)Vegetation erhalten und entwickelt werden.

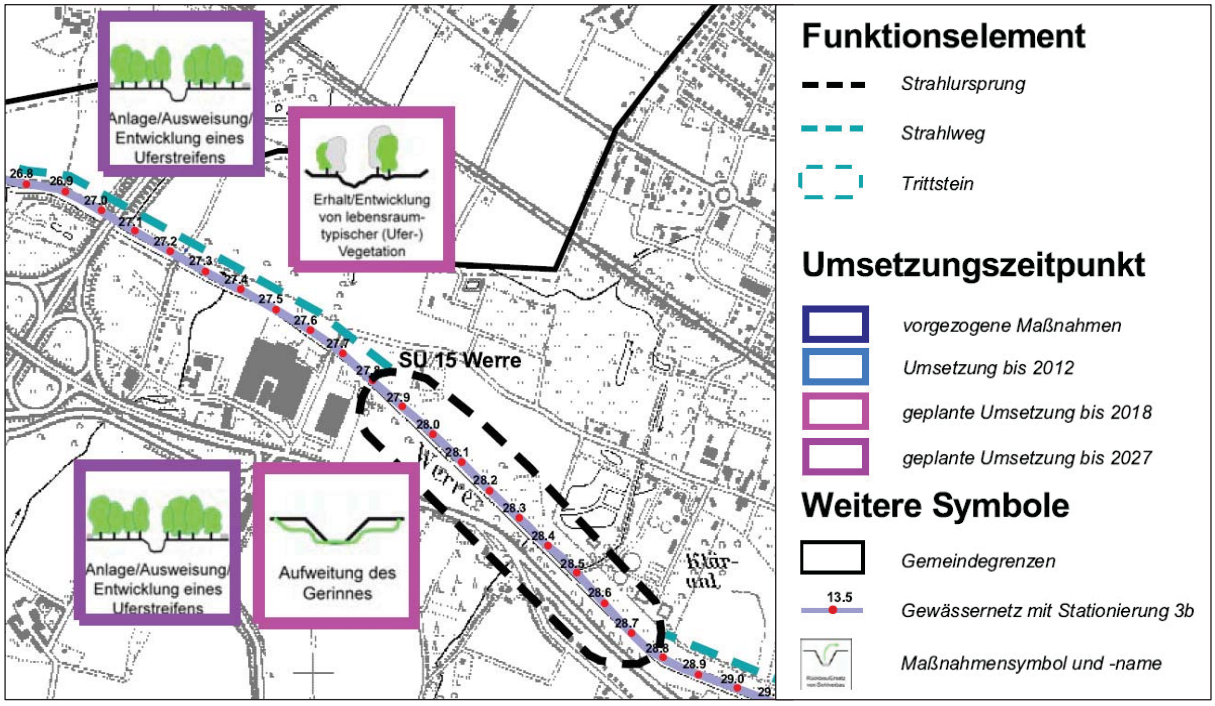


Abbildung 10: Auszug aus der Maßnahmenplanung Windwehe und Werre (nördlich) zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG 2012).

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Bereich des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler vorhanden (LVR 2013). Nordöstlich angrenzend befindet sich der bedeutsame Kulturlandschaftsbereich „Stadt Herford und Stifte Herford - Enger - Schildesche“ (LVR 2013) (vgl. Abbildung 11).

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Flächennutzung zu nennen.

Südlich der B239 befindet sich außerhalb des Plangebietes ein Urnenfriedhof mit unbekannter Ausdehnung (TISCHMANN & SCHROOTEN 2016b).

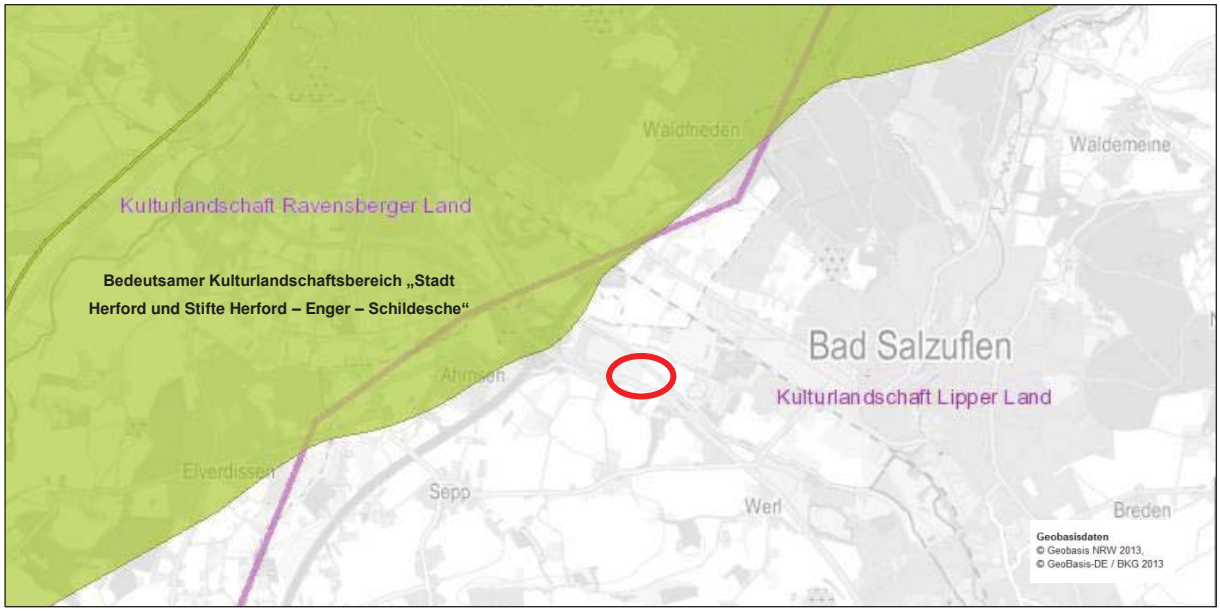


Abbildung 11: Lage der Kulturlandschaftsräume (violett) und besondere Kulturbereiche (grün) im Umfeld des Planungsgebietes (rot umrandet) (LVR 2013).

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Innerhalb des vorgegebenen Zeitraumes sind keine Veränderungen der Umweltqualität unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung zu erwarten. Es wird voraussichtlich nicht zu Änderungen der Vegetationsstrukturen kommen, da die intensive Bewirtschaftung schon über längere Zeiträume konstant ist.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4.1 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Einzelnen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. In Abbildung 12 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in Abbildung 13 ein Luftbild des Planungsgebietes dargestellt. Diese Unterlagen gelten als Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

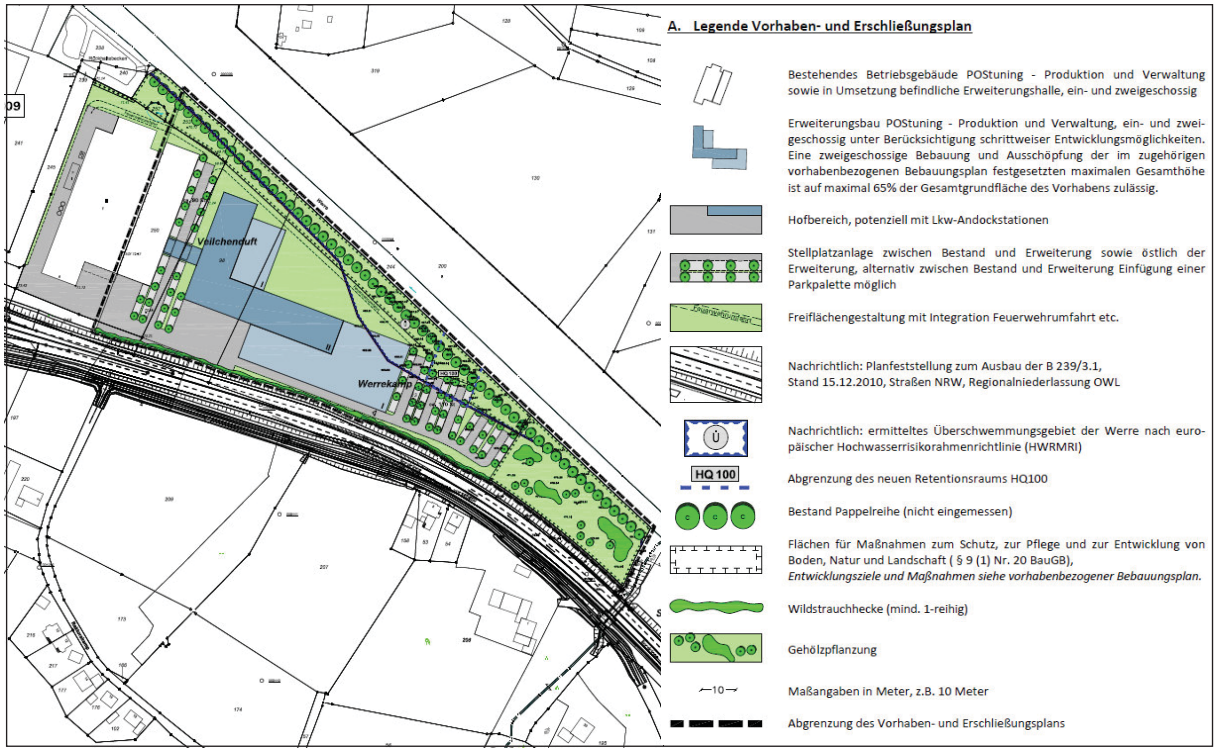


Abbildung 12: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0311 V “Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ – Vorhaben- und Erschließungsplan (TISCHMANN & SCHROOTEN 2016a).

Abbildung 13: Aktuelles Luftbild des Planungsgebietes (LANDESREGIERUNG NRW 2013).

2.4.1.1 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen der Planungen sind vor allem für die Bewohner der angrenzenden Siedlungen relevant. Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub. Hierbei handelt es sich um temporäre Beeinträchtigungen.

Durch das erweiterte Gewerbegebiet ergeben sich für die Einzelhäuser nördlich der Straße „Am Zubringer“ Beeinträchtigungen in Form von Geräuschentwicklungen durch den Betrieb auf dem vergrößerten Firmengelände. Durch die Erweiterung werden jedoch vergleichbare Verhältnisse wie im Bestand erwartet. Maßnahmen zu Schalldämmung der Hallen und generelle Vorgaben zum Arbeiterschutz finden ohnehin Berücksichtigung. Die höchste Belastung durch betriebsbedingte Geräuschimmissionen würde vermutlich zu den Hauptarbeitszeiten erfolgen, an denen schon eine hohe Vorbelastung durch die viel befahrene Straße und das bestehende Gewerbegebiet zu erwarten ist. Durch die Vergrößerung ist wahrscheinlich nicht mit einem übermäßigen Betrieb zu den immissionsschutzrechtlich besonders sensiblen Nachtzeiten zu rechnen, da die Firma üblicherweise im Zweischichtbetrieb (6:00 – 22:00 Uhr) produziert. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße „Am Zubringer“ könnte sich geringfügig erhöhen, wenn im Zuge einer gesteigerten Nachfragen von Produkten und in diesem Zusammenhang auch mehr An- und Abfahrten durch LKWs erfolgen. Lieferverkehr soll jedoch auch zukünftig nur tagsüber stattfinden (TISCHMANN & SCHROOTEN 2016b).

Aufgrund der vorhabenbezogenen und bisherigen Bauantragsplanung geht die Stadt Bad Salzuflen davon aus, dass die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft angemessen und ausreichend auf Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden können (TISCHMANN & SCHROOTEN 2016b).

Für die Bewohner der Gebäude ergeben sich zudem Sichtbeziehungen zu dem neuen Teil des Gewerbegebietes. Hohe Vorbelastungen bestehen jedoch durch das bestehende Gewerbe sowie durch den Zubringer als Anschluss an die Autobahn, der das Plangebiet von der Wohnbebauung trennt. Um eine verträgliche Einbindung in das Umfeld zu erwirken, sollen höchstens 65 % der überbaubaren Gesamtgrundfläche zweigeschossig, der Rest wird eingeschossig abgestuft. Darüber hinaus finden eine Begrünung der Stellplätze sowie eine Eingrünung mit mindestens einreihiger Hecke im Süden entlang der B 239 statt (vgl. TISCHMANN & SCHROOTEN 2016a/b).

Nach Osten hin wird das Gewerbe durch die Aufforstung einer rund 4.000 m^2 großen Fläche abgeschirmt.

Das Vorhaben wird sich voraussichtlich nicht negativ auf die Erholungsfunktion auswirken, da das Gebiet durch die Nähe zur Straße und zum Gewerbe stark vorbelastet ist und auch keinerlei Zugängigkeit für Erholungssuchende in Form von Fußgängerwegen etc. enthält.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind insgesamt aufgrund der hohen Vorbelastung und der geringen Wohnnutzung im Wirkraum als sehr gering einzustufen. Es handelt sich teilweise um temporäre Beeinträchtigungen (Bauzeit). Insgesamt werden die Beeinträchtigungen als gering und nicht als erheblich eingestuft.

2.4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Fläche. Diese Fläche steht als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Besonders während der Bauzeit können sich Störungen in Form von Lärm auf das Schutzgut Tiere ergeben.

Bezüglich der Avifauna kann ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für planungsrelevante Arten durch Bauzeitenregelungen ausgeschlossen werden. Dies gilt für Arten der offenen Feldflur wie Kiebitz und Feldschwirl. Die bauvorbereitenden Maßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) durchgeführt werden, um auch die Zerstörung von Bruten bzw. Tötung von Jungvögeln anderer vorkommender Vogelarten zu vermeiden. Der geplante Standort des Gewerbes stellt jedoch für die Agrararten Kiebitz und Feldschwirl keine

essentielle Brutstätte dar. Durch genügend gleich- oder höherwertige Flächen im Umfeld können diese Arten ausweichen.

Es ist keine Fällung von Gehölzen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen. Die Pappelreihe entlang der Werre wird erhalten bzw. bei Abgang einzelner Bäume werden bodenständige, einheimische und standortgerechte Ufergehölze nachgepflanzt. Hinzu kommt die Aufforstung einer rund 4.000 m^2 großen Fläche im Osten des Plangebietes, die den Arten als Lebensraum zur Verfügung stehen wird.

Erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können, können unter Berücksichtigung von Maßnahmen ausgeschlossen werden. Störungen können primär durch die bauvorbereitenden Maßnahmen ausgelöst werden, die Brutvögel wie z.B. Saatkrähe, Mäusebussard und Turmfalke, Eisvogel, Uferschwalbe, Feldsperling, Nachtigall sowie Arten der offenen Feldflur (Feldschwirl, Kiebitz) im Umfeld negativ beeinflussen könnten.

Nahrungshabitate der Greifvögel (Mäusebussard, Habicht, Sperber, Rotmilan, Turmfalke) und der Schwalbenarten (Mehl- und Rauchschwalbe) könnten durch das Vorhaben verkleinert werden. Zudem können auch Teile von Nahrungshabitaten anderer Vogel- und Fledermausarten verloren gehen. Ein Verlust scheint aber aufgrund der Lage inmitten von Flächen ähnlicher Beschaffenheit, die zum Ausweichen genutzt werden können, nicht erheblich zu sein.

Für die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen sowie allgemeine Empfehlungen siehe Kapitel 2.5.2 und BÜRO STELZIG (2016).

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung von Maßnahmen als mittel und nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust an offener Fläche (Agrarland), die der Kaltluftproduktion und der Durchlüftung dient. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich jedoch großflächige Offenlandbereiche, die diese Aufgabe übernehmen können. Durch das Vorhaben wird die Kaltluftproduktion und die Durchlüftung somit nur sehr gering beeinträchtigt. Des Weiteren kommt es zu einer Flächenversiegelung und somit zu einer Erweiterung des Siedlungsklimas. Allerdings ist nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimati-

schen Situation zu rechnen.

Die Pappel-Gehölzreihe entlang der Werre bewirkt eine Auskämmung von Luftverunreinigungen. Die Bäume sowie das aufkommende Ufergehölz sollen geschont werden. Bei Abgang einzelner Bäume aus der Pappelreihe werden bodenständige, einheimische und standortgerechte Ufergehölze nachgepflanzt. Auf dem zukünftigen Stellplatzgelände werden zusätzlich standortgerechte Bäume gepflanzt (ein Baum pro fünf angefangene ebenerdige Stellplätze) (TISCHMANN & SCHROOTEN 2016a/b). Dies dient neben optischen Gründen auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene.

Durch die Aufforstung der Fläche im Osten des Plangebietes wird zusätzlich Raum zur Auskämmung von Luftverunreinigungen geschaffen. Die Bearbeitung der einst landwirtschaftlichen Flächen und die damit zusammenhängenden Immissionen von Staub und Abgasen wird dauerhaft eingestellt.

Durch das Vorhaben gehen keine Flächen verloren, die für die Luftreinigung von essentieller Bedeutung sind. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung des Gewerbegebietes ergeben sich Sichtbeziehungen (siehe Schutzgut Mensch). Dieses soll sich jedoch optisch an die vorhandene Bauweise des Gewerbes eingliedern. Darüber hinaus ist eine Eingrünung entlang der Straßen sowie nach Osten hin durch eine Aufforstung vorgesehen. Diese dienen u.a. zur Gliederung der Landschaft und tragen zur Sichtbegrenzung auf das geplante Gewerbegebiet bei.

Die das Landschaftsbild prägende Pappelreihe sowie die Ufergebüsche bleiben durch das Vorhaben unangetastet. Bei natürlichem Abgang einzelner Pappelgehölze aus der zu sichernden Reihe ist eine Nachpflanzung durch standortgerechte Ufergehölze (z.B. *Quercus robur*) vorzunehmen.

Die derzeit landschaftlich wenig ansprechende Ackerfläche im Osten soll auf einer Fläche von etwa 4.000 m^2 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aufgeforstet werden. Darüber hinaus soll im Bereich der Parkplätze je ein standortgerechter Baum pro fünf angefangenen Stellplätzen errichtet werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden als gering und unter Berücksichtigung der Maßnahmen nicht als erheblich eingestuft.

2.4.1.5 Schutzgut Boden

Durch den Maschinen- und Baufahrzeugeeinsatz während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung ist jedoch durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Durch die Errichtung der Gewerbebebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme von momentan unversiegelter Fläche. Die Bebauung beeinflusst den gewachsenen Boden und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Der Boden im Plangebiet weist jedoch zur Zeit durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung eine deutliche Vorbelastung durch Verdichtung, Bodenumlagerung und stoffliche Belastung auf, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt vorhanden sind. Dennoch ist die Neuversiegelung des Bodens in jedem Falle auf ein Mindestmaß zu beschränken. Darüber hinaus müssen weitere Maßnahmen zum Bodenschutz im Rahmen der Planungsumsetzung ausgeführt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes soll eine rund 4.000 m^2 große, zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aufgeforstet werden. Dies kommt u.a. dem Schutzgut Boden zugute, da die Belastung durch die Bodenbearbeitung und die Einträge durch die Landwirtschaft dort dauerhaft entfallen.

Trotzdem steht der Bodenschutz an dieser Stelle in Konflikt mit den Zielen der planerischen Stadtentwicklung zur Erweiterung vorhandenem Gewerbes in Verbindung mit der Entwicklung von Arbeitsplätzen. Der Konfliktes ist im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird grundsätzlich als erheblich eingestuft.

2.4.1.6 Schutzgut Wasser

Durch die Inanspruchnahme von unverbauter Fläche kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes werden im weiteren Verfahren geklärt.

Während der Bauphase und betriebsbedingt kann es zu Verunreinigung von Böden kommen und damit zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung sowie sachgerechte Produktionsprozesse ist eine Gefährdung des Grundwas-

sers jedoch auszuschließen.

Für den Retentionsraumausgleich wird ein Teil des geplanten Parkplatzes abgesenkt. Im Hochwasserfall ist dieser Bereich rechtzeitig zu räumen. Für Details siehe SÖNNICHSEN & PARTNER (2016).

Durch die Pflanzung lebensraumtypischer Gehölze beim Abgang einzelner Pappeln aus der Pappelreihe wird auch den Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie aus dem Handlungskonzept zur Strahlwirkung für Werre und Windwehe Rechnung getragen (BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG 2012).

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden unter Berücksichtigung von Maßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Die Baumaßnahmen sollen möglichst flächenschonend durchgeführt werden, um die umgebenden Gehölzbestände nicht unnötig zu beschädigen.

Aufgrund des südlich der B 239 gelegenen Urnenfriedhofs unbekannter Ausdehnung können archäologische Funde im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind deshalb notwendig und mit dem Lippischen Landesmuseum Detmold abzustimmen (vgl. TISCHMANN & SCHROOTEN 2016b).

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen ergeben sich sehr geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter. Diese werden nicht als erheblich eingestuft.

Durch die Umsetzung des Vorhabens „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. In Bezug auf das Schutzgut Boden wird der Eingriff aufgrund der Versiegelung als erheblich eingestuft. Die Beeinträchtigungen auf die übrigen Schutzgüter werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die intensive Flächennutzung und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als gering bis mittel und nicht erheblich eingestuft.

2.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotope

Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln (MSWKS 2001). Durch das Vorhaben wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die Versiegelung und Überbauung von Agrarfläche in Anspruch genommen. Auf der im Osten gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen Gehölzpflanzungen erfolgen. Eine genaue Beschreibung der Maßnahme ist Kapitel 2.5.2 zu entnehmen.

Nach der Bilanzierung ergeben sich durch die Planung -11.620 Biotopwertpunkte (siehe Tabelle 2). Das Kompensationsdefizit muss durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Dazu soll auf Teilen des Flurstücks 631, Flur 21, Gemarkung Schötmar intensiv genutztes Grünland in naturnahes Ufergehölzen entlang der Bega umgewandelt werden (vgl. Abbildung 14).

Darüber hinaus soll im Rahmen des städtischen Ökokontos der Stadt Bad Salzuflen eine Fichtenmonokultur auf einer Fläche von 1.674 m^2 (Teile des Flurstücks 149, Flur 31, Gemarkung Bad Salzuflen) in naturnahen Traubeneichen-Buchenmischwald im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ umgewandelt werden (vgl. Abbildung 15) (siehe Tabelle 4).

Tabelle 2: Bilanzierung des Ist- und Planzustandes (MSWKS 2001).

Bestand			
Biotoptyp nach MSWKS (2001)	**Größe [m²]**	**Biotopwert**	**Flächenwert**
1.1 Versiegelte Flächen	14.462	0	0
1.3 Teilversiegelte Flächen	616	1	616
2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschung	3.766	3	11.298
3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	27.122	2	54.244
3.2 Intensivgrünland (Fettwiese, Fettgrünland)	1.413	4	5.652
4.4 Intensivrasen	869	2	1.738
7.1 Kleingewässer, naturfern	89	3	267
8.2 Baumgruppe, Allee, Baumreihen, Einzelbäume	5.869	8	46.952
	54.206	**Gesamtwert:**	**120.767**

Planung			
Biotoptyp nach MSWKS (2001)	**Größe [m²]**	**Biotopwert**	**Flächenwert**
1.1 Versiegelte Flächen	29.513	0	0
1.3 Teilversiegelte Flächen	616	1	616
2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschung	3.626	3	10.878
3.2 Intensivgrünland (Fettwiese, Fettgrünland)	2.270	4	9.080
4.3 Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	1.337	2	2.674
4.4 Intensivrasen	6.260	1,5	9.390
6.7 Aufforstung mit heimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3.859	6	23.154
7.1 Kleingewässer, naturfern	89	3	267
8.2 Baumgruppe, Allee, Baumreihen, Einzelbäume	6.636	8	53.088
	54.206	**Gesamtwert:**	**109.147**

Bilanz:	**-11.620**

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. August) durchgeführt werden. Somit können die Zerstörung von Bruten bzw. Tötung von Jungvögeln aller vorkommenden Vogelarten sowie eine Störung der Vögel in der Umgebung während des Brutgeschehens vermieden werden.

Eine Entnahme von Gehölzen ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht vorgesehen. Generell sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Zudem muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

2.5.2 Allgemeine Empfehlungen

<u>Installation einer Fledermaus und Insekten freundlichen Beleuchtung</u>

Die Beleuchtung der zukünftigen Gewerbefläche entlang der Straßen und Wege könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen. Die dadurch entstehenden Verluste für die lokalen Populationen der betroffenen Arten sind durchaus erheblich (SCHMID et al. 2012). Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Viele Fledermausarten meiden außerdem das Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten ist demnach generell abzusehen. Falls diese jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtimmissionen im zukünftigen Gewerbegebiet so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden.

In Bezug auf SCHMID et al. (2012) ergeben sich für die Beleuchtung eines Gewerbegebietes folgenden Empfehlungen:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird
  Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.
- Beleuchtung nicht länger als notwendig
  Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie sondern auch Lichtimmission gespart werden.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich
  Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von Weiten an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln
  Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.
  Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden.

2.5.3 Gehölzbestände

Die vorhandenen Gehölzbestände bleiben im Zuge der Planumsetzung erhalten, ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen während der Bauphase zu treffen.

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG darf im Zeitraum vom 1. März bis 30. September kein Gehölzschnitt ohne erteilte Ausnahmegenehmigung stattfinden.
- Im Vorfeld eines Gehölzschnittes bzw. einer Baumfällung muss eine Kontrolle der betroffenen Bestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.
- Abgängige Einzelbäume innerhalb der Pappelreihe sind durch standortgerechte, heimische Ufergehölze (*Quercus robur, Fraxinus excelsior* oder *Carpinus betulus*) in der Qualität Hochstamm, 3-4 xv mit einem Stammumfang von 25 – 30 cm zu ersetzen.
- Die Gehölzpflanzung der mindestens einreihigen Hecke südlich der B 239 ist mit

standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als geschlossene Wildstrauchhecke anzulegen. Der mittlere Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Eine Liste der möglichen Gehölze ist TISCHMANN & SCHROOTEN (2016a) zu entnehmen.

- Auf den geplanten Stellplatzanlagen sind alle ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen mit fünf oder mehr Stellplätzen mit mindestens einem standortgerechtem, heimischen Laubbaum pro fünf Stellplätzen regelmäßig zu begrünen. Das Pflanzbeet ist mindestens 10 m^2 groß, sofern mehrere Bäume gepflanzt werden ist pro Baum eine Pflanzfläche von 6 m^2 vorzunehmen. Gepflanzt werden sollen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und 3-4 xv. Eine Liste der möglichen Arten ist TISCHMANN & SCHROOTEN (2016a) zu entnehmen.

2.5.4 Boden

Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler festgestellt werden, muss die entsprechende Fachbehörde (Stadt Bad Salzuflen) oder der LWL-Archäologie für Westfalen beteiligt werden.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind fachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nötig (LABO 2009, BVB 2013):

- Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeeinsatz z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung (beispielsweise Betankung der Baufahrzeuge an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes) zu vermeiden.
- Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen, um Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Betriebsflächen sollen möglichst klein gehalten werden, jedoch ausreichende Dimensionen erhalten, um den störungsfreien Bauablauf zu sichern ohne ungeschützten Boden zu beanspruchen. Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden gehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen.
- Nach Möglichkeit sollen bodenschonende Geräte wie Kran, Seilbagger (Dragline), Raupendumper etc. statt Radfahrzeugen zum Lastentransport eingesetzt werden. Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen. Vorgaben zu Baugeräten und Laufwerken sowie den maximalen Bodendrücken sind zu berücksichtigen, sodass nach Bau-

abschluss noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder ohne großen Aufwand wiederherstellbar ist.

- Beim Befahren der Böden sind darüber hinaus die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen. Beispielsweise sind trockene Böden in der Regel tragfähiger und weniger verdichtungsanfällig. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.
- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens durch sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens zu sichern. Der durch Abtrag anfallende Mutterboden ist einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Bei Verunreinigungen des Bodens muss eine fachgerechte Entsorgung erfolgen.

2.5.5 Gewässer

Für den Retentionsraumausgleich wird ein Teil des geplanten Parkplatzes abgesenkt. Im Hochwasserfall ist dieser Bereich rechtzeitig zu räumen. Für Details siehe SÖNNICHSEN & PARTNER (2016).

2.5.6 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen als Ausgleich ca. 30 großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10-12 m angepflanzt werden (KREIS LIPPE o.J.). Die Gehölzarten und deren Beschaffenheit zum Zeitpunkt der Pflanzung sind Tabelle 3 zu entnehmen. Die Maßnahme ist bereits in die Bilanzierung (siehe Tabelle 2) mit einbezogen worden.

Tabelle 3: Auszug aus der Pflanzenliste für den Außenbereich (Kreis Lippe o.J.).

Hochstämme			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3 x verschult	St-U. 12-14cm
Betula pendula	Sandbirke	3 x verschult	St-U. 12-14cm
Quercus robur	Stieleiche	3 x verschult	St-U. 12-14cm
Fraxinus excelsior	Esche	3 x verschult	St-U. 12-14cm
Carpinus betulus	Hainbuche	3 x verschult	St-U. 12-14cm
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	2 x verschult	St-U. 10-12cm

Nach der Bilanzierung ergeben sich durch die Planung -11.620 Biotopwertpunkte (siehe Tabelle 2). Diese müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (siehe Tabelle 4). Dazu sollen 3.300 m² entlang des Bega-Ufers im Bereich der Hoffmannwiesen mit standortgerechten, heimischen Landschaftsgehölzen bepflanzt werden (Teile des Flurstücks 631, Flur 21, Gemarkung Schötmar) (vgl. Abbildung 14). Zur Zeit sind diese intensiv als Grünland genutzt.

Darüber hinaus soll eine Fichtenmonokultur auf einer Fläche von 1.674 m² (Teile des Flurstücks 149, Flur 31, Gemarkung Bad Salzuflen) in Traubeneichen-Buchenmischwald umgewandelt werden (vgl. Abbildung 15).

Tabelle 4: Kompensation auf Teilen des Flurstücks 631, Flur 21, Gemarkung Schötmar und auf Teilen des Flurstücks 149, Flur 31, Gemarkung Bad Salzuflen (MSWKS 2001).

Bestand			
Biotoptyp nach MSWKS (2001)	**Größe [m²]**	**Biotopwert**	**Flächenwert**
3.2 Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	3.300	4	13.200
6.3 Aufforstung mit einer Fichtenmonokultur	1.674	3	5.022
	4.974	**Gesamtwert:**	**18.222**

Planung			
Biotoptyp nach MSWKS (2001)	**Größe [m²]**	**Biotopwert**	**Flächenwert**
6.7 Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen	1.674	6	10.044
8.1 Bepflanzung entlang der Bega	3.300	6	19.800
	4.974	**Gesamtwert:**	**29.844**

Bilanz:	**11.622**

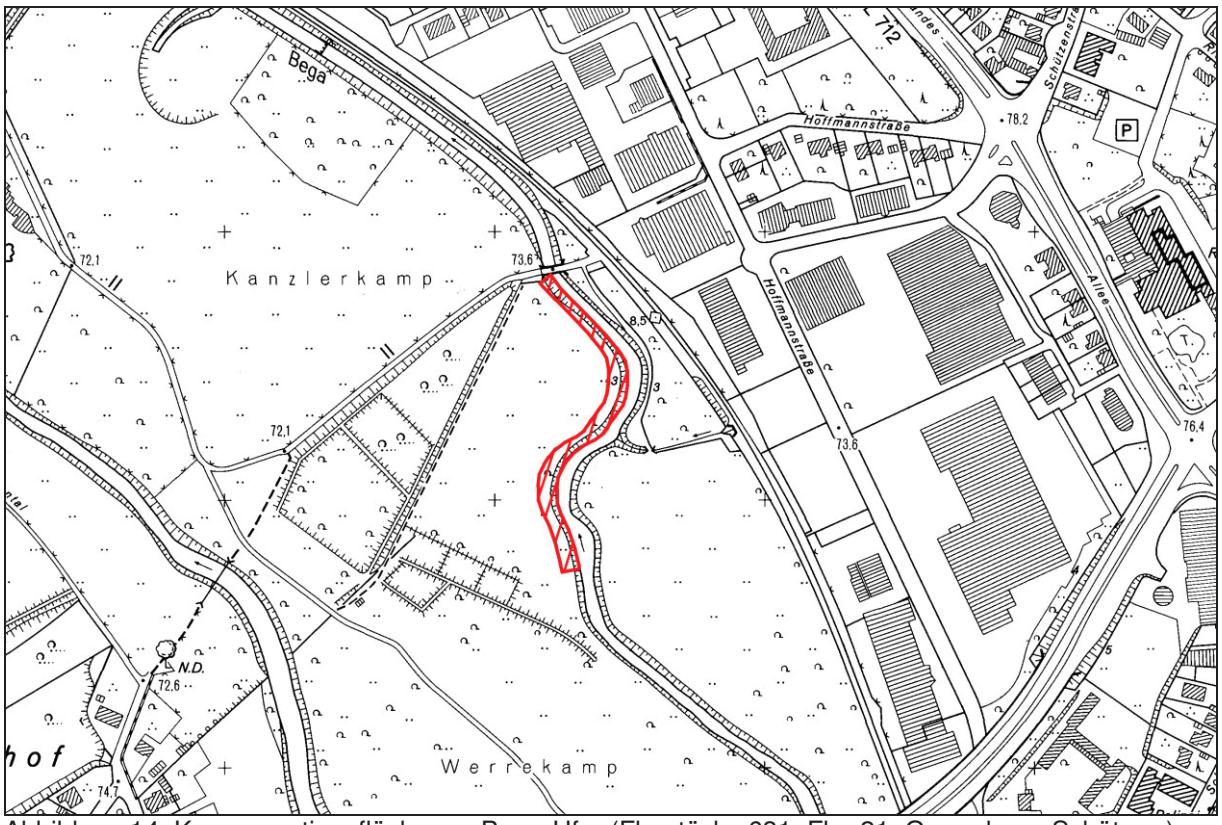


Abbildung 14: Kompensationsfläche am Bega-Ufer (Flurstücks 631, Flur 21, Gemarkung Schötmar) (STADT BAD SALZUFLEN 2015).

Abbildung 15: Kompensationsfläche im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ (Flurstücks 149, Flur 31, Gemarkung Bad Salzuflen) (STADT BAD SALZUFLEN 2015).

2.5.7 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Bad Salzuflen plant die Entwicklung von Gewerbebedarf insbesondere auf Flächen, die bereits an bestehendes Gewerbe angrenzen, da diese häufig die entsprechenden Voraussetzungen und Standortvorteile schon bereitstellen. Durch die Gruppierung von Gewerbe können darüber hinaus negative Auswirkungen auf das landschaftliche Erscheinungsbild und den Verkehr verringert werden.

Werden unter Berücksichtigung dieser Aspekte die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma POS Tuning am jetzigen Standort betrachtet, sind diese nach Westen durch bereits bestehendes Gewerbe blockiert. Im Nordosten verläuft die Werre als Ausdehnungshindernis und im Süden wird eine potentielle Erweiterung durch die Straße „Am Zubringer“ verhindert. Die im Osten anschließende, landwirtschaftlich genutzte Freifläche kommt dagegen als potentieller Entwicklungsbereich grundsätzlich in Frage.

Die Erweiterung der Firma POS Tuning auf dieser Fläche wurde bereits 2013 in Vorgesprächen mit der Stadt Bad Salzuflen im Rahmen einer städtebaulichen Masterplanung in Erwägung gezogen. Diese dienten im Folgenden als Grundlage für Gespräche zur möglichen Betriebserweiterung unter anderem mit der Bezirksregierung Detmold, mit dem Kreis Lippe sowie mit Straßen.NRW. Die Einleitung eines Planverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde anschließend unter bestimmten Voraussetzungen aufgrund des standort- und betriebsbezogene Erweiterungsbedarfs der Firma POS Tuning als möglich angesehen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der östlichen Freifläche bilden die Sicherung der Grünfläche im äußersten Osten des Plangebietes (Variante 5 der städtebaulichen Masterplanung) und die optisch zurückhaltende Entwicklung entlang der Straße.

Die Inanspruchnahme der östlich angrenzenden Freifläche erscheint unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele für die standort- und betriebsbezogene Erweiterung der Firma POS Tuning zur Sicherung bzw. Entwicklung der ökonomischen Interessen und des Arbeitsplatzangebotes der Stadt sinnvoll.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum Einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016).

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Bad Salzuflen in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Lippe. Zielsetzung eines solchen Monitoring ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich, da der ermittelte Kompensationsumfang in Abhängigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes berechnet wird. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der Maßnahmen zu prüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Änderung des Bebauungsplanes kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Stadt Bad Salzuflen.

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind in Kapitel 2.5 aufgeführt.

In § 39 Abs. 5 BNatSchG wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölzrückschnitte nur in Ausnahmefällen durchgeführt werden dürfen. Vor dem Schnitt bzw. der Fällung muss eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

POS Tuning Udo Voßhenrich GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des Standortes am Gewerbegebiet Meerbrede im Ortsteil Biemsen-Ahmsen im Westen der Stadt Bad Salzuflen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ sowie im Parallelverfahren durch die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Meerbrede“ gemäß § 8 (3) BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Standortes gegeben werden. Die Fläche befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Vorhaben ist mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden. Diese Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Berücksichtigung von Maßnahmen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Wasser und Kultur- und Sachgüter als gering bis mittel, allerdings als nicht erheblich eingestuft. In Bezug auf das Schutzgut Boden jedoch werden die Auswirkungen des Vorhabens durch die Versiegelung von Fläche als erheblich angesehen. Es besteht ein Zielkonflikt zwischen der planerischen Stadtentwicklung durch die Inanspruchnahme von Freifläche und dem Bodenschutz. Der Konflikt ist innerhalb der Bauleitplanung abzuwägen.

Das Kompensationsdefizit von 11.620 Biotopwertpunkten wird durch Umwandlung von 3.300 m^2 Intensivgrünland in naturnahes Ufergehölz entlang der Bega (Teile des Flurstücks 631, Flur 21, Gemarkung Schötmar) sowie durch die Umwandlung von Nadelwald in naturnahen Laubwald auf einer Fläche von 1.674 m^2 (Teile des Flurstücks 149, Flur 31, Gemarkung Bad Salzuflen) ausgeglichen.

Aufgestellt, Soest, im März 2016

(Volker Stelzig)

BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung
Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Nachtrag (August 2016)

Im Rahmen der Offenlage ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen bezüglich des vorliegenden Umweltberichtes. Dieser wurde nicht verändert. Der Stand vom März 2016 behält seine Gültigkeit.

4 Literatur

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO) (2009): Bodenschutz in der Umweltplanung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

BUNDESVERBAND BODEN (BVB) (2013): BVB-Merkblatt 2. Bodenkundliche Baubegleitung BBB. Leitfaden für die Praxis. Berlin.

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2012): Strahlwirkungskonzeption Werre und Windwehe. Bielefeld.

BÜRO STELZIG (2016): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhaben „Gewerbegebiet Meerbrede Erweiterung“ in der Stadt Bad Salzuflen. Soest.

ELWAS (2014): Fachinformationssystem ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem, für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW). Online unter: http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf# (zuletzt abgerufen am 10.03.2015).

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2015): Auskunftssystem BK50 – WMS-Server. Krefeld.

KREIS LIPPE (2005): Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“. Detmold.

KREIS LIPPE (o.J.): Pflanzenliste für den Außenbereich. Detmold.

LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (NRW) (2013): TIM-Online (Topographisches Informationsmanagement).

LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (LVR) (2013): KuLaDig – Kultur. Landschaft. Digital. http://www.kuladig.de/Karte.aspx, zuletzt abgerufen am 10.03.2015.

MINISTERIUM FÜR STÄDTEBAU UND WOHNEN, KULTUR UND SPORT / MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MSWKS) (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD (2014): Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold. Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Kartenblatt 12. Detmold.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. UND M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Sempach.

TISCHMANN & SCHROOTEN (2016a): Stadt Bad Salzuflen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ Ortsteil Biemsen-Ahmsen. Fassung vom 15.03.2016.

TISCHMANN & SCHROOTEN (2016b): Stadt Bad Salzuflen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0311 „Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung“ Ortsteil Biemsen-Ahmsen. Be-

gründung zum Vorentwurf.

TISCHMANN & SCHROOTEN (2015c): Stadt Bad Salzuflen – 128. Änderung des Flächennutzungsplans. Bereich: „Gewerbegebiet Meerbrede (POS tuning)“. Fassung vom 06.05.2015.

TISCHMANN & SCHROOTEN (2015d): Stadt Bad Salzuflen – 128. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzuflen. Bereich: „Gewerbegebiet Meerbrede (POS tuning)“ Ortsteil Biemsen-Ahmsen. Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 07.05.2015.