

**Bebauungsplan Nr. 0723**  
**„Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“**  
**Ortsteil Lockhausen**

---

**Begründung**

Erneue öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB  
in der Fassung vom 28.03.2023

---

Ansprechpartner: Herr Heyne, Tel.: 05222 952-242, E-Mail: [m.heyne@bad-salzuflen.de](mailto:m.heyne@bad-salzuflen.de)

Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14 – 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen  
Internet: [www.bad-salzuflen.de/aktuelle-bauleitplanung](http://www.bad-salzuflen.de/aktuelle-bauleitplanung) – E-Mail: [stadtplanung@bad-salzuflen.de](mailto:stadtplanung@bad-salzuflen.de)

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt:  
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner, PartGmbH, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Tel.:  
05242 5509-0, Fax: 05242 5509-29

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I Begründung

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
<b>2 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	6
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
<b>3 PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>8</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplanung	10
3.3 Sonstige Bindungen	10
<b>4 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>13</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
<b>5 PLANINHALT</b>	<b>16</b>
5.1 Planung der Baugebiete – Gewerbegebiet	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen	21
5.3 Gestalterische Festsetzungen	22
5.4 Grünflächen und Begrünung - Eingriffsregelung	23
5.5 Verkehrliche Erschließung	27
5.5.1 Individualverkehr	32
5.5.2 Unterhaltungswege innerhalb der Grünflächen	34
5.5.3 Ruhender Verkehr	34
5.5.4 Fußgänger und Radfahrer	34
5.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	34
5.6 Technische Ver- und Entsorgung	35
5.6.1 Versorgung	35
5.6.2 Brandschutz	35
5.6.3 Abwasserentsorgung	35
5.6.4 Wasserwirtschaft	35
5.6.5 Abfall und Bodenaushub	37
5.7 Immissionsschutz	37
5.8 Artenschutz	49
<b>6 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>51</b>
<b>7 GESAMTABWÄGUNG</b>	<b>51</b>
<b>8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>52</b>
8.1 Auswirkungen	52
8.2 Maßnahmen	53
8.3 Kosten und Finanzierung	53

## **Teil II Umweltbericht – Gliederung siehe dort –**

### **Quellenverzeichnis**

- A.1 TÜV Nord: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen nach dem Stand 11.2021 (6. Fortschreibung, eigenständige Gesamtfassung), Hannover, 13.02.2023
- A.2 IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Ergebnisbericht, Neuss, 29.11.2022, ergänzende Stellungnahme vom 21.02.2023
- A.3 NZO GmbH: Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen, Bielefeld, Oktober 2022

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Stadt Bad Salzuflen benötigt dringend Gewerbeflächen. Seit über 10 Jahren stehen der Stadt keinen Gewerbeflächen in nennenswerter Größe zur Veräußerung zur Verfügung, die Gewerbetreibenden angeboten werden können. Daher können weder Neuansiedlungen, noch Erweiterungen oder Auslagerungen ortsansässiger Betriebe vollzogen werden. Daher entwickelt die Stadt als Teil des interkommunalen GewerbePark OWL das Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße in der Nähe zur Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe/Bielefeld Nord der Autobahn A 2. Die lokale Wirtschaft und der Arbeitsmarkt sind an diesem Standort im Norden der Region Ostwestfalen-Lippe durch ihre mittelständische Struktur mit hoher Branchenvielfalt und hoher Innovationskraft geprägt. Die vorliegende Planung leistet einen Beitrag zur weiteren Sicherung, Stärkung und Fortentwicklung dieser Rahmenbedingungen. Gleichzeitig steuert sie die verträgliche Einbindung in den landschaftlich und durch die regionaltypische Streubebauung kleinteilig geprägten Raum.

Die Bauleitplanung am vorliegenden Standort an der Leopoldshöher Straße wird bereits seit einigen Jahren verfolgt. Erste Erschließungsmaßnahmen sind auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 0719 A bereits vor einigen Jahren erfolgt, dieser Bebauungsplan wurde im September 2008 im Rahmen einer gerichtlichen Normenkontrolle aufgrund eines Formfehlers jedoch außer Kraft gesetzt. Im Anschluss daran wurden Art und Umfang der weiteren gewerblichen Entwicklung an diesem Teil-Standort weiter geprüft und erörtert. Zuletzt wurde 2015 das Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ erstellt und als Grundlage für eine Überprüfung der räumlichen Entwicklungspotenziale zwischen Leopoldshöher Straße, Sölterstraße, der Straße Dornenkamp und der Nordseite des Siekbachs verwendet. Auf Grundlage dieses Rahmenkonzepts sind dazu ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten erstellt worden. Diese Unterlagen zeigen auf, dass eine räumliche Entwicklung auf den direkt an die Leopoldshöher Straße anschließenden Flächen und den weiter östlich folgenden Flächen zwischen Schwarze Kuhle und Bexter Wald insgesamt einerseits besondere Schwierigkeiten in der Verkehrsanbindung mit sich brächten und andererseits in dem Gesamtumfang nicht mit sinnvollen Entwicklungspotenzialen in Bezug auf (Schall-)Immissionen umsetzbar wären.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss (PSA) hat daher am 19.04.2016 entschieden, die gewerblich-industrielle Entwicklung an dem Teil-Standort auf die Flächen zwischen Leopoldshöher Straße und dem Bereich Schwarze Kuhle zu beschränken. Damit soll eine gute Erschließungssituation und eine möglichst effektive Flächennutzung insbesondere auch für Betriebe des produzierenden Gewerbes vorbereitet werden.

Unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechungen zur Lärmkontingentierung sowie im Rahmen der gesamtstädtischen Abwägung wurde zur Offenlage die Art der baulichen Nutzung angepasst. Im Rahmen der Offenlage wurde im vorliegenden Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ausweisung von Industrieflächen im vorliegenden Geltungsbereich ist entfallen. Zudem wurde die öffentliche Grünfläche/Maßnahmenfläche im Norden des Plangebiets auf mindestens 100 m Breite vergrößert. Die parallel zur Sölterstraße verlaufende Planstraße Schwarze Kuhle ist auf einer Länge von rund 240 m entfallen. Weiterhin wurde die Sölterstraße mit einer Breite von 9,0 m zur erneuten Offenlage aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aufgrund der weiterhin positiven Entwicklung der regionalen Wirtschaft übersteigt die Nachfrage nach erschlossenen (und überplanten) Gewerbeflächen in der Region weiter das verfügbare Angebot, so dass erforderliche betriebliche Investitionen nicht getätigt werden können und nachfragende Firmen in der Region nicht fündig werden. Mit Blick auf die kontinuierlich anhaltende und sich weiterhin verschärfende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen soll daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Gesamtbereich zwischen Sölterstraße und der Nordseite des Siekbachs planungsrechtlich verbindlich erfasst werden. Eine zwischenzeitlich verfolgte Bildung von Bauabschnitten erfolgt in der Bebauungsplanung hier nicht

mehr. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Entwicklungsflächen in diesem Umfang bereits als gewerbliche Baufläche aus.

Ein Planungserfordernis ist gegeben, um den Standort östlich der Leopoldshöher Straße 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 Bauungsplans Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ mit rd. 29 ha Größe liegt knapp 6 Kilometer südwestlich der Kernstadt Bad Salzuflens. Es ist im Süden des Ortsteils Lockhausen verortet, der sich im Südwesten des Stadtgebiets beidseits der Ostwestfalenstraße (Landesstraße L 712n) erstreckt. Der vor einiger Zeit um ein zweites „Anschlussrohr“ ergänzte Knotenpunkt Ostwestfalenstraße/Leopoldshöher Straße befindet sich knapp 0,7 km nördlich, die Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe/Bielefeld Nord der A 2 etwa 1,3 km nordwestlich. Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straßenparzelle der Leopoldshöher Straße (Kreisstraße K 5) bzw. westlich gegenüberliegende Acker-/Grünlandflächen,
- im Norden durch die für die Sölterstraße vorgesehene Parzelle bzw. im äußersten Nordosten auch durch angrenzende Acker- und Grünlandflächen sowie den Niederungsbeereich eines Asts des Bexterbachs,
- im Osten durch Ackerflächen und
- im Süden durch Grünland-, Acker- und teils Gartenflächen beidseits des Siekbachs.

Die genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung**

Das Plangebiet ist im Städtedreieck Bad Salzuflen, Bielefeld, Herford platziert. Es befindet sich einige Kilometer südwestlich der Kernstadt Bad Salzuflen und ist von Siedlungsansätzen und Streubebauung im Süden des Ortsteils Lockhausen umgeben. Etwa 350 m nördlich besteht der vorhandene Gewerbestandort im Bereich Leopoldshöher Straße/Altenhagener Straße.

Aufgrund seiner direkten Anbindung an die Leopoldshöher Straße (K 5) mit Anschluss über die Ostwestfalenstraße (L 712n) knapp 700 m nördlich an die wiederum nur etwa 600 m entfernt liegende Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe/Bielefeld Nord der westlich verlaufenden Autobahn A 2, besitzt der Standort eine hohe Lagegunst. Die Flächen sind über eine zentrale Einmündung, mit gesonderten Spuren für die Einfahrt von der Leopoldshöher Straße sowie Ausfahrten nach rechts und links, an die K 5 angeschlossen. Der Knotenpunkt kann bei Bedarf zusätzlich mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden. Zudem ist der Knotenpunkt Leopoldshöher Straße/Ostwestfalenstraße mit einem zweiten „Anschlussrohr“ bereits ertüchtigt worden.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Eine Bebauung ist auf den Planflächen selbst bisher nur in Bezug auf eine bereits errichtete Wallanlage im Norden, Entwässerungsanlagen im Nordosten und eine Baustraße gegeben.

Im Übrigen werden die Flächen noch überwiegend als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Osten besteht eine alte Abgrabung (Tonstein) mit umgebendem Gehölzbestand (Schwarze Kuhle). Die Fläche nördlich der Sölterstraße hat sich durch Sukzession von einer Ackerfläche zu einer dicht bewachsenen Brachfläche entwickelt.

Das Umfeld ist besonders im Norden und Westen von kleinteiliger Bebauung geprägt, die teilweise entlang einzelner Straßen und Wege den Charakter zusammenhängender Siedlungsansätze aufweist. Hier bestehen überwiegend Wohnnutzungen und vereinzelt (Klein-) Gewerbe (u. a. ein Maschinenhersteller und ein Caterer). Daneben befinden sich in der Umgebung verstreut landwirtschaftliche Hofstellen. Eine für die vorliegende Planung relevante Tierhaltung ist dabei nicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung an der Sölterstraße wurde im Jahr 2016 vom Verwaltungsgericht (VG) Minden in einem Verwaltungsstreitverfahren zu einer Baugenehmigung erstinstanzlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Zu diesem Urteil wurde in Berufung gegangen. Im Rahmen der Berufung im Juli 2018 ist das Obergericht (OVG) Münster zu einer abweichenden Einschätzung gekommen. Gemäß dem Urteil des OVG ist die Bebauung an der Sölterstraße von „gewissem Gewicht“, als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen und dementsprechend nach § 34 BauGB einzustufen. In dem vorliegenden Fall wurde für die Bebauung an der Sölterstraße weiterhin eine Gemengelage festgestellt. Daher ist das Gericht zu dem Entschluss gekommen, dass im Falle des o. g. Rechtsstreits um eine Baugenehmigung für einen Gewerbebetrieb im Bereich der Sölterstraße für die umliegende Bebauung bezüglich des Schutzanspruchs eine Zwischenwertbildung der Orientierungswerte für Wohngebiete und Mischgebiete zu erfolgen hat. Gemäß dem Urteil dürfte sich der anzustrebende Zwischenwert im Detail nicht über 57,5 dB(A) am Tag und 42,5 dB(A) in der Nacht bewegen.

In der vorliegenden Bauleitplanung obliegt die Einstufung der Bestandsbebauung an der Sölterstraße der Abwägung der Stadt. Nach intensiver Abstimmung und juristischer Beratung hat die Stadt entschieden, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung für die oben genannte bestehende Bebauung entlang der Sölterstraße nach gesamtstädtischer Abwägung die Schutzbedürftigkeit entsprechend dem Schutzanspruch eines Mischgebiets anzusetzen. Die vorliegende Einstufung bleibt von dem Urteil des OVG Münster aus dem Jahr 2018, unberührt. Da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, bleiben die gesunden Wohnverhältnisse auch nach Realisierung des Bauungsplans Nr. 0723 gewahrt. Die Stadt bewertet die Einstufung daher als zielführend und sachgerecht.

### **2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand**

Der Geltungsbereich ist Teil des Verdichtungsraums Bielefeld und der Kulturlandschaft „Lipper Land“. Es liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ravensberger Hügelland“ und der naturräumlichen Einheit „Herforder Platten- und Hügelland“. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung auf der Fläche selbst und im Umfeld ist der Bereich insgesamt deutlich anthropogen geprägt. Als bestehende, fernwirksame Landschaftsstrukturen sind die intensive Streubebauung im Außenbereich, die Gemengelage an der Sölterstraße, die Bachniederungen mit abschnittswisen Gehölzbeständen und die Schwarze Kuhle mit umgebendem Gehölzbestand zu nennen.

Das Gelände fällt von der bereits errichteten provisorischen Einmündung auf die K 5 (Leopoldshöher Straße) mit einer Höhe von etwa 122 m über NHN (Normalhöhennull) in Richtung Norden, Osten und Süden ab. Der Bereich der Sölterstraße im Norden weist hier Höhen zwischen 116 m über NHN im Westen und 112 m über NHN im Osten auf. Über den Bereich der geplanten Ausgleichs- und Entwässerungsflächen im Nordosten fällt das Gelände bis zum nördlich verlaufenden Arm des Bexterbachs weiter bis auf etwa 104 m über NHN. Der Siekbach im Süden liegt auf einer Höhe von etwa 113 m über NHN. Der höchstgelegene Teil des Ostrands der Planflächen liegt etwa in einer Höhe zwischen 120 und 119 m über NHN.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flurstücke befanden sich bis vor kurzem überwiegend im Eigentum des Landesverbands Lippe, im Übrigen handelt es sich um Flächen der Stadt Bad Salzuflen und des Kreises Lippe. Zwischen dem Landesverband und der Stadt wurde im Januar 2023 der Kaufvertrag unterzeichnet, so dass eine bedarfsgerechte schnelle Verfügbarkeit seitens der Stadt gegeben ist. Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nach bisheriger Kenntnis nicht notwendig.

## 2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Umfeld bestehen mehrere Bebauungspläne und Außenbereichssatzungen. Des Weiteren ist ein bebauter Bereich (Gemengelage an der Sölterstraße) vorhanden, der als Nutzungen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist.

Nach intensiver Abstimmung und juristischer Beratung hat die Stadt entschieden, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung für die Bebauung entlang der Sölterstraße nach gesamtstädtischer Abwägung die Schutzbedürftigkeit entsprechend dem Schutzanspruch eines Mischgebiets anzusetzen. Da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, bleiben die gesunden Wohnverhältnisse auch nach Realisierung des Bebauungsplans Nr. 0723 gewahrt.

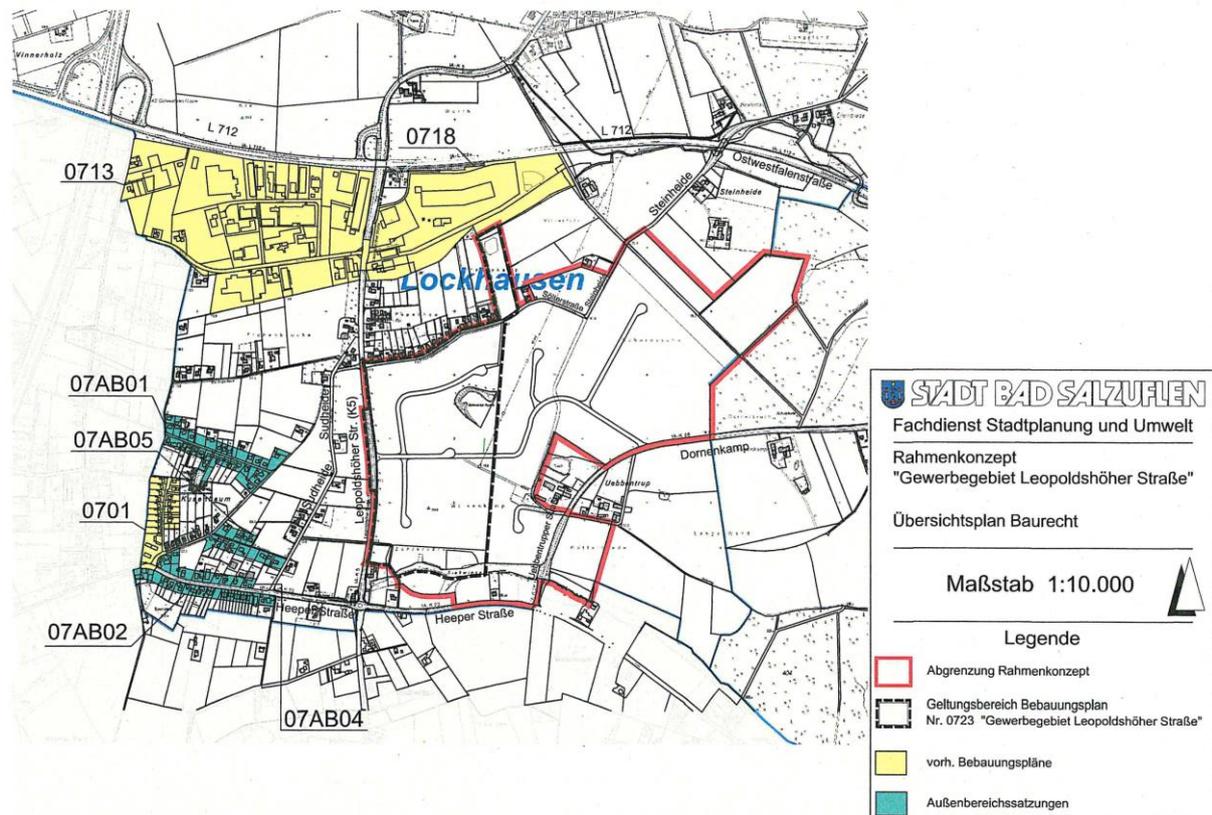


Abb. 1: Übersichtsplan Baurecht, Stadt Bad Salzuflen, Februar 2015

### 3 Planungsbindungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Salzuflen ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) 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 innerhalb des bereits dargestellten Siedlungsraums sowie für vorhandener Betriebe aufgezeigt. Die vorliegenden gewerblichen Entwicklungsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des LEP NRW nachrichtlich übernommen. Anderweitige zeichnerische Festlegungen bestehen hier nicht.

Der Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0723 überwiegend als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) dar. Östliche und südliche Randflächen sind Teil des umgebenden *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs*.

Auch der angrenzende Bereich nördlich der Sölterstraße sowie die südlich direkt an die Ostwestfalenstraße anschließenden Flächen sind als GIB dargestellt. Die zwischenliegenden Flächen sind wiederum Teil des *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs*, der hier mit der Freiraumfunktion *Bereich für Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* (BSLE) überlagert ist. Ein nördlicher Teil des vorliegenden Plangebiets ragt mit vorgesehenen Entwässerungs- und Ausgleichsflächen hier hinein.

Östlich des Plangebiets beginnt ein Regionaler Grünzug, der sich vom Bexter Wald südwestlich der Kernstadt Bad Salzuflen (*Bereich zum Schutz der Natur*, BSN) nach Süden/Südwesten über Leopoldshöhe bis zum Teutoburger Wald bei Oerlinghausen erstreckt.

Die umgebenden Hauptverkehrsstrassen sind als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr* (A 2 im Westen des Plangebiets) und *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* (L 712n im Norden und L 805 im Süden des Plangebiets) dargestellt.

Die Stadt Bad Salzuflen verfügt über drei größere Gewerbebereiche, die auch entsprechend im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld aus dem Jahr 2004 als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und im Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellt sind:

- GIB entlang der Bahntrasse und angrenzend an die L 967 und L 712n (u.a. Gewerbegebiet Moddenteich, Gewerbegebiet Alt-Sylbach und Gewerbegebiet Daimlerstraße/Benzstraße),
- GIB Westlich des Stadtkerns, zwischen Bahntrasse und L 712 (Herforder Straße),
- GIB „Lockhausen“ im Westen des Stadtgebiets angrenzend an die A 2 sowie die K 5.

Gemäß Regionalplan ist das Plangebiet somit Teil des bisher festgelegten GIB-Bereichs. Innerhalb dieser Flächen soll für die Wirtschaft ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten werden, so dass in zumutbarer Entfernung zum Wohnort neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert werden können. Im Sinne der bedarfsgerechten Entwicklung erfolgt die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde auf Grundlage des absehbaren kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit Blick auf die vorgesehene Erschließung in der südwestlichen Stadtrandlage.

Die Ziele der Raumordnung sind in der Planung gemäß § 1(4) BauGB zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Die Entwicklung gewerblicher Nutzungen bewertet die Stadt Bad Salzuflen gemäß § 1(4) BauGB als vereinbar mit den landes-/regionalplanerischen Zielvorgaben. Die Standortdiskussionen und Entwicklungsperspektiven in Bad Salzuflen sind

mit der Bezirksregierung Detmold im Zuge der vorbereitenden Gespräche für die Regionalplan-Neuaufstellung OWL intensiv erörtert worden. Auf dieser Basis wurden die kommunalen Flächenkonzepte für Gewerbe-/Industrie und für Siedlungsflächen erstellt und weiter mit der Bezirksregierung erörtert. Die Überlegungen können von dort (weiterhin) nachvollzogen werden.

Zurzeit wird der Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt, er liegt derzeit als Entwurf vor (Regionalplan OWL Entwurf 2020).<sup>1</sup> Das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und für die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen erfolgte von November 2020 bis Ende März 2021. Der Entwurf des Regionalplans OWL gilt in dieser Entwurfsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend.

Auf den Entwurf des Regionalplans OWL (Stand Oktober 2020) wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Entwurf der Plankarte sind die im Vorfeld diskutierten kommunalen Entwicklungsperspektiven und Überlegungen auf Grundlage der heutigen regionalplanerischen Rahmenbedingungen geprüft und i. W. aufgenommen worden.

Auch der Entwurf des aktuell in Aufstellung befindlichen Regionalplans OWL greift die oben erläuterten Darstellungen für das Plangebiet i. W. wieder auf. Das Plangebiet selbst ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der Bereich der Schwarzen Kuhle sowie die östlich angrenzenden Flächen sind als landwirtschaftlicher Kernraum dargestellt. Zusätzlich ist hier in einiger Entfernung östlich ein regionaler Grünzug dargestellt. Auch die Fläche westlich der Leopoldshöher Straße ist als landwirtschaftlicher Kernraum dargestellt. Nördlich und südlich des Plangebiets sind die Flächen als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

In der vorliegenden Bauleitplanung sind neben den zeichnerischen Festlegungen die textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs zu berücksichtigen. Dieses betrifft zunächst unter Punkt 3. Siedlung hier insbesondere:

- Ziel S 5 – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Ziel S 11 – Flächenkontingente für Wirtschaftsflächen
- Ziel S 12 – Anrechnungsregeln für Wirtschaftsflächen
- Grundsatz S 2 – Kompakte Siedlungsentwicklung
- Grundsatz S 3 – Flächensparende Siedlungsentwicklung
- Grundsatz S 6 – Bauleitplanerische Umsetzung der Reserven von GIB

Die in der Bauleitplanung ggf. zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs unter Punkt 4. Freiraum und Umwelt sind im Plangebiet und im Umfeld insbesondere:

- Ziel F 10 – Bereiche für den Schutz der Natur
- Ziel F 11 – Sicherung und Entwicklung der Bereiche für den Schutz der Natur
- Ziel F 26 – Trinkwasserversorgung und Trinkwasservorsorge
- Grundsatz F 2 – Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum
- Grundsatz F 5 – Bodenschutz
- Grundsatz F 8 – Biotopverbund im Siedlungsbereich
- Grundsatz F 9 – Kompensationsmaßnahmen

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2020, Detmold 05.10.2020.

- Grundsatz F 16 – Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung
- Grundsatz F 17 – Sicherung der BSLE durch Schutzausweisung
- Grundsatz F 32 – Starkregen
- Grundsatz F 39 – Bauleitplanung und Klimaanpassung

Die wirtschaftliche Entwicklung und der Flächenbedarf für die Stadt Bad Salzuflen und für die Region Ostwestfalen-Lippe werden intensiv im Zuge der derzeit erfolgenden Neuaufstellung des Regionalplans OWL erörtert. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Folgejahren wird in den Entwurfsunterlagen der Regionalplan-Neuaufstellung von einem weiteren Bedarf ausgegangen. In der zu Ziel S 11 - Flächenkontingente für Wirtschaftsflächen gehörenden Teil in Anlage 1 „Flächenkontingente für Kommunen für Wirtschafts- und Wohnbauflächen“ werden dabei im Planungshorizont für Bad Salzuflen 49 ha aufgeführt. Diese Größenordnung bestätigt sich nach ersten Informationen i. W. auch in der aktuell anstehenden Überarbeitung des Regionalplan-Entwurfs für ein erneutes Beteiligungsverfahren im Jahr 2023.

Im Plangebiet selbst sind i. W. die Themen Boden, Eingrünung und Gliederung des Siedlungsraums, Klima und Starkregen, Kulturlandschaft und Ausgleich betroffen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die ggf. relevanten Aspekte in der Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden.

Aus den Punkten 5. Verkehr und technische Infrastruktur, 6. Transportleitungen, 7. Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, 8. Rohstoffsicherung und 9. Energieversorgung des Regionalplan-Entwurfs ergeben sich im Plangebiet keine weitergehenden Fragestellungen oder Anforderungen.

Der Bebauungsplan Nr. 0723 setzt die übergeordneten Entwicklungsabsichten für die Flächen östlich der Leopoldshöher Straße konkret in verbindliches Planungsrecht um. Die Stadt sieht die Planung damit als den Zielen der Raumordnung angepasst an.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen des vorliegenden Plangebiets mit dem Stand seiner 113. Änderung als *gewerbliche Bauflächen* dar. Randflächen im Norden, Osten und Süden sind als *Grünflächen* dargestellt. Dies entspricht den geplanten, eingriffsnahen Ausgleichsflächen für die angestrebte gewerbliche Entwicklung, in die Flächen für die Entwässerung integriert werden und die auch der landschaftlichen Einbindung dienen sollen. Das Konzept der dreiseitigen deutlichen Eingrünung des geplanten Gewerbestandorts ist bereits von Beginn an verfolgt worden und wird auch nun im Rahmen der aktuellen verbindlichen Bauleitplanung weiterverfolgt. Zur Offenlage des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den Schutz der umliegenden Bebauung der zunächst als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Teil zwischen Sölterstraße und der von West nach Ost verlaufenden Sticherschließung des Plangebiets zurückgenommen und nun als öffentliche Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt. Der FNP stellt hier gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 0723 ist jedoch grundsätzlich weiterhin aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

### **3.3 Sonstige Bindungen**

#### **a) Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe. Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft

und ihrer Bestandteile außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans sieht für die vom Bebauungsplan Nr. 0723 betroffenen Flächen als Entwicklungsziel (1.7) die temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung vor. Nordöstliche und östliche Randbereiche unterliegen in geringem Umfang dem Landschaftsschutz. Im Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Siekwiese“ mit besonderen Festsetzungen. Das LSG mit besonderen Festsetzungen verbleibt innerhalb einer Grün- bzw. Ausgleichsfläche und wird zusätzlich nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Die Festsetzungskarte beinhaltet für den Planbereich im Übrigen keine Regelungen, da dieser mit der laufenden Bauleitplanung mittelfristig nicht mehr zum Regelungsbereich des Landschaftsplans gehören wird.

Bei den vom Landschaftsschutz erfassten Flächen handelt es sich i. W. um die eingeplanten randlichen Ausgleichs- und Entwässerungsflächen. Hier widersprechen die Entwicklungsvorstellungen und Regelungen des Bebauungsplans den Zielen der Landschaftspflege nach aller Voraussicht nicht. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wird im Osten des Plangebiets auf geringen Teilflächen aber an die nun verfolgten konkreten räumlichen Abgrenzungen des geplanten Gewerbegebiets anzupassen sein. Diese sind unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde im Grundsatz bereits in die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans eingeflossen (gewerbliche Bauflächen mit Stand der 113. FNP-Änderung).

Der umgebende Landschaftsraum ist im Übrigen weiträumig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, geringe Teilflächen davon sind mit besonderen Festsetzungen versehen (z. B. Teile der Niederungsbereich von Bexter Bach und Siekbach). Der Bexter Wald mindestens etwa 500 m östlich/nordöstlich stellt das nächstgelegene Naturschutzgebiet dar. Nördlich des Siekbachs befindet sich das geschützte Biotop „Siekbach, Ufergehölz und angrenzendes Nass- bzw. Feuchtgrünland“ (GB-3918-204). Zwei weitere geschützte Biotope liegen nördlich (Röhrichtbestand) und südöstlich (Auenwald) des Plangebiets. Bei allen dreien sind unmittelbar umgebende Flächen daneben als schutzwürdige Biotope benannt. Gleiches gilt für den Bereich der Schwarzen Kuhle im Osten innerhalb des Plangebiets. Weitere im Biotopkataster NRW geführte bzw. gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt. Entlang der Leopoldshöher Straße befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

## **b) Artenschutz**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Bezüglich des Artenschutzes wurde daher ein Artenschutzfachbeitrag eingeholt. Auf das Fachgutachten sowie den Umweltbericht wird verwiesen.

## **c) Gewässer**

Die überplanten Flächen liegen zwischen einem Arm des Bexter Bachs etwa 250 m nördlich der Sölterstraße und dem Siekbach am Südrand des Geltungsbereichs. Sie sind weder Bestandteil eines Wasserschutz- noch eines Heilquellenschutzgebiets. Auch befindet sich hier kein Überschwemmungsgebiet.

## **d) Boden**

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets schluffige Lehmböden als Parabraunerde und Braunerde, stellenweise pseudovergleyt, an (L3). Im äußersten

---

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

Norden, i. W. im Bereich von vorgesehenen/bereits vorhandenen Ausgleichs- und Regenwasserentwässerungsanlagen handelt es sich ebenfalls um schluffige Lehmböden, hier als Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde (sL3). Im Südwesten ragt ein Teilbereich mit stark sandigen Lehmböden als Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley in den überplanten Bereich (S5).

Die Böden sind in NRW alle als schutzwürdige Böden hinsichtlich der Fruchtbarkeit eingestuft. Den Böden im Norden und Südwesten ist dabei die Stufe 2, den überwiegend vorkommenden Böden die Stufe 3 zugeordnet. Sie sind durch Erschließungsanlagen zum Teil bereits bebaut und versiegelt.

#### **e) Altlasten, Kampfmittel**

Im Geltungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach 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.

Folgende Verdachtsflächen befinden sich im 200 m- Umkreis des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- **Verdachtsfläche 3918.197X (Lippische Meßwerkzeugfabrik E. Kronshage KG Leopoldshöher Straße 33)**  
Seit 1959 ist auf dem Gelände eine Meßwerkzeugfabrik ansässig, welche bis heute in Betrieb ist. Generell wird in Werkzeugfabriken eine Metalloberflächenbehandlung durchgeführt, sodass Reinigungs- und Entfettungsmittel in Gebrauch sind. Auch können schwermetallhaltige Schlämme und Metallabfälle anfallen. Etwaige Zwischen- oder Betriebsunfälle auf dem Gelände sind nicht bekannt. Konkrete Verdachtsmomente auf eine schädliche Bodenveränderung liegen nicht vor. Eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0723 ist, auch aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, nicht zu erwarten.
- **Verdachtsfläche 3918.289X (Georg Render GmbH Sölterstraße 31)**  
Seit 1993 ist hier ein Unternehmen im Bereich von Herstellung/Vertrieb/Handel von Spezialmaschinen sowie zur Reparatur von Maschinen und Fahrzeugen auf dem Grundstück tätig. Weitere Informationen konnten nicht ermittelt werden. Ein konkreter Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung liegt jedoch nicht vor. Weiterhin lässt die neuzeitliche Nutzung in den 1990er Jahren eine Verunreinigung des Untergrunds unwahrscheinlich erscheinen. Eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0723 ist, auch aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, nicht zu erwarten.
- **Verdachtsfläche (3918.290X Altstandort Sölterstraße 41)**  
Im Januar 1996 wurde ein Betrieb zum Handel und zur Herstellung von Lichtkuppeln an dieser Adresse abgemeldet. Diese Nutzung ist der Grund für den Eintrag in das Altlastenkataster. Ein Hinweis auf eine schädliche Bodenveränderung liegt nicht vor. Im Anschluss dieser Nutzung wurde 1996 ein Metallhandel als Gewerbe angemeldet. Auch hier kann von einer altlastenrelevanten Nutzung gesprochen werden, durch die neuzeitliche Nutzung in den 1990er Jahren ergibt sich jedoch kein Verdacht. Auch war die genaue Nutzungsdauer nicht zu ermitteln. Eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0723 ist, auch aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, nicht zu erwarten. Ein Hinweis zu den Verdachtsflächen im Umfeld wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Kampfmittelvorkommen sind 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**

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. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (DSchG).

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Entwicklung der regionalen Wirtschaft stellt sich weiterhin positiv dar. Die Nachfrage nach erschlossenen und überplanten Gewerbe- und Industrieflächen in der Region übersteigt weiter das verfügbare Angebot, so dass erforderliche betriebliche Investitionen nicht getätigt werden können und nachfragende Firmen in der Region nicht fündig werden. Die Stadt Bad Salzuflen möchte durch die Ausweisung des Gewerbegebiets zwischen der Sölterstraße und der Nordseite des Siekbachs bereits im Stadtgebiet ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten sowie neuen Interessenten Ansiedlungsmöglichkeiten mit günstiger verkehrlichen Anbindung bieten.

Gemäß Interessentenliste der städtischen Wirtschaftsförderung wurden in den Jahren 2014–2019 rund 22.000 m<sup>2</sup> städtische Gewerbeflächen sowie rund 74.000 m<sup>2</sup> private Gewerbeflächen veräußert. Zudem wurden rund 113.000 m<sup>2</sup> Gewerbebrachen nachgenutzt. Darüber hinaus gab es Interessenten für insgesamt rund 155.000 m<sup>2</sup> weitere Gewerbeflächen (Stand 10.12.2019). Dabei handelt es sich sowohl um Betriebe aus Bad Salzuflen als auch um Betriebe aus der Umgebung. Auch nach dem Jahr 2019 ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken weiterhin groß. Die Wirtschaftsförderung der Stadt hat von 2021 bis Anfang 2023, ohne Betrachtung großer Logistikunternehmen, eine aufsummierte Flächennachfrage von ca. 430.000 m<sup>2</sup> registriert. Die Mehrzahl der Anfragen bezog sich auf Grundstücksgrößen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup> (durchschnittlich ca. 7.500 m<sup>2</sup>). Vereinzelt wurden Größen zwischen 50.000 m<sup>2</sup> und 120.000 m<sup>2</sup> angefragt. Das Branchenspektrum ist breit aufgestellt und umfasst schwerpunktmäßig die Bereiche produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk. Dieser Bedarf kann aktuell aufgrund der fehlenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht gedeckt werden. Innerhalb des Stadtgebiets stehen derzeit keine weiteren Gewerbeflächen für die konstant hohe Nachfrage zur Verfügung. Die Planungen eines Interkommunalen Gewerbegebiets in Kooperation mit der Stadt Lemgo lassen sich aufgrund von Konflikten in Bezug auf die verkehrliche Erschließung in absehbarer Zeit nicht verwirklichen.

Der Raum zwischen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford ist landschaftlich kleinteilig strukturiert und deutlich von der regionaltypischen Streubebauung im Außenbereich geprägt. Eben diese Struktur erschwert die Entwicklung der benötigten gewerblichen Bauflächen in Bad Salzuflen und in der Region. Der vorliegende Standort weist jedoch zum einen eine gute verkehrliche Erschließung mit einer unkomplizierten Anbindung an die Autobahn 2 sowie eine insgesamt günstige Lage im Stadtgefüge auf. Die verhältnismäßig schnelle Anbindung an die Autobahn 2 verringert eine unnötige zusätzliche Belastung der umliegenden Verkehrswege und

trägt somit zur Lagegunst des Standorts bei. Zum anderen sind hier die Dichte der Streubebauung und die daraus resultierenden Einschränkungen relativ gering.

Der Planbereich befindet sich insbesondere aufgrund seiner Lagegunst bereits seit vielen Jahren in der Entwicklung zum Gewerbegebiet. Das Konzept zielt auf eine koordinierte, gewerblich Entwicklung an diesem Standort im Verflechtungsraum mit den drei Nachbarkommunen, mit ihrer sehr dynamischen Wirtschaft und der gegebenen Infrastruktur auch in kultureller und wissenschaftlicher Hinsicht. Aufgrund der vorherrschenden landschaftlich kleinteiligen und deutlich von der regionaltypischen Streubebauung geprägten Struktur im Außenbereich stand von Beginn an die angemessene und verträgliche Einbindung in die örtlichen Strukturen im Vordergrund. Somit werden Teil-Standorte mit wirksamen zwischenliegenden Freiraumbereichen jeweils durch die einzelne Kommune entwickelt.

Eine wesentliche Zielsetzung ist die Bereitstellung möglichst großer zusammenhängender Entwicklungsflächen. Damit sollen Ansiedlungsoptionen insbesondere für Betriebe des produzierenden Gewerbes eröffnet werden. Auch für solche Betriebe, die bereits in Bad Salzuflen oder in der Region ansässig sind, sollen damit attraktive Möglichkeiten der Erweiterung angeboten werden. Dabei stellt die Ausweisung von Gewerbe- sowie Industriegebieten aufgrund oftmals relativ dichter Streulagen von Wohnnutzungen im Außenbereich in der gesamten Region eine große planerische Herausforderung dar.

Die bereits in den 1990er Jahren begonnene Alternativenprüfung hat zur Ausweisung der Planflächen des vorliegenden Bebauungsplans als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) schon bei der Neuaufstellung des noch aktuellen Regionalplans für den Oberbereich Bielefeld von 2004 geführt. Mit der 113. FNP-Änderung wurde dieser auch bereits als gewerbliche Baufläche in die vorbereitende kommunale Bauleitplanung aufgenommen. Auch der Entwurf des aktuell in Aufstellung befindlichen Regionalplans OWL nimmt nach Prüfung der Bezirksregierung den Standort weiterhin auf.

Für den Bereich östlich der Leopoldshöher Straße in Bad Salzuflen hat die Stadt im Jahr 2015 ein aktualisiertes Rahmenkonzept erstellt. Dieses wurde in zwei Planungsszenarien verkehrs- und schallgutachterlich überprüft. Das Szenario 1 sieht eine Entwicklung im Umfang des vorliegenden Bebauungsplans vor. Das Szenario 2 hat eine Weiterentwicklung auch auf den östlich anschließenden Flächen in Richtung der Straße Dornenkamp und des Bexter Walds einbezogen.

Verkehrs- und Schallgutachten zum Rahmenkonzept von 2015 haben ergeben, dass eine sinnvolle und angemessene Flächenausweisung für die Flächen der Variante 1 an dem gegebenen Standort sinnvoll möglich ist. Eine weitere Ausweisung gewerblicher Flächen im östlich anschließenden Bereich würde einerseits zu einer eher konfliktreichen Situation in der verkehrlichen Abwicklung führen. Andererseits würden die Flächen sich das schalltechnische Entwicklungspotenzial letztlich gegenseitig rauben. Daher hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt entschieden, nur die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans gewerblich zu entwickeln.

Generell ist zu beachten, dass die Einstufung des Schutzanspruchs dieser bestehenden Bebauung dem Abwägungsspielraum der Stadt unterliegt. Da sich in dem bereits beschriebenen Bereich nördlich der Sölterstraße sowohl Wohnnutzungen als auch vereinzelte Gewerbenutzungen (u. a. ein Maschinenhersteller, ein Caterer sowie eine Autowerkstatt) befinden und durch die Leopoldshöher Straße sowie die bereits bestehenden angrenzende Gewerbegebiete im Norden bereits eine gewisse Vorbelastung in diesem Bereich besteht, bewertet die Stadt eine Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Bebauung entlang der Sölterstraße entsprechend dem Schutzanspruch eines Mischgebiets im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als sachgerecht.

Dabei wird nicht übersehen, dass die Bebauungsstrukturen entlang der Sölter Straße ganz überwiegend wohnbaulich genutzt werden und daher eher einem allgemeinen Wohngebiet

entsprechen als einem Mischgebiet. Dies würde für einen höheren Schutzanspruch, nämlich dem entsprechend einer Lage im allgemeinen Wohngebiet sprechen. In der Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Stadt Bad Salzuflen an einer gewerblichen Entwicklung im Plangebiet darf aber auch nicht übersehen werden, dass die vorhandene Wohnbebauung bereits durch die nördlich gelegenen gewerblichen Nutzungsstrukturen mit gewerblichen Immissionen vorbelastet ist und im Übrigen sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung an derzeit als Außenbereich einzustufende Flächen angrenzt. Mit Blick auf zulässige Außenbereichsnutzungen sind die Wohnhäuser entlang der Sölter Straße daher ebenfalls bereits vorbelastet. Bei einer derartigen Lagebeziehung zu einerseits gewerblich genutzten Bereichen und andererseits Außenbereichsflächen ist die Schutzbedürftigkeit im Vergleich mit einer Lage in ausschließlich wohnbaulich geprägten Nutzungsstrukturen gemindert. Würde man hiervon ausgehend einen Mittelwert zwischen den in der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einerseits und Mischgebiete andererseits vorgesehenen Immissionsrichtwerten bilden, käme man zu der vom OVG Münster in dem in Kapitel 2.2 geschilderten Fall angesetzten Schutzbedürftigkeit von 57,5 dB (A) am Tag und 42,5 dB (A) in der Nacht. Die Stadt Bad Salzuflen geht hier in der Einordnung der Schutzbedürftigkeit der Nutzungen entsprechend einer Lage im Mischgebiet, also dem Ansatz von Immissionsrichtwerten von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, über die Bildung eines derartigen rechnerischen Zwischenwerts hinaus. Sie verfolgt damit die Zielsetzung, die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet einer angemessenen gewerblichen Ausnutzbarkeit zuzuführen. Würde man die Emissionskontingente weitergehend reduzieren, wäre das Gewerbegebiet in seiner Ausnutzbarkeit für gerade produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe zu stark eingeschränkt. Die Stadt Bad Salzuflen berücksichtigt zudem, dass nach den Bewertungen der Baunutzungsverordnung und der technischen Regelwerke auch in einem Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse zu bejahen sind. Der TA Lärm ist zudem die Bewertung zu entnehmen, dass in Gemengelagen die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden können und dabei die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden sollen (Nr. 6.7 TA Lärm). Auch dies zeigt, dass mit der Einhaltung von Mischgebietswerten ein noch ausreichender Schutz der Wohnruhe und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. In der Abwägung der hier widerstreitenden Interessen zwischen einer möglichst ausgeprägten Wohnruhe einerseits und den städtebaulichen Interessen an der Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Plangebiet andererseits hält es die Stadt Bad Salzuflen daher für angemessen, planerisch über die Festsetzung von Emissionskontingenten an der Wohnbebauung entlang der Sölter Straße ein einem Mischgebiet entsprechendes Lärm-schutzniveau zu gewährleisten.

Nach sorgfältiger Abwägung der öffentlichen sowie privaten Belange wurde die Emissionskontingentierung so vorgenommen, dass bei vollständiger Ausnutzung aller kontingentierten Teilflächen die aus dem Plangebiet resultierende Immissionsbelastung den Immissionsrichtwert für Mischgebiete um 6 dB(A) unterschreitet und daher im Sinne der Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm irrelevant ist. Da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, bleiben die gesunden Wohnverhältnisse auch nach Realisierung des Bauungsplans Nr. 0723 gewahrt.

Auch in Bezug auf die Streubebauung stellt sich das vorliegende Plangebiet somit insgesamt als verhältnismäßig konfliktarm dar, da hier i. W. nur die bestehende Bebauung nördlich der Sölterstraße sowie zwei weitere Wohngebäude (im Außenbereich gem. § 35 BauGB) im Umfeld durch ihren Schutzanspruch zu einer Einschränkung des Gewerbegebiets führen. Gesunde Wohnverhältnisse können im Bestand weiterhin gewahrt werden. Trotz der Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen durch die umliegende Bebauung kann dieser Standort noch die Nachfrage nach Gewerbeflächen bedienen. Lediglich von der Ausweisung eines Industriegebiets wurde zur Offenlage Abstand genommen. Im Verhältnis kann der vorliegende Standort somit unter Berücksichtigung der örtlichen Struktur als relativ konfliktarm eingestuft werden.

Nach dieser Klärung der Entwicklungsoptionen im Bereich östlich der Leopoldshöher Straße wird für die bereits regionalplanerisch und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen weiterhin die Aufstellung eines Bauungsplans angestrebt. Auch mit Blick auf

die kontinuierlich anhaltende und sich weiterhin verschärfende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen soll daher das Gewerbegebiet zwischen Sölterstraße und der Nordseite des Siekbachs planungsrechtlich entwickelt werden.

Die konkreten städtebaulichen Ziele sind zusammenfassend insbesondere:

- Ausweisung von Flächen für Gewerbe mit dem Schwerpunkt auf Entwicklungsoptionen für produzierendes Gewerbe.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft mit regionaltypischer, eher dichter Streubebauung.
- Angemessene landschaftliche Einbindung, Integration und Sicherung wertvoller Landschaftsstrukturen an den Rändern des Plangebiets (insbesondere der Bereich Schwarze Kuhle und die Niederung des Siekbachs).
- Bedarfs- und verkehrsgerechte Anbindung an das weiterführende Straßennetz.
- Verträgliche bauliche Integration in Umfeld und Landschaft.
- Berücksichtigung der Artenschutzbelange.

#### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Planungen zur gewerblichen Entwicklung im Bereich östlich der Leopoldshöher Straße werden bereits seit einigen Jahren verfolgt. Im Zuge der bisherigen Planungen wurden im Rahmen der 113. Änderung des Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen dargestellt, die in Lage und Umfang weiterhin im Grundsatz den Entwicklungsvorstellungen für diesen Standort entsprechen. Gleiches gilt für die an den Nord-, Ost und Südrändern dargestellten Grünflächen. Hier werden landschaftlich gestaltete Entwässerungsanlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung integriert. Insgesamt sieht die Stadt die geplanten Festsetzungen als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt an.

## **5 Planinhalt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des geplanten Gewerbebestands geschaffen. Diese leiten sich bedarfsorientiert aus den oben dargelegten Zielvorstellungen ab.

### **5.1 Planung der Baugebiete – Gewerbegebiet**

#### **a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung**

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Planungsziel ist ausdrücklich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerksbetriebe etc. Das Plangebiet wird hinsichtlich des angedachten zulässigen Störgrads und verschiedener Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegliedert.

Im Umfeld des geplanten gewerblichen Standorts befinden sich Streubebauungen. Diese sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und weisen unterschiedliche Entfernungen zu den Planflächen und verschiedene Ausprägungen auf. Aufgrund dieser regionaltypischen Ausgangslage ist das Entwicklungspotenzial in Bezug auf Emissionen begrenzt. Daher erfolgt unter Berücksichtigung der Erschließungskonzeption und der Lage der Planflächen zu den umgebenden, schutzwürdigen Nutzungen eine schalltechnische Gliederung anhand von Lärmemissionskontingenten (LEK) sowie auch nach Nutzungsmaßen. Die Teilflächen mit unterschiedlich festgesetzten LEK sind grundsätzlich so gewählt, dass die Höhe der LEK von außen nach innen wächst. D. h. in den nördlichen und westlichen Randbereichen, in größerer Nähe zu den umgebenden Immissionspunkten, werden die relativ niedrigeren LEK zugelassen, im Zentrum des Plangebiets und nach Süden die höheren LEK. Bei der konkreten Ansiedlung z. B. von Produktionsbetrieben kann in Richtung des jeweils nächstgelegenen Immissionsorts insbesondere die Platzierung von Büro- und Verwaltungsnutzungen o. ä. erfolgen, eher davon abgewandt z. B. Produktions- und Kommissionierungsflächen. Im Einzelnen können aber auch andere Zuordnungen sinnvoll sein, so dass die Flexibilität des Planungsinstruments der Lärmemissionskontingentierung für den vorliegenden Angebotsplan ausdrücklich als sinnvoll und wünschenswert angesehen wird. Damit ist es in den betrieblichen Konzepten möglich, die Nutzung der jeweiligen Flächen zu optimieren, z. B. durch die gezielte Anordnung abschirmender Gebäude oder die Einhausung von Lärmquellen.

Zur Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe wird die Festsetzung der LEK für das Gewerbegebiet durch die Einführung einer sogenannten „Kappungsgrenze“ ergänzt. Betriebe sind demnach bereits zulässig, wenn *die von ihm ausgehenden Zusatzbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (60/45 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete) um mindestens 20 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze)*. Die Regelung macht nur dann weitere gutachterliche Ermittlungen entbehrlich, wenn das Unterschreiten des Immissionsrichtwerts offen zutage liegt. Beispiele für solche Fälle können Betriebe mit einem geringen Fahrzeugverkehr und ohne lärmintensive Maschinen sein, wie z. B. eine Handelsvertretung oder ein Malerbetrieb. In allen Zweifelsfällen wird die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente im Rahmen des Genehmigungsverfahrens schalltechnisch nachzuweisen sein. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit kann auf diese Weise aber in klar erkennbaren Fällen ein unnötiger Gutachteraufwand im Zuge der Bauplanung und Realisierung vermieden werden.

Das eingeholte Schallgutachten hat unter Berücksichtigung der teils plangegebenen, teils prognostizierten und mit Messungen Dritter verglichenen Vorbelastung aus den etwa 350 m nördlich beidseits der Leopoldshöher Straße vorhandenen Gewerbegebieten „Hasselbruch / Maikamp“ und „Diekbrede“ und den jeweils für angemessen angesehenen Schutzansprüchen nachgewiesen, dass durch die somit festgesetzte Lärmemissionskontingentierung gewährleistet wird, dass an den Wohnnutzungen im näheren Umfeld keine relevante Zusatzbelastung hervorgerufen wird. Der Gutachter stellt somit fest, dass sich durch die gewählte Lärmemissionskontingentierung aus schalltechnischer Sicht keine Immissionskonflikte ergeben. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an. Ergänzend wird dazu auf Punkt 5.7 dieser Begründung verwiesen.

Maßgebliche Kriterien für die Wahl des Gliederungsinstruments sind die angestrebte Flexibilität zugunsten von Gewerbe, die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Folgende nutzungs- und immissionsschutzbezogene Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO, die der räumlichen Verteilung zulässiger Nutzungen und Zuweisung bestimmter Standortbereiche dient, ist vorgesehen:

- Teilflächen des **GE1** umfassen die Flächen parallel zur Leopoldshöher Straße sowie die Flächen zwischen Leopoldshöher Straße und der Schwarzen Kuhle inklusive der Fläche

südlich der Wendeanlage und die Flächen im Süden des Plangebiets. Hier werden gemäß dem Schallgutachten Lärmemissionskontingente festgesetzt. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Streubebauung wird hier ein geringer Nachtwert der Lärmemissionskontingente von 44 dB(A) festgesetzt. Die Größe des Teilbereichs GE1 beträgt ca. 11,8 ha.

- Für die Teilfläche **GE2** im zentralen bzw. südlichen Bereich hat der Schallgutachter dargestellt, dass dieser gesamte Bereich als nicht eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß Nr. 5.2.3 der DIN 18005 mit Lärmemissionen von tags/nachts 60 dB(A) entwickelt werden kann. Hier kann somit ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ohne wesentliche Einschränkungen entwickelt werden. Die Gebietsgröße sowie der vorgesehene Zugschnitt des Gewerbegebiets GE2 ermöglicht allen gemäß den textlichen Festsetzungen zulässigen Betrieben die Ansiedlung. Die Größe des GE2-Gebiets von rund 1,6 ha liegt dabei im Bereich üblicher Betriebsgrößen, wie sie im Stadtgebiet Bad Salzuflens und in angrenzenden Kommunen zu finden sind. Die typisch angefragten Grundstücksgrößen in Bad Salzuflen liegen i. d. R. unter 1 ha (siehe Kapitel 4.1). Die Größe des GE2 von rund 1,6 ha bietet somit einen gewissen Spielraum und ermöglicht auch die Ansiedlung größerer Unternehmen.

Alle Teilflächen sind als angebotsorientierte Bauflächen für Gewerbebetriebe vorgesehen. Die Größe der Teilbereiche (GE1 und GE2) bilden im Verhältnis zueinander in etwa den Branchenmix orts- und regionaltypischer Gewerbegebiete ab. Dort sind zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt, die nicht auf ein hohes schalltechnisches Entwicklungspotenzial im Nachtzeitraum angewiesen sind. Die Höhe der Lärmemissionskontingente im Teilbereich GE2 ist gemäß Nr. 5.2.3 der DIN 18005 gewählt. Diese Herangehensweise wird in der Fachliteratur als angemessen dargelegt<sup>3</sup>. Vor diesem Hintergrund werden die festgesetzten Flächengrößen und die Höhe der Lärmemissionskontingente als sachgerecht bewertet.

## **b) Ausschluss von Nutzungen, Feinststeuerung nach BauNVO**

Gut nutzbare Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen in der Region begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden vor allem für produzierende oder besonders zukunftssträchtige und ähnliche Gewerbenutzungen vorgehalten werden. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzung beeinträchtigen können, nach den Möglichkeiten zur Feinststeuerung auf Grundlage der BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund des Standorts, des Flächenbedarfs und der Gliederung bzw. Aufgabenteilung der Gewerbegebiete in der Stadt wird diese Vorgehensweise unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

### **b.1) Speditionsbetriebe und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen**

Der gegebene Standort in großer Nähe zur A 2 ist für reine Speditionsbetriebe und ähnliche Branchen ggf. besonders attraktiv. Aufgrund der schwierigen Verfügbarkeit von gut nutzbaren Flächen im Stadtgebiet und der Region sollen diese im vorliegenden Plangebiet aber ausdrücklich insbesondere produzierenden Betrieben u. ä. vorbehalten werden. Daher sollen Betriebe, die nur dem Güterumschlag dienen, hier ausdrücklich nicht angesiedelt werden. Für solche Betriebe bieten sich insbesondere Standorte an, die direkt an übergeordnete Verkehrsachsen angebunden und konfliktärmer sind. Mit dieser Festsetzung wird einer Überbelastung der Wohnbebauung an der Leopoldshöher Straße nördlich des Plangebiets durch Verkehrslärm vorgebeugt.

---

<sup>3</sup> vgl. Fachaufsatz „Festsetzung von Emissionskontingenten für Lärm in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8, 9 BauNVO“, Dr. Reinard Menke, NVwZ, S. 444-449, Verlag C.H.Beck oHG, 2022.

## **b.2) Selbstständige Lager- und Schrottplätze**

Betriebe, die ausschließlich der offenen Lagerung von z. B. Schüttgütern oder Schrott dienen, besitzen eine erhebliche Wirkung auf das Umfeld. Die Ansiedlung solcher Betriebe wird am vorliegenden Standort aufgrund der Kuppenlage und der dichten umgebenden Streubebauung ausgeschlossen. Unbenommen bleiben zugeordnete Lagerplätze etc. von sonstigen Betrieben, sofern sie die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen einhalten. Innerhalb des Plangebiets werden auch die zugeordneten Lagerplätze aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zugelassen.

## **b.3) Einzelhandel**

Neben der bestimmungsgemäßen Nutzung durch möglichst gewerbliche Betriebe im eigentlichen Sinne (Produktionsbetriebe u. ä.) stellt den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Weiterentwicklung des Stadtkerns eine weitere wichtige städtebauliche Zielsetzung dar. Einzelhandel ist auf der Grundlage übergeordneter Planungen daher vorrangig im zentralen Versorgungsbereich von Bad Salzuflen und Schötmar vorzusehen, um diese entsprechend ihrer städtebaulichen und funktionalen Aufgaben zu entwickeln und zu erhalten. Eine Etablierung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten innerhalb des gewerblichen Schwerpunkts im Südwesten von Bad Salzuflen ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich nicht denkbar. Auch aus raumordnerischer Sicht wäre vor allem großflächiger Einzelhandel in dieser Situation in keiner Weise zustimmungsfähig. Daher werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind jedoch folgende betriebszugehörige Verkaufsstellen:

- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör sowie Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

## **b.4) Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Bei diesen Nutzungen handelt es sich wie auch bei den Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke um solche, die möglichst zentral und in der Nähe zu Wohnsiedlungsgebieten und/oder zu bereits multifunktional vorgeprägten Bereichen angesiedelt werden sollten. Zielsetzungen sind u. a. eine sinnvolle und möglichst direkte Erreichbarkeit und die Vermeidung von Verkehr. Die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet widerspricht diesen Zielsetzungen sowie den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 0723. Die Einbindung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird mit Blick auf die zu erwartenden betrieblichen Wechselwirkungen somit im Plangebiet ausgeschlossen.

## **b.5) Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen**

Auch die Ansiedlung von Tankstellen wird im Gewerbegebiet aufgrund des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Betriebstankstellen.

## **b.6) Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Bei diesen Nutzungen handelt es sich um solche, die möglichst zentral und in der Nähe zu

Wohnsiedlungsgebieten und/oder zu bereits multifunktional vorgeprägten Bereichen angesiedelt werden sollten. Zielsetzungen sind u. a. eine sinnvolle und möglichst direkte Erreichbarkeit und die Vermeidung von Verkehr. Die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet widerspräche diesen Zielsetzungen sowie den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 0723.

Zudem sind die als GIB ausgewiesenen Flächen von raumbedeutsamen konkurrierenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten und damit die Entwicklungspotentiale dieser Flächen als geeignetes Flächenangebot für Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden daher im Gewerbegebiet insgesamt ausgeschlossen.

#### **b.7) Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten**

Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten werden insgesamt aus den oben genannten Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel, der Ansiedlung möglichst „hochwertiger“ Gewerbebetriebe, ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein gegebenenfalls möglicher Imageverlust für den gewerblichen Entwicklungsbereich an der Leopoldshöher Straße, der die Attraktivität des Gesamtstandort GewerbePark OWL insgesamt beeinträchtigen würde. Hierzu ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort am Rand des Siedlungsbereichs für derartige zentral unterzubringende Nutzungen städtebaulich ungeeignet ist.

#### **b.8) Freiflächensolaranlagen**

Freiflächensolaranlagen werden vor dem Hintergrund des raumordnerischen Ziels S 7 des Regionalplan-Entwurfs, aber auch im Eigeninteresse der Kommunen zwecks Flächenreservierung für verarbeitende Betriebe ausgeschlossen.

Der vorliegende Standort zeichnet sich vor allem durch seine Lagegunst aus. Die Stadt Bad Salzuflen möchte durch die Ausweisung des Gewerbegebiets zwischen der Sölterstraße und der Nordseite des Siekbachs bereits im Stadtgebiet ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten sowie neuen Interessenten Ansiedlungsmöglichkeiten mit günstiger verkehrlichen Anbindung ermöglichen. Zudem sind die als GIB ausgewiesenen Flächen von raumbedeutsamen konkurrierenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten und damit die Entwicklungspotentiale dieser Flächen als geeignetes Flächenangebot für Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern. Freiflächensolaranlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung sind daher unzulässig.

#### **b.9) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO**

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) sowie des Europäischen Gerichtshof (EuGH) ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich insbesondere um die Siedlungsbereiche im weiteren Umfeld im Norden, aber auch im Süden, Westen und Osten sowie die im Westen verlaufende A2.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.<sup>4</sup> Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zum Siedlungsbereich sowie zu der Verkehrsstrasse A2 als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden können.

Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen bedarfsgerecht und umgebungsverträglich entwickelt. Es werden folgende Vorgaben getroffen:

- Die Grundflächenzahl GRZ entspricht mit 0,8 dem Orientierungswert nach BauNVO für Gewerbegebiete, um aufgrund des Bedarfs und der schwierigen Gewerbeflächenentwicklung eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.
- Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 2,4 ebenfalls dem Orientierungswert nach BauNVO für Gewerbegebiete angesiedelt, um mit Blick auf zum Teil zu erwartende Geschossbauten weiter sowohl auf eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung als auch auf eine angemessene Entwicklung der baulichen Verdichtung hinzuwirken.
- Ebenfalls zur Unterstützung einer effektiven und flexiblen Ausnutzbarkeit der Baugebiete wird auch eine Baumassenzahl BMZ mit dem Orientierungswert von 10,0 nach BauNVO festgesetzt.
- Ergänzend zu den allgemeinen städtebaulichen Werten zur baulichen Ausnutzung mit GRZ, GFZ und BMZ werden Festsetzungen zu den maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Höhen über Normalhöhennull (NHN) getroffen. Die Vorgaben sollen einerseits ausreichende Spielräume für die Bedarfe größerer Produktionsbetriebe o. ä. eröffnen. Andererseits soll aber auch die sensible landschaftliche Lage auf einer Kuppe berücksichtigt werden. Je nach genauer Lage werden damit im Gewerbegebiet Bauhöhen von

---

<sup>4</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) [Stand Juli 2013]).

umgerechnet 10–12 m, im Südosten umgerechnet maximal 14 m über Gelände zugelassen. Darüber hinaus kann das nach außen abfallende Gelände insbesondere in Richtung Süden und Osten für möglicherweise benötigte, größere Bauvolumina genutzt werden.

In Richtung des nördlich benachbarten zusammenhängenden Siedlungsansatzes wird eine Abstufung der zulässigen Bauhöhen vorgenommen, um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu ermöglichen. Durch die zur Offenlage nochmals deutlich verbreiterte öffentliche Grünfläche sind direkte städtebauliche Bezüge zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbe nahezu aufgelöst worden. Die vorhandene ca. 3 m hohe Wallanlage dient nun zur schnelleren Eingrünung und damit zur raschen Generierung eines Sichtschutzes zwischen den genannten Nutzungen. Mit der dort vorgesehenen Bepflanzung aus Sträuchern wird der Südlage des Plangebiets zu diesem Siedlungsansatz angemessen Rechnung getragen. Festzuhalten ist dabei auch, dass die wesentlichen (Wohn-)Gartenflächen dort durchgängig nördlich und somit abgewandt vom vorliegenden Plangebiet platziert sind. Abgestuft von Norden nach Süden sind damit im gesamten Gewerbegebiet Bauhöhen zwischen umgerechnet etwa 8,0 m und 12,0 m, im Südosten umgerechnet maximal 14,0 m über den späteren Geländeoberflächen denkbar.

- Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dies entspricht den Anforderungen von Gewerbebauten.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden aus den o. g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können dort gesichert werden. Aufgrund der großzügigen Abgrenzung werden die festgesetzten überbaubaren Flächen auch für die Unterbringung von Nebengebäuden etc. als ausreichend angesehen. Zur Unterstützung einer geordneten Straßenraumwirkung etc. werden Nebenlagen, ausgenommen Werbeanlagen und der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
- Auf Grundlage des zwischenzeitlich für den nördlichen Teil des heutigen Plangebiets geltenden Bebauungsplans Nr. 0719A/I ist südlich der Sölterstraße eine Wallanlage errichtet worden. Auch in der vorliegenden Planung wird diese inzwischen bestehende Anlage berücksichtigt und gesichert. Hier soll eine grüne „Pufferzone“ zwischen dem künftigen Gewerbestandort und der Bebauung an der Sölterstraße entwickelt werden. Mit der Ausgestaltung als bepflanzter Wall (siehe Pflanzschema Umweltbericht) soll damit auch ein Sichtschutz entstehen bzw. gesichert werden. Festgesetzt wird daher eine Fläche für Aufschüttungen mit Mindest- und Maximalhöhen für die jeweiligen, in der Planzeichnung definierten Abschnitte. Die Höhen entsprechen näherungsweise dem Bestand. Die Festsetzung dient dazu, weitere Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden.

### 5.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 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. Mit dem

Ziel der Entwicklung einer gewissen Einheitlichkeit der Dachlandschaft wird analog zur Vorgehensweise in anderen Gewerbegebieten der Stadt eine Dachneigung von 0°–15° festgesetzt. Neben ortsüblichen Rahmenbedingungen werden damit typische Anforderungen im Gewerbebau berücksichtigt.

Vorgaben zur Platzierung, Gestaltung und Höhenentwicklung von Einfriedungen zielen auf eine möglichst einheitliche Straßenraumwirkung bzw. Eingrünung ab. Gleichzeitig bleiben betriebliche Sicherheitsbedürfnisse berücksichtigt.

Die Gestaltungsregeln für Werbeanlagen zielen auf eine maßstabsgerechte Integration dieser Anlagen in künftige Fassadenflächen. Sie sichern, dass die städtebauliche Wirkung der künftigen gewerblichen Gebäuden und Anlagen im Vordergrund steht und nicht die der Außenwerbung. Gleichzeitig wird dem betrieblichen Bedürfnis nach Kontaktaufnahme zum Kunden auch über Werbeflächen ausreichend Raum gelassen. Gleiches gilt für freistehende Werbeanlagen, hier wird im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung eine Höhenbegrenzung festgesetzt, sodass sie sich städtebaulich einfügen. Fahnen, Lichtbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende Werbung sind insbesondere unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie des Artenschutzes unzulässig.

Grundsätzlich wird bei Gestaltungsfragen in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen empfohlen.

#### **5.4 Grünflächen und Begrünung - Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein neuer Gewerbestandort in den bisher freien Landschaftsraum östlich der Leopoldshöher Straße eingefügt. Eine wesentliche Zielsetzung ist dabei, neben der gewerblichen Entwicklung selbst, ausdrücklich auch deren möglichst verträgliche landschaftliche Einbindung.

Daher werden umfassende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen vor allem in den Randbereichen festgesetzt. Im Vordergrund stehen aufgrund der Lage die nördlichen, östlichen und südlichen Randbereiche. Hier werden breite öffentliche Grünflächen definiert. Diese werden je nach genauer Lage mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Ziel ist eine substanzielle, besonders in Richtung Osten und Süden auch fernwirksame Eingrünung. Landschaftlich bereits wertvolle Teilflächen werden dabei eingebunden (Schwarze Kuhle, Siekbach). In Richtung Norden stehen Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem benachbarten Siedlungsansatz im Vordergrund. Die Anpflanzungsfläche ist als Sichtschutz, unter Berücksichtigung der Besonnung der nördlichen Grundstücke, insbesondere mit Gehölzen (Sträucher) mit einer maximalen Höhe von 6,0 m auf dem Wall zu bepflanzen.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens des Kreises Anregungen bezüglich des Ausbaus des Knotenpunkts vorgetragen. Der Ausbau der Verkehrsfläche wurde entsprechend in Abstimmung mit dem Kreis angepasst. Durch die Aufweitung der Verkehrsfläche werden die bestehenden Bäume der geschützten Allee überplant. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises ist daher eine Doppelreihenpflanzung entlang der Leopoldshöher Straße vorgesehen. Die Ersatzpflanzungen werden als Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen festgesetzt. Darüber hinaus wird auch eine innere Durchgrünung mit Stellplatzbegrünung und Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen vorgegeben, um eine möglichst harmonische Straßenraumwirkung zu unterstützen. Auch werden damit gewisse lokalklimatische Vorteile gesichert. Auf den Umweltbericht wird verwiesen

Der Bebauungsplan Nr. 0723 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund der Festsetzungen durch Neubauten, dazugehörige Stellplatzanlagen, Hof-/Rangierflächen und

Umfahrten etc. erfolgen werden. Daher ist die Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist bei der 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 und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune – für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

### **Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Regenwasserbewirtschaftung (RWB). Entlang der Sölterstraße verläuft eine Wallanlage mit einer Höhe von rund 3,0 m. Im zentralen Bereich des Plangebiets wurden bereits im Rahmen einer vorherigen Planung die Straßen Großes Feld und Schwarze Kuhle als Baustraßen errichtet. Südlich der Straße Schwarze Kuhle befindet sich das schutzwürdige Biotop „Schwarze Kuhle“. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich das schutzwürdige Biotop „Siekbach“. Entlang der Leopoldshöher Straße befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee.

### **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

Für die Fläche wird bereits seit langer Zeit eine gewerbliche Entwicklung angestrebt. Sie ist bereits seit einigen Jahren entsprechend als GIB im Regionalplan dargestellt. Der gewerbliche Flächenbedarf ist im Städtedreieck Bad Salzuflen, Bielefeld, Herford weiterhin hoch und hat sich in den letzten Jahren eher verschärft. Daher besteht das Erfordernis für diese Bauleitplanung, dazu wird ergänzend auf die in Kapitel 4 genannten Ziele verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zeigt sich zusammenfassend, dass die vorgesehene Geräuschkontingentierung sowie die Eingrünung des Gewerbegebiets die bestmögliche Alternative für den Standort abbilden.

### **Eingriffsminimierung und naturschutzfachlicher Ausgleich**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie das Orts- und Landschaftsbild durch Höhenfestsetzungen, baugestalterische Vorschriften und insbesondere durch die oben dargelegten Vorgaben zur umfassenden Ein- und Durchgrünung. Die festgesetzten grünordnerisch-landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen auch dem Ausgleich der mit der Planung zusätzlich ermöglichten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Dieser äußerst eingriffsnahe Ausgleich ist bereits seit Beginn der Planungen zum Gewerbebestandort östlich der Leopoldshöher Straße konzeptionell verfolgt worden. Eine Bilanzierung des Eingriffs wurde im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen. Bei einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand und Planung zeigt sich, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine ökologische Wertsteigerung (Kompensationsüberschuss) in Höhe von rund 87.300 Ökowertpunkten (öW) entsteht (siehe Umweltbericht).

Angesichts der Teilbereiche des Plangebiets, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen festgesetzt werden, sind innerhalb der Plangebietskulisse deutliche Aufwertungspotenziale vorhanden. Diese wurden im Rahmen der erfolgten Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Die Biotopstrukturen im Bereich der „Schwarzen Kuhle“ und des Siekbachs wurden in Bestand und Planung gleichwertig angerechnet. Grundsätzlich sind für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen (Nr. 1 bis Nr. 4) folgende Entwicklungsziele und Teilaspekte zu berücksichtigen.

#### **Maßnahmenfläche M 1, Schwarze Kuhle**

Entwicklungsziel: Schutz der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen bzw. Erhalt des Biotopkomplexes „Schwarze Kuhle“.

- Maßnahmen:
- Erhalt des Gehölzbestandes durch extensive Pflege. Eine Gehölzentnahme darf nur stammweise erfolgen. Ein Kahlschlag ist verboten
  - Eine Pflege der Hochstaudenflur wird erforderlich, wenn Gehölze auflaufen. Diese sind zu fällen und zu entfernen.

### **Maßnahmenfläche M 2, Eingrünung Ostseite**

Entwicklungsziel: Anlage einer baumbetonten Gehölzpflanzung zur wirkungsvollen, naturnahen Einbindung in die Landschaft und Anlage einer Brachfläche.

- Maßnahmen:
- Eingrünung mit baumbetonten, geschlossenen Pflanzungen (Sichtschutzhecke) aus standortheimischen Gehölzen (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %). Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzflächen in den ersten Jahren mit einem Verbisschutz zu versehen.
  - Herstellung der Teilfläche östlich der „Schwarzen Kuhle“ als Brachfläche (Brache mit Selbstbegrünung; jährliche Pflege durch Schlegeln/Mahd in der Zeit zwischen 01.08. und 01.04.).
  - Anpflanzung baumbetonter, geschlossene Pflanzungen (Feldgehölz als Sichtschutz zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung an der Sölterstraße) aus standortheimischen Gehölzen (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %). Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzflächen in den ersten Jahren mit einem Verbisschutz zu versehen.
  - Anlage des Übergangs zum Wall als Hochstaudenflur. Nach der Herrichtung, Einsaat mit einem geeigneten und auf den Standort abgestimmten, artenreichen Landschaftsrasen- oder einer Wiesensaatgutmischung mit Kräuteranteil; zertifiziertes Saatgut aus gebietseigenen bzw. regionalen Herkünften ist zu verwenden; nach Fertigstellung sind die Flächen einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
  - Pflanzqualität siehe textliche Festsetzung II.4.4

### **Maßnahmenfläche M 3, Eingrünung im Süden**

Entwicklungsziel: Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung zur wirkungsvollen, naturnahen Einbindung in die Landschaft und Herstellung von Extensivgrünland.

- Maßnahmen:
- Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %) auf der Teilfläche südlich des Gewerbegebietes und westlich des RWB.
  - Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %) zur Eingrünung in die Landschaft auf der Teilfläche südlich des Gewerbegebietes und östlich des RWB (nördlicher Teil)
  - Anlage als Extensivgrünland auf der Teilfläche südlich des Gewerbegebietes und östlich des RWB (südlicher Teil). Es wird eine Entwicklung von artenreichem Grünland durch Mahdgutübertragung oder Ansaat mit Saatgut aus gebietseigenen Herkünften gemäß § 40 BNatSchG angestrebt (Extensive Nutzung als Wiese oder Mähweide; ganzjährig keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, kein Mulchen, kein Belassen von Mahdgut auf der Fläche, keine Grünlanderneuerung, keine Nachsaat; erste Nutzung ab dem 15.6.; nach der ersten Mahd können Nachbeweidung, Nachmahd

- und sonstige zulässige Grünlandpflegemaßnahmen uneingeschränkt erfolgen; alternativ extensive Nutzung als Weide mit aufwuchsgerechter Besatzdichte und ohne Zufütterung).
- Pflanzqualität siehe textliche Festsetzung II.4.4.

#### **Maßnahmenfläche M 4, Niederung Siekbach**

Entwicklungsziel: Schutz der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen bzw. Erhalt des Biotopkomplexes Siekbach

- Maßnahmen:
- Erhalt und Schutz des bestehenden Biotopkomplexes durch extensive Grünlandnutzung.
  - Eine Mahd nach dem 15. Juni ist zulässig.
  - Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
  - Eine Beweidung ist vom 15.04. bis zum 01.07. eines Jahres mit 1,5 GVE/ha möglich. Danach darf die Viehdichte bis 4 GVE/ha betragen.
  - Keine Düngung mit Flüssigmist (Gülle, Jauche etc.) und mineralischem Volldünger sowie keine Anwendung von Pflanzenbehandlungs- oder Schutzmitteln.

#### **Maßnahmenfläche M 5, Teilfläche nördlich der Sölterstraße**

Entwicklungsziel: Zulassen von natürlicher Sukzession bis zur Waldentwicklung

- Maßnahmen:
- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, Fläche wird der Eigenentwicklung überlassen.
  - Einschränkung: Ein Rückschnitt der Gehölze in den Randbereichen zu den benachbarten Nutzungen ist zulässig, um Beeinträchtigungen für diese zu vermeiden.

### **CEF-Maßnahmen**

Im Zuge des für das Planvorhaben separat erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde ermittelt, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nur unter der Voraussetzung realisierbar ist, dass neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im engeren Sinne (z. B. Bauzeitenregelung) auch entsprechende funktionserhaltende und konfliktmindernde vorgezogene Maßnahmen (CEF) für die Feldlerche durchgeführt werden. Diese müssen in direkter räumlich-funktionaler Verbindung zu den gestörten Lebensstätten stehen und zum Eingriffszeitpunkt bereits wirksam sein. Die Maßnahme wird außerdem in die Eingriffsbilanzierung einbezogen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind daher als funktionserhaltende Maßnahmen die Aufwertung von Ackerflächen durch die Kombination von „Lerchenfenstern“ (Fehlstellen ohne Einsaat im Acker) mit „Blühstreifen“ vorgesehen.

Dabei wird die Schaffung von 10 Fenstern pro Revier à mind. 20 m<sup>2</sup> mit ca. 3 Fenstern pro ha sowie 0,5 ha Blühstreifen pro Feldlerchenbrutpaar als fachgerechter Ansatz zugrunde gelegt. In der Summe ergibt sich damit für die im Geltungsbereich nachgewiesenen 3 Lerchenbrutpaare ein Bedarf von 30 Lerchenfenstern sowie 1,5 ha Blühstreifen. Die Maßnahme wird eingriffsnah in einer Entfernung von maximal 2 km zum Plangebiet umgesetzt. Die Maßnahmen werden zusätzlich grundbuchlich gesichert.

Insgesamt ergibt sich ein **Kompensationsüberschuss von rund 197.300 öW**. Der durch die Planung entstandene Eingriff kann somit durch die Maßnahmenflächen sowie die im Nahbereich vorgesehene CEF-Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt den entstehenden Kompensationsüberschuss als „Ökokonto“ für zukünftige Projekte zu nutzen. Rechnerisch sind im ermittelten Kompensationsüberschuss die Maßnahmenflächen M 1 (rund 65.400 öW), M 3 (rund 61.600 öW) und M 5 (rund 61.600 öW) komplett

enthalten, so dass diese im Ökokonto genutzt werden können. Dieses Vorgehen wird als sinnvoll und angemessen angesehen. Auf den Umweltbericht sowie den Artenschutzfachbeitrag wird verwiesen.

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ mit rd. 29 ha Größe ist im Süden des Ortsteils Lockhausen verortet, der sich im Südwesten des Stadtgebiets beidseits der Ostwestfalenstraße (Landesstraße L 712n) erstreckt. Der vor einiger Zeit um ein zweites „Anschlussrohr“ ergänzte Knotenpunkt Ostwestfalenstraße/Leopoldshöher Straße befindet sich knapp 0,7 km nördlich, die Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe/Bielefeld Nord der A 2 etwa 1,3 km nordwestlich.

Zum Rahmenkonzept aus dem Jahr 2015 wurden verkehrliche Untersuchungen durchgeführt.<sup>5</sup> Ziel war es, Aussagen über den Umfang des zu erwartenden Verkehrs, die Qualität des Verkehrsflusses an den betroffenen Knotenpunkten sowie Empfehlungen zu erforderlichen Ausbaumaßnahmen zu erhalten. Dabei wurde zum einen der Prognosefall „Bebauungsplan Nr. 0723 mit Erweiterungsflächen“ (Maximalvariante) und zum anderen der Prognosefall „Bebauungsplan Nr. 0723“ untersucht. Im Jahr 2020 wurde eine Aktualisierung für den Prognosefall „Bebauungsplan Nr. 0723“ unter Berücksichtigung der aktualisierten Festsetzungen erarbeitet<sup>6</sup>.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Flächen des Bebauungsplans Nr. 0713 im Bereich der Altenhagener Straße noch nicht vollständig bebaut, dessen Potenzialflächen für weiteres Gewerbe blieben unberücksichtigt. Daher wurde im April 2021 eine weitere Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung<sup>7</sup> vorgenommen. Die verkehrliche Untersuchung aus April 2021 basierte auf dem aktuellen Verkehrsaufkommen, auf dem Bebauungsplanentwurf Nr. 0723 und auf dem Bebauungsplan Nr. 0713 mit den bislang noch nicht berücksichtigten Potenzialflächen. Es wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie verkehrliche Kennwerte für lärmtechnische Untersuchungen berechnet. Im November 2021 fand eine weitere Aktualisierung<sup>8</sup> in Bezug auf den Prognose-Nullfall-2030 statt. Der Bericht mit dem Stand November 2021 ist dabei die vollständige Grundlage für die verkehrlichen Belange im Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“.

Östlich der Leopoldshöher Straße liegt das Gewerbegebiet Dieckbrede, dessen Grundlage die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0718 „Gewerbegebiet Dieckbrede“ ist. Dieses Gewerbegebiet ist fast vollständig durch den Logistikbetrieb Dachser belegt, der rechtskräftige Bebauungsplan ist auf diesen Betrieb zugeschnitten. Der Betrieb kann sich nicht mehr erweitern, da die schalltechnischen Potenziale sowie die Bauflächen des Standorts bereits ausgeschöpft sind. Daher ist für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0718 gemäß Gutachter keine Verkehrserzeugungsrechnung für die vorliegende Prognose zum Bebauungsplan Nr. 0723 erforderlich. Die Verkehre des bestehenden Betriebes wurden durch die Verkehrszählung erfasst.

---

<sup>5</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Ergebnisbericht, Neuss, 18.02.2015.

<sup>6</sup> IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, Verkehrliche Kennwerte zum „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Kurzbericht Neuss, 27.04.2020.

<sup>7</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Ergebnisbericht, Neuss, 23.04.2021.

<sup>8</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Ergebnisbericht, Neuss, 23.11.2021.

Im Dezember 2022 wurde eine erneute Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vorgenommen (IGS Dezember 2022).<sup>9</sup> Gemäß der Anregung durch den Kreis Lippe wurde eine zusätzliche Betrachtung der Auf- und Abfahrten an der Autobahnabfahrt Ostwestfalen-Lippe vorgenommen. Hier wurde sowohl die Leistungsfähigkeit im Ist-Zustand als auch im Prognose-1-Fall ermittelt.

### **Prognosefall „B-Plan Nr. 0723 und Erweiterungsfläche“ (Maximalvariante) gemäß Rahmenkonzept 2015**

In der Untersuchung des Prognosefalls „B-Plan Nr. 0723 und Erweiterungsfläche“ (Maximalvariante) wurde eine Verkehrsmenge von rund 11.300 Fahrten pro Tag prognostiziert. Die Maximalvariante umfasst dabei das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 0723 sowie Erweiterungsflächen östlich davon bis hin zum Bexter Wald.

Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen verlängern sich gemäß der Untersuchung aus 2015 die Wartezeiten an den betroffenen Knotenpunkten teilweise deutlich. Erhebliche Veränderungen ergeben sich für die nördliche Abfahrt von der Landesstraße L 712n (Ostwestfalenstraße) sowie für die Altenhagener Straße und die Thomas-Dachser-Straße (Qualitätsstufe E). Die Knotenpunkte der K 5 zur südlichen Abfahrt der L 712n sowie die Einfahrt zum Plangebiet werden überlastet (Qualitätsstufe F).

Als bauliche Maßnahmen werden Lichtsignalanlagen an den überlasteten Knotenpunkten sowie eine Verlängerung der Linksabbiegerspur in das Plangebiet auf 120 m vorgeschlagen. Die Maximalvariante wurde durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 19.04.2016 abgelehnt.

### **Prognosefall „B-Plan Nr. 0723“ gemäß Rahmenkonzept 2015**

In der o. g. Untersuchung des Prognosefalls „B-Plan Nr. 0723“ wurde eine Verkehrsmenge von rund 3.960 Fahrten pro Tag prognostiziert.

Die geringere prognostizierte Verkehrsmenge mindert die Auswirkungen auf die von der Planung betroffenen Knotenpunkte deutlich gegenüber dem ersten Prognosefall mit den Erweiterungsflächen. Der Knotenpunkt der südlichen Abfahrt der Landesstraße L 712n (Ostwestfalenstraße) auf die Leopoldshöher Straße ist weiterhin überlastet (Qualitätsstufe F) und bedarf bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 0723 baulicher Maßnahmen, um den Verkehrsfluss zu ermöglichen. Auch in diesem Fall kommt an dem überlasteten Knotenpunkt die Errichtung einer Lichtsignalanlage in Frage. Alle anderen Knotenpunkte weisen bei alleiniger Realisierung des Bebauungsplans Nr. 0723 überwiegend eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf (Qualitätsstufen A und B). Lediglich der Linksabbiegeverkehr der nördlichen Abfahrt der L 712n (Ostwestfalenstraße) sowie der Altenhagener Straße müssen als befriedigend bewertet werden (Qualitätsstufe C).

Die Planung im Umfang des Bebauungsplans Nr. 0723 (Stand 2015) kann somit – bei vollständiger Umsetzung der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Errichtung einer Lichtsignalanlage an der südlichen Abfahrt der Ostwestfalenstraße auf die Leopoldshöher Straße – verträglich umgesetzt werden. Die Errichtung der Lichtsignalanlage sollte zeitnah nach dem Satzungsbeschluss angestrebt werden.

---

<sup>9</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Ergebnisbericht, Neuss, 29.11.2022, ergänzende Stellungnahme vom 21.02.2023.

### **Aktualisierung 2020: Prognosefall „B-Plan Nr. 0723“ (2020)**

Im Laufe der der weiteren Planungsarbeiten im Jahr 2020 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet. Statt der Festsetzung eines Industriegebiets sowie eines Gewerbegebiets wurde nun ausschließlich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Da sich die Verkehrsbewegungen von Gewerbegebieten von denen in einem Industriegebiet unterscheiden und auch die im jeweiligen Gewerbegebiet zulässigen Betriebe eine Auswirkung auf die Verkehrszahlen haben, wurde eine Aktualisierung der verkehrlichen Kennwerte in Form eines Kurzberichts vorgenommen.<sup>10</sup> Im Rahmen der Aktualisierung wurden die Verkehrserzeugung angepasst und die verkehrlichen Kennwerte der Prognose neu berechnet. Die Aktualisierung bezog sich dabei ausschließlich auf den Prognosefall „Bebauungsplan Nr. 0723“ mit den zur Offenlage geänderten Festsetzungen.

Bis zu dieser Aktualisierung wurde auf die Daten aus der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Flächen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 0713 noch nicht vollständig bebaut. Diese ungebauten Potenzialflächen wurden im Verkehrsgutachten nicht als mögliche Verkehrsquellen berücksichtigt.

### **Aktualisierung 2021: Prognosefall „B-Plan Nr. 0723 und Ergänzungsflächen B-Plan Nr. 0713“ (2021)**

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wurden weiter überarbeitet. Im Ergebnis ist das ursprünglich im Norden vorgesehene eingeschränkte Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> entfallen und wurde stattdessen mit einer öffentlichen Grünfläche überplant. Für das gesamte Plangebiet wird nunmehr ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Die verkehrliche Untersuchung aus April 2021 basiert auf dem heutigen Verkehrsaufkommen (auf Basis einer erneuten Verkehrszählung aus dem Jahr 2020), auf dem Bebauungsplanentwurf Nr. 0723 und auf dem Bebauungsplan Nr. 0713 mit den bislang noch nicht berücksichtigten Potenzialflächen. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Fachgutachtens aus dem Jahr 2021 zusammengefasst:

#### Verkehrserzeugung Potenzialfläche Bebauungsplan Nr. 0713

*Die Potenzialflächen des Bebauungsplans Nr. 0713 umfassen eine Fläche von rund 5,6 ha, dabei wird angenommen, dass die Hälfte des Gebiets mit Büro-/Verwaltungsnutzungen bebaut wird und die andere Hälfte mit Gewerbenutzungen. Insgesamt ist für das Gebiet inklusive des Mitarbeiter-, des Besucher- und des Güterverkehrs ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 961 Kfz pro Tag sowohl im Quell- als auch Zielverkehr zu erwarten.*

#### Verkehrserzeugung Potenzialfläche Bebauungsplan Nr. 0723

*Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0723 umfasst im vorliegenden Entwurf eine Nettobaulandfläche (festgesetztes Gewerbegebiet abzüglich der Pflanzflächen) von rund 12,7 ha. Für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 0723 wird angenommen, dass das GE-Gebiet jeweils zur Hälfte mit Büro- bzw. Verwaltungsnutzungen und zur anderen Hälfte mit Gewerbenutzungen bebaut wird. Inklusiv Mitarbeiter-, Besucher- und des Güterverkehr ist hier ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.182 Kfz pro Tag im Quell- und Zielverkehr zu erwarten.*

*Im Ergebnis wird in der Aktualisierung ein durch das Plangebiet sowie durch die Potenzialflächen des Bebauungsplans Nr. 0713 ausgelöstes werktätliches Verkehrsaufkommen von rund 3.143 Fahrten prognostiziert. Somit werden im Vergleich zum Prognosefall „Bebauungsplan Nr. 0723“ aus dem Jahr 2015, bei welchem die Festsetzung von Gewerbe und Industrie zugrunde gelegt worden war, bei der nun vorliegenden Festsetzung von ausschließlich Gewerbegebieten insgesamt täglich rund 800 Fahrten weniger prognostiziert.*

---

<sup>10</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrliche Kennwerte zum „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Kurzbericht Neuss, 27.04.2020.

Die Verteilung des Verkehrs im Straßennetz erfolgt wie in der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2015. Es wird angenommen, dass sich die Neuverkehre zum Großteil über die L 712N und die BAB A 2 verteilen. Dementsprechend fahren 85 % der Neuverkehre über die Leopoldshöher Straße (K 5) in Richtung Norden und verteilen sich dann zu 70 % auf die Autobahn BAB A 2. 10 % der Verkehre fahren über die Leopoldshöher Straße (K 5) in Richtung Bad Salzuflen und 5 % über die L 712N in Richtung Osten. Die restlichen Verkehre (15 %) verteilen sich in südliche Richtung. Die Verteilung der Verkehre für den Bebauungsplan Nr. 0713 orientiert sich an der aktuellen Zählung, da die Verkehre aus der Verkehrszählung eine repräsentative Verteilung darstellen. Demnach fahren 70 % über die Leopoldshöher Straße (K 5) in Richtung Norden und verteilen sich dort anteilig wie die Verkehre zum Bebauungsplan Nr. 0723. Es fahren 60 % in Richtung Autobahn BAB A 2, 8 % der Verkehre fahren über die Leopoldshöher Straße (K 5) in Richtung Bad Salzuflen und 2 % über die L 712N in Richtung Osten. Weitere 20 % der Verkehre verteilen sich in südliche Richtungen.

Die verkehrlichen Kennwerte im **Prognose-1-Fall 2030 inkl. vollständiger Bebauung der Bebauungspläne Nr. 0713 und Nr. 0723** stellen sich gemäß dem im Jahr 2021 aktualisierten Gutachten zusammengefasst wie folgt dar:

Querschnitt	Straße	Abschnitt	Verkehrsbelastung über alle Tage (Kfz/24 h)
1	Leopoldshöher Straße (K5)	nördlich Sölterstraße	8.744
2	Sölterstraße	östlich Leopoldshöher Straße (K5)	256
3	Sudheide	westlich Leopoldshöher Straße (K5)	243
4	Leopoldshöher Straße (K5)	nördlich B-Plan Nr. 0723	8.436
5	Leopoldshöher Straße (K5)	nördlich Heeper Straße (K23)	5.698
6	Heeper Straße (K23)	östlich Leopoldshöher Straße (K5)	2.162

**Tabelle 1:** Verkehrsbelastung im Prognose-1-Fall 2030 inkl. vollständiger Bebauung der Bebauungspläne Nr. 0713 und Nr. 0723 über alle Tage in Kfz/24 h (zusammengefasst aus IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrliche Kennwerte zum „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße, November 2021)

Der Prognosefall beinhaltet dabei den bereits ausgewiesenen Prognose-Nullfall 2030 mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 0723 und aus den Ergänzungsflächen des Bebauungsplans Nr. 0713.

Die verkehrlichen Kennwerte des „Prognose-Null-Fall 2030 ohne Bebauungspläne Nr. 0713 und Nr. 0723“ sowie des „Prognose-Null-Fall 2030 inklusive der vollständigen Bebauung der Flächen des Bebauungsplans Nr. 0713 ohne Berücksichtigung des Bebauungsplans 0723“ sind der Verkehrsuntersuchung aus November 2021 zu entnehmen.

Aus den angenommenen zukünftigen Nutzungen wird für die Berechnung der verkehrlichen Kennwerte von einem Verhältnis von 60 % als Lkw-Anteil ohne Anhänger (zulässiges Gesamtgewicht über 3,5 t und Busse) sowie 40 % als Lkw-Anteil mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge (zulässiges Gesamtgewicht über 3,5 t) ausgegangen.

#### Leistungsfähigkeit im Prognose-1-Fall (B-Plan 0723 und Lichtsignalanlage)

Im Rahmen der Untersuchung wurde weiterhin ein Leistungsfähigkeitsnachweise für das zukünftige Verkehrsgeschehen (Prognose-1-Fall) durchgeführt.

Die Berechnungen der Leistungsfähigkeiten haben ergeben, dass die durch das geplante Gebiet entstehenden Neuverkehre im Prognose-1-Fall nicht leistungsfähig über die drei Knotenpunkte Leopoldshöher Straße (K 5) / Ostwestfalenstraße (L 712N Anschluss Nord) (KP01),

*Leopoldshöher Straße (K 5) / Ostwestfalenstraße (L 712N Anschluss Süd) (KP02) und Leopoldshöher Straße (K 5) / Altenhagener Straße / Thomas-Dachser-Straße (KP03) abgewickelt werden können. An allen drei Knotenpunkten ist mit Rückstaus zu rechnen, die sich bei prognostizierter Belastung in der Bemessungsstunde nicht mehr abbauen.*

*Am Knotenpunkt Leopoldshöher Straße (K 5) / Ostwestfalenstraße (L 712N Anschluss Süd) (KP02) und Leopoldshöher Straße (K 5) / Altenhagener Straße / Thomas-Dachser-Straße (KP03) ist im Prognose-1-Fall die Anzahl der Verkehrsteilnehmer größer als die Kapazität des Mischfahrstreifens auf der westlich gelegenen Altenhagener Straße, weshalb der Knotenpunkt unter prognostizierter Verkehrsbelastung nicht leistungsfähig wäre (QSV F).*

*Das Auftreten der prognostizierten Verkehrsmengen hängt u. a. von der Frage ab, ob die Potenzialflächen im Bebauungsplan Nr. 0713 trotz der dort vorhandenen Wohnnutzungen genutzt werden. Der Knotenpunkt Altenhagener Straße / Leopoldshöher Straße / Thomas-Dachser-Straße (KP03) ist bereits mit den erforderlichen Leitungen für die Errichtung einer Lichtsignalanlage ausgestattet, sodass bei Bedarf eine Lichtsignalanlage eingerichtet werden kann.*

*Der Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt Leopoldshöher Straße (K 5) / Zufahrt Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 0723) (KP05) unter Berücksichtigung einer Lichtsignalanlage und separatem Linksabbiegefahrstreifen auf der nördlichen Zufahrt der Leopoldshöher Straße zeigt einen befriedigenden Verkehrsablauf im Prognose-1-Fall (QSV C).*

*Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte Leopoldshöher Straße (K 5) / Sölterstraße / Sudheide (KP04) und Leopoldshöher Straße (K 5) / Heeper Straße / Herforder Straße (KP06) zeigen, dass im Prognose-1-Fall ein guter Verkehrsablauf (QSV B) am Knotenpunkt KP04 und ein sehr guter Verkehrsablauf (QSV A) am Knotenpunkt KP06 zu erwarten ist.*

*Da die unsignalisierten Knotenpunkte KP01 bis KP03 auf Grund der zu hohen Verkehrsströme in den untergeordneten Zufahrten nicht leistungsfähig sind, kann der Bebauungsplan Nr. 0723 nicht ohne weitere Maßnahmen umgesetzt werden, wie z. B. die Errichtung von Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten KP01 bis KP03. Da die Möglichkeit besteht, dass die Potenzialflächen des Bebauungsplans Nr. 0713 nicht ausgeschöpft werden und z. B. zunächst auch nur Teilbereiche im Bebauungsplangebiet Nr. 0723 bebaut werden, müssten die Lichtsignalanlagen gemäß Gutachter erst dann errichtet werden, wenn es die Verkehrssituation erfordert. Der Gutachter empfiehlt ein Monitoring für die drei oben genannten Knotenpunkte KP01 bis KP03, d. h. eine Überprüfung der Verkehrsbelastungen im Abstand von etwa 5 Jahren, um diese mit den prognostizierten Verkehren zu vergleichen bzw. alternativ die Durchführung neuer Leistungsfähigkeitsnachweise.*

### **Aktualisierung 2022 und ergänzende Stellungnahme 2023: Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Auf- und Abfahrten an der Autobahnabfahrt Ostwestfalen-Lippe im Ist-Zustand sowie im Prognose-1- Fall**

Im Dezember 2022 wurde eine erneute Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vorgenommen (IGS Dezember 2022).<sup>11</sup> Gemäß den in der Offenlage vorgetragenen Anregungen erfolgte eine zusätzliche Betrachtung der Auf- und Abfahrten an der Autobahnabfahrt Ostwestfalen-Lippe. Hier wurde sowohl die Leistungsfähigkeit im Ist-Zustand als auch im Prognose-1- Fall ermittelt.

Im Ergebnis wurde für den Ist-Zustand für den Knotenpunkt AS Ostwestfalen-Lippe Rampe Ost/Ostwestfalenstraße (KP07) für die vormittägliche Spitzenstunde eine befriedigende Ver-

---

<sup>11</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Ergebnisbericht, Neuss, 29.11.2022, ergänzende Stellungnahme vom 21.02.2023.

kehrqualität (QSV C) und für die nachmittägliche Spitzenstunde eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E) festgestellt. Für den Knotenpunkt AS Ostwestfalen-Lippe Rampe West/Ostwestfalenstraße (KP08) wurde sowohl für die vormittägliche Spitzenstunde als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) festgestellt. Die beiden Knotenpunkte sind signalisiert und werden verkehrsabhängig und untereinander koordiniert gesteuert.

Für den Prognose-1-Fall ergibt sich für den Knotenpunkt AS Ostwestfalen-Lippe Rampe Ost/Ostwestfalenstraße (KP07) für die vormittägliche Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) und für die nachmittägliche Spitzenstunde eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C). Für den Knotenpunkt AS Ostwestfalen-Lippe Rampe West/Ostwestfalenstraße (KP08) wurde für die vormittägliche Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) und für die nachmittägliche Spitzenstunde eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) festgestellt. An keinem der Knotenpunkte erfolgt ein Rückstau auf die Autobahn. Die beiden Knotenpunkte wurden auch hier signalisiert, verkehrsabhängig gesteuert und untereinander koordiniert untersucht. Dabei wurde im Modell eine Optimierung der Freigabezeiten der Kfz-Ströme eingerechnet, um die stärksten Verkehre entsprechend zu gewichten.

Die Leistungsfähigkeiten im Prognose-1-Fall für die KP07 und KP08 zeigen, dass unter Berücksichtigung der Verkehrsabhängigkeit sowie der Koordinierung zwischen den beiden Knotenpunkten in der vormittäglichen Spitzenstunde ein ausreichender Verkehrsablauf (QSV D) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein befriedigender Verkehrsablauf (QSV C) zu erwarten ist.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit des KP05 wurde im Februar 2023 eine zusätzliche Stellungnahme durch das Fachbüro verfasst. In der ergänzenden Stellungnahme wurde neben der bereits untersuchten Leistungsfähigkeit des KP05 als signalisierter Knotenpunkt auch die Leistungsfähigkeit als vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt im Prognose-1-Fall untersucht. Im Ergebnis wurde für den Knotenpunkt mit Vorfahrtsregelung eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) festgestellt.

Die Stadt bewertet das gemeinsam erarbeitete Vorgehen des Gutachters als nachvollziehbar und sachgerecht und wird eine Überprüfung der Verkehrsbelastungen im Abstand von etwa 5 Jahren durchführen, um etwaige Ausbauerfordernisse zu prüfen. Seitens der Stadt wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass die Planung im Umfang des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 0723 somit weiterhin – bei vollständiger Umsetzung der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Errichtung von entsprechenden Lichtsignalanlagen – verträglich umgesetzt werden kann.

Die prognostizierten Verkehrszahlen bilden die Grundlage der Ermittlung des Verkehrslärms.

### **5.5.1 Individualverkehr**

Auf Grundlage der bereits seit einigen Jahren verfolgten Erschließungskonzeption mit einer zentralen Gebietsein- und -ausfahrt an der Leopoldshöher Straße (K 5) sind die geplanten Stichstraßen im Norden und im Zentrum des Gesamtgebiets bereits als Baustraße hergestellt worden. Zur Offenlage ist, im Hinblick auf die Nachbarschaftsverträglichkeit, die Festsetzung der parallel zur Sölterstraße verlaufende und bereits als Baustraße ausgebauten Stichstraße Schwarze Kuhle als öffentliche Verkehrsfläche auf einer Länge von rund 270 m entfallen. Der Bereich im Norden zwischen der Sölterstraße und der ehemaligen, parallel zur Sölterstraße verlaufenden Planstraße Schwarze Kuhle wurde zudem nunmehr mit einer Tiefe von mindestens 100 m als öffentliche Grünfläche für Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen überplant.

Zudem wurde die geplante Sticherschließung im Süden des Plangebiets im Hinblick auf die Vermarktungsmöglichkeiten angepasst und nach Osten verschoben.

Aufgrund der Vielzahl an Bedenken gegenüber der Festsetzung der Sölterstraße als öffentliche Verkehrsfläche wird diese zur erneuten Offenlage in der geplanten Breite von 9,0 m aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert. Lediglich in einem kleinen Bereich wird die Sölterstraße als Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlichen RWB bzw. der Maßnahmenfläche M5 weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden zudem seitens des Eigenbetriebs Straßen des Kreises Anmerkungen bezüglich des geplanten Knotenpunkts an der Leopoldshöher Straße (K 5)/Zufahrt Plangebiet vorgetragen. In Abstimmung mit dem Kreis wurde im Ergebnis die Knotenpunktplanung in diesem Bereich angepasst. Bei der vorliegenden Variante des Knotenpunkts handelt es sich um die konservative Betrachtung („worst-case“), in der sowohl ein Knotenpunkt mit als auch ohne Lichtsignalanlage (LSA) realisiert werden kann. Der Ausbau des Knotenpunkts ist dabei auf der Leopoldshöher Straße im Norden mit einem separaten Linksabbiegefahrstreifen und einem Geradeausfahrstreifen und im Süden mit einem Mischfahrstreifen (geradeaus/links) geplant. Der Ausbau der Straße Großes Feld ist im Kreuzungsbereich mit einem separaten Links- sowie Rechtsabbiegefahrstreifen dimensioniert.

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens des Kreises zudem der Ausbau des Knotenpunkts unter Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale des Radnetz OWL einschließlich der Standards aus dem Radverkehrsnetz der Regiopolregion Bielefeld angeregt. Der Ausbau der Verkehrsfläche wurde entsprechend in Abstimmung mit dem Kreis angepasst. Durch die Aufweitung der Verkehrsfläche werden die bestehenden Bäume der geschützten Allee überplant. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises ist daher eine Doppelreihenpflanzung entlang der Leopoldshöher Straße vorgesehen. Die Ersatzpflanzungen werden als Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen festgesetzt. Die für die weitere Erschließung auch des Südteils und den letztlich Straßenausbau erforderlichen Flächen werden insgesamt als öffentliche Straßenflächen festgesetzt.

Die zentrale Zu- und Abfahrt sichert eine geordnete Verkehrsanbindung des Gesamtgebiets. Die Anlage direkter Zufahrten zu den einzelnen Gewerbegrundstücken von der Leopoldshöher Straße ist daher ausdrücklich nicht vorgesehen. Mit der Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots entlang der Leopoldshöher Straße wird dies im Bebauungsplan abgesichert. Auch aus der Sölterstraße ist zur Sicherung einer geordneten Erschließung ausdrücklich keine Kfz-Anbindung an die gewerblichen Entwicklungsflächen vorgesehen. Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots ist hier aufgrund der dazwischenliegend festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Aufschüttungen nicht erforderlich.

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten Anpflanzungsflächen für notwendige Zufahrten je Baugrundstück in einer Breite von insgesamt maximal 15,0 m entlang der Straßenbegrenzungslinie unterbrochen werden. Die Stadt geht davon aus, dass somit bis zu drei Zufahrten je Betrieb möglich und im Regelfall ausreichend sind. Die Regelung unterstützt eine insgesamt angestrebte geordnete, harmonische Straßenraumwirkung.

Im Umfeld werden als bauliche Maßnahmen bei Bedarf Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten hergestellt.

### **5.5.2 Unterhaltungswege innerhalb der Grünflächen**

In den öffentlichen Grünflächen werden jeweils 5,0 bzw. 8,0 m breite Flächen angrenzend an die Flächen des Gewerbegebiets nicht mit landschaftspflegerischen Festsetzungen überlagert. Hier können Unterhaltungswege in die Grünflächen integriert werden. Nur diese erhalten im Nordosten Anschlüsse an die Sölterstraße, um eine entsprechende Befahrung zu Unterhaltungszwecken zu ermöglichen. Zur weitergehenden Flächensicherung für die Unterhaltung werden diese Trassen im Osten und Süden mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bad Salzuflen und der Träger der Ver- und Entsorgung überlagert. Gleiches gilt in 5,0 m Breite für die Anschlussflächen zwischen der südlichen Stichstraße und der südlichen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der dortigen Flächen des Gewerbegebiets. Für den Unterhaltungsweg mit Anschluss an die Sölterstraße wird zudem noch ein Geh- und Fahrrecht (nur Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, somit wird eine Fuß- und Radfahranbindung ermöglicht.

Im Südosten des Plangebiets, im Bereich der Maßnahmenflächen M2, M3 und M4 verläuft gemäß der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme eine unterirdische Leitung der Gascade GmbH. Zur weitergehenden Flächensicherung für die Unterhaltung sowie der Sicherung des Schutzstreifens wird diese Trasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Salzuflen und der Träger der Ver- und Entsorgung in einer Breite von 8,0 m überlagert. Gemäß der Stellungnahme der Gascade GmbH ist im Bereich dieser Trasse von Ausgleichsmaßnahmen abzusehen.

### **5.5.3 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf künftiger Betriebe ist auf dem jeweiligen Grundstück zu decken. Die Anforderungen an die Stellplatzbegrünung sind hierbei zu beachten. Inwieweit die Anlage öffentlicher Parkplätze, ggf. auch für Lkw, als sinnvoll angesehen wird, wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung und Umsetzung geprüft. Die Größe der festgesetzten Straßenflächen erlaubt dies grundsätzlich innerhalb der nach Norden und Süden ausgerichteten Stichstraßen. Bei Immissionskonflikten kann das nächtliche Parken durch verkehrliche Anordnungen untersagt werden.

### **5.5.4 Fußgänger und Radfahrer**

Fußgänger und Radfahrer gelangen vom Fuß-/Radweg an der Leopoldshöher Straße in das Plangebiet. Als Teil der inneren Erschließung ist ein beidseitiger Fußweg vorgesehen. Der Radverkehr wird hier auf den öffentlichen Straßen geführt. Für den Unterhaltungsweg mit Anschluss an die Sölterstraße wird zudem noch ein Geh- und Fahrrecht (nur Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, somit wird eine Fuß- und Radfahranbindung an die Sölterstraße ermöglicht, die bei Bedarf entsprechend hergerichtet wird.

### **5.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die bereits an der Einmündung Sölterstraße/Leopoldshöher Straße vorhandenen Bushaltestellen. Eine möglichen Erweiterung des ÖPNV-Angebots, z. B. mit einer zusätzlichen Haltestelle im künftigen Gewerbegebiet, ist mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich. Der tatsächliche Bedarf lässt sich jedoch erst im Zuge der Bebauung des Gewerbegebiets ermitteln.

## **5.6 Technische Ver- und Entsorgung**

### **5.6.1 Versorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist durch die Stadtwerke Bad Salzuflen vorgesehen. Anschlüsse an die örtlichen Verbundnetze sind im Umfeld möglich. Gleiches wird in Bezug auf die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erwartet. Im Bereich der Baustraßen im Norden des Plangebiets wurden gemäß der eingegangener Stellungnahme der Telekom bereits Telekommunikationsleitungen verlegt. Zur Sicherung der geordneten Stromversorgung wird an zentraler Stelle eine Versorgungsfläche für eine Trafostation festgesetzt.

### **5.6.2 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 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 8,0 m über dem Gelände liegen, 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.

Um eine netzunabhängige Deckung des Löschwasserbedarfs zu sichern, wird eine entsprechende Versorgungsfläche an zentraler Stelle im Plangebiet festgesetzt. Innerhalb der Versorgungsfläche wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Einstauvolumen von 300 m<sup>3</sup> hergestellt. Die Fläche darüber dient gleichzeitig als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

### **5.6.3 Abwasserentsorgung**

Das Konzept der Schmutzwasserbeseitigung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0719 A für das Gesamtgebiet im Jahr 2007 erstellt. Im damaligen Bauabschnitt A wurden die Kanäle auf der Grundlage dieses zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplans bereits baulich umgesetzt. Gemäß dem Konzept wird das Schmutzwasser per Freispiegelkanal in Richtung Norden unter dem Bexterbach hindurchgeführt und dort in den bestehenden Kanal eingeleitet. Von dort läuft es zum Pumpwerk Schwarze Brede. Für die Weiterleitung reicht eine Drehzahlerhöhung der Pumpen aus, so dass die Entsorgung des Schmutzwassers gesichert ist.

### **5.6.4 Wasserwirtschaft**

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen 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.

Wegen der im Gebiet vorherrschenden bindigen Böden ist eine umfassende Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich. Für den Teilbereich nördlich der zentralen Erschließungsstraße ist auch die Niederschlagswasserbeseitigung vor diesem Hintergrund bereits frühzeitig geplant und umgesetzt worden. Das anfallende Niederschlagswasser wird demnach über Versorgungsflächen, die in die Grünflächen am nordöstlichen Gebietsrand eingebunden werden, soweit erforderlich geklärt und gedrosselt in den nördlich verlaufenden Bexterbach eingeleitet. Das dem Bexterbach nächstgelegene Rückhaltebecken wurde bereits naturnah mit einer Lehmschicht als Untergrund errichtet.

Die Niederschlagswasser-Entwässerungsplanung für den südlichen Teil des heutigen Plangebiets wurde zur Offenlage erstellt und in Abstimmung mit dem Kreis zur erneuten Offenlage angepasst. Gemäß der Vorplanung des Ingenieurbüros Steinbrecher + Gohlke<sup>12</sup> ist aufgrund der topografischen Situation vorgesehen, das Niederschlagswasser in einem Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Verkehrserschließung nach Süden zu führen, um es dort zu behandeln und gedrosselt in den Siekbach einzuleiten. Zur Sicherung des Flächenbedarfs wurde bereits im Vorentwurf im Süden des Plangebiets eine entsprechende Versorgungsfläche zur Regenwasserbewirtschaftung ebenfalls in die dortigen randlichen Grünflächen integriert. Hier ist gemäß der Vorplanung entweder eine Kombination aus Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken oder ein Retentionsbodenfilter möglich. Die Bemessungsparameter wurden dabei im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe abgestimmt.

Nach umfangreicher Abstimmung mit dem Kreis Lippe im Rahmen der Offenlage wird das RWB im Süden des Plangebiets zum Schutz des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Siekwiese“ nach Osten verschoben. Dadurch wird sichergestellt, dass der Teil des LSG mit besonderen Festsetzungen nicht mehr überplant wird und innerhalb einer Grün- bzw. Ausgleichsfläche verbleibt. Das LSG „Siekwiese“ wird zusätzlich nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

Weiterhin wird die Fläche des RWB zugunsten einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung des Beckens von ca. 5.500 m<sup>2</sup> auf ca. 7.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Durch die Vergrößerung wird es ermöglicht, bei der Entwurfsplanung der Regenwasserbehandlungsanlagen auf die Stauwasservorkommen zu reagieren und die Anlagenteile durch eine optimierte Anordnung auf dem Grundstück besser in die Landschaft zu integrieren. Hinsichtlich der Bauausführung sieht die Stadt die Ausführung des Regenrückhaltebeckens als Erdbecken mit Rasenbegrünung vor. Der ursprünglich vom Büro Steinbrecher und Gohlke vorgeschlagene Retentionsbodenfilter ist aus abwassertechnischer Sicht nicht erforderlich. Die genaue Planung ist der Erläuterung der Vorplanung inklusive seiner Anhänge zu entnehmen.

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

Aktuell wird durch ein Fachbüro das „Starkregenkonzept Stadt Bad Salzuflen“ erarbeitet. Mit dem Stand März 2022 ist die Gefährdungsanalyse und Risikoanalyse abgeschlossen. Untersucht wurden hier u. a. Ablaufwege, Fließgeschwindigkeiten und Stauhöhen für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis. Aktuell erfolgt die Erarbeitung eines Handlungskonzepts und die Entwicklung von Maßnahmen zur Verringerung des Überflutungsrisikos. Die bereits veröffentlichten Starkregenkarten repräsentieren dabei den aktuellen Stand der Berechnungsergebnisse, stellen jedoch nur einen vorläufigen Entwurf dar. Die Ergebnisse basieren auf hydraulischen Modellierungen. Demnach werden wesentliche Auswirkungen oder gar Gefährdungen für die Wohnhäuser an der Sölterstraße im Falle eines Starkregenereignisses und unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung aktuell als sehr gering eingeschätzt. Das Wasser sammelt sich nach aktuellen Einschätzungen in den Grün- und Ausgleichsflächen südlich der Wallanlage, um danach östlich der Wallanlage die Sölterstraße zu queren und den Versorgungsweg entlang der nördlichen Ausgleichsfläche zum Bexterbach zu folgen. Für den südlichen Bereich des Plangebiets sind keine wesentlichen Auswirkungen oder Gefahren für die

---

<sup>12</sup> Ingenieurbüros Steinbrecher+Gohlke, Niederschlagswasserbehandlung Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße – Südteil – Vorplanung, Porta Westfalica, 05.05.2020.

vorhandene Bebauung zu erkennen, da diese Flächen bei einem 100-jährigen Regenereignis ggf. direkt in den Vorfluter (Siekbach) entwässern, ohne vorhandene bauliche Nutzungen zu tangieren.

Durch den Verzicht auf Teile der Gewerbeflächen bereits zur Offenlage sind die vorhandenen Regenwasserkanäle im Nordteil zudem überdimensioniert. Diese „Überkapazitäten“ helfen bei der Bewältigung stärkerer Regenereignisse, da sie das Wasser von den Gewerbegrundstücken geordnet zum Rückhaltebecken ableiten. Auf den Entwurfsstand des „Starkregenkonzept Stadt Bad Salzuflen“ wird verwiesen.

### **5.6.5 Abfall und Bodenaushub**

Das Plangebiet fällt vom zentralen Bereich nach Norden, Osten und Süden ab, teils um bis zu 8,0 m. Zur Herrichtung und Nivellierung künftiger Baugrundstücke 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 (02.07.2012) ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Weiterhin weist der Kreis Lippe im Rahmen der Offenlage gemäß § 4(2) BauGB auf die Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (AVV) vom 10.12.2001 und die Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung hin. Zudem sind die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV) und das Landesabfallgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

### **5.7 Immissionsschutz**

Zur angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange sind mögliche Konflikte durch Immissionen aus dem Planvorhaben im Umfeld ebenso wie auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Landwirtschaft etc. zu prüfen.

Bezüglich des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms wurde bereits im Jahr 2016<sup>13</sup> und 2018<sup>14</sup> eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord erstellt. In der 1. Fortschreibung im Jahr 2019<sup>15</sup> wurden die Verkehrszahlen aktualisiert, da die Planung zur Offenlage von der Ausweisung eines Industriegebiets absieht. Im Rahmen der 2. Fortschreibung aus dem Jahr 2020<sup>16</sup> wurden die Verkehrszahlen aufgrund der Neugliederung des Gewerbegebiets erneut aktualisiert. Im Oktober 2021 wurde eine weitere Aktualisierung vorgenommen. In der 4. Fortschreibung<sup>17</sup> wurde dabei die Neugliederung der Gewerbebeteilflächen berücksichtigt, die allen Teilflächen einen direkten Anschluss an die Erschließungsstraßen ermöglicht. Weiter wurde die im Bedarfsfall, d. h. sofern die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht mehr

---

<sup>13</sup> TÜV Nord: Schalltechnische Untersuchung zum Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen, Hannover, 01.06.2016.

<sup>14</sup> TÜV Nord: Schalltechnische Untersuchung zum Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen, Hannover, 16.01.2018.

<sup>15</sup> TÜV Nord: Schalltechnische Untersuchung zum Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen, 1. Fortschreibung, Hannover, 08.08.2019.

<sup>16</sup> TÜV Nord: Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen mit neu erhobenen Verkehrszahlen und geänderter Gebietsaufteilung (2. Fortschreibung), Hannover, 09.07.2020.

<sup>17</sup> TÜV Nord: Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen mit geänderter Gebietsaufteilung und Lichtsignalanlage (4. Fortschreibung), Hannover, 15.10.2021.

ausreichend ist, an der Kreuzung „Leopoldshöher Straße/Altenhagener Straße/Thomas-Dachser-Straße“ zu installierende Lichtsignalanlage berücksichtigt. Der in der 4. Fortschreibung herangezogene Prognose-Nullfall bildete dabei die Verkehre des Bebauungsplans Nr. 0713 nicht ab. Da dort jedoch bereits heute geltendes Planungsrecht vorliegt, müssen die (teils potenziellen) Verkehre des Bebauungsplan Nr. 0713 auch hier bereits mit betrachtet werden. Diesbezüglich wurden die verkehrlichen Kennwerte ermittelt und die Berechnungen des Schallgutachtens angepasst. In der 5. Fortschreibung (eigenständige Gesamtfassung)<sup>18</sup> werden die Ergebnisse der aktuellen Verkehrsuntersuchung der IGS vom 24.11.2021 berücksichtigt. Die 5. Fortschreibung berücksichtigt das Worst-Case Szenario bei Ausnutzung der Bebauungspläne Nr. 0713 und Nr. 0723 sowie die Auswirkung der Potenzialflächen des Bebauungsplan Nr. 0713. Aus diesen Zahlen können wiederum die Auswirkungen des Verkehrslärms durch den Bebauungsplan Nr. 0723 ermittelt werden.

In der 6. Fortschreibung (eigenständige Gesamtfassung) aus 2023 wurden gegenüber der vorherigen Fassung lediglich redaktionelle Ergänzungen sowie eine klarstellende Ausführung im Bereich der Kontingentierung ergänzt.<sup>19</sup> Die nun vorliegende schalltechnische Untersuchung (6. Fortschreibung und eigenständige Gesamtfassung, Stand Februar 2023) ist die vollständige Grundlage für die schalltechnischen Belange im Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“. Durch Änderungen der Planinhalte haben ältere schalltechnische Untersuchungen zum „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ keine Relevanz mehr für den Bebauungsplan Nr. 0723.

Standortentscheidung, Flächennutzung und planungsrechtliche Regelungen werden aus Sicht des Immissionsschutzes auf Grundlage des zu der Planung eingeholten Schallgutachtens sowie der Aktualisierungen aufgrund der neu erhobenen Verkehrszahlen und geänderter Gebietsaufteilung wie folgt bewertet:

## **a) Mögliche Lärmeinwirkungen aus dem Umfeld im Plangebiet**

### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Hauptverkehrsstrassen vorbelastet. Als maßgeblich hat der Schallgutachter die Verkehrslärmeinwirkungen durch die nächstgelegenen Kreisstraßen bewertet (K 5 anliegend im Westen, K 23 etwas abgesetzt im Süden, K 28 etwas abgesetzt im Südosten).

Auf Grundlage der bundesweiten Verkehrszählung von 2020 und der aktualisierten verkehrlichen Kennwerte aus dem Jahr 2021 bzw. 2022<sup>20</sup> für die vorliegende Bauleitplanung hat der Gutachter die anzusetzenden Verkehrsdaten mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Im Schallgutachten wurde anhand dieser Verkehrsdaten Prognosen des zu erwartenden Verkehrslärms für die Varianten

- „Prognose-Nullfall – 2030“ (ohne Plangebiet Nr. 0723 und Potenzialflächen des Bebauungsplans Nr. 0713)
- „Planfall 1a – 2030“ (mit Bebauungsplan Nr. 0723 und unter Berücksichtigung der Potenzialflächen des Bebauungsplans Nr. 0713 und LSA) und
- „Planfall 1b – 2030“ (nur unter Berücksichtigung der Potenzialflächen des Bebauungsplans Nr. 0713 und LSA) erstellt.

---

<sup>18</sup> TÜV Nord: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen nach dem Stand 11.2021 (5. Fortschreibung, eigenständige Gesamtfassung), Hannover, 02.02.2022.

<sup>19</sup> TÜV Nord: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen nach dem Stand 11.2021 (6. Fortschreibung, eigenständige Gesamtfassung), Hannover, 13.02.2023.

<sup>20</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“, Ergebnisbericht, Neuss, 07.12.2022

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 gewählt. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Fachgutachtens aus dem Jahr 2022 zusammengefasst:

*In den durchgeführten Berechnungen zeigt sich, dass bereits ohne Realisierung des Vorhabens eine Vorbelastung auf allen untersuchten Abschnitten vorherrscht (ausgenommen im Bereich Sölterstraße):*

<b>Straße</b>	<b>Schalleistungspegel LW' tags dB(A)/m</b>	<b>Schalleistungspegel LW' nachts dB(A)/m</b>
K 5 Leopoldshöher Straße (südl. Zufahrt Plangebiet)	84,1	76,1
K 5 Leopoldshöher Straße (zw. Sölterstraße und Zufahrt Plangebiet)	81,1	73,1
K 5 Leopoldshöher Straße (nördl. Sölterstraße)	78,5	70,5
Sölterstraße	65,5	56,9
K 23 Heeper Straße	80,1	72,3
K 28 Dornenkamp	78,5	71,2

**Tabelle 2:** Längenbezogener Schalleistungspegel LW' Prognose-Nullfall 2030 (zusammengefasst aus TÜV Nord: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen nach dem Stand 13.02.2023 (6. Fortschreibung, eigenständige Gesamtfassung), Februar 2023)

<b>Straße</b>	<b>Schalleistungspegel LW' tags dB(A)/m</b>	<b>Schalleistungspegel LW' nachts dB(A)/m</b>
K 5 Leopoldshöher Straße (südl. Zufahrt Plangebiet)	85,4	78,4
K 5 Leopoldshöher Straße (zw. Sölterstraße und Zufahrt Plangebiet)	84,6	76,5
K 5 Leopoldshöher Straße (nördl. Sölterstraße)	81,6	74,0
Sölterstraße	65,9	57,3
K 23 Heeper Straße	81,5	73,6
K28 Dornenkamp	78,5	71,2

**Tabelle 3:** Längenbezogener Schalleistungspegel LW' Prognose-Planfall 1a – 2030 – Aktualisiertes Fahrzeugaufkommen einschließlich B-Plan Nr. 0723 und Potenzialflächen B-Plan Nr. 0713 (zusammengefasst aus TÜV Nord: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen nach dem Stand 13.02.2023 (6. Fortschreibung, eigenständige Gesamtfassung), Februar 2023)

<b>Straße</b>	<b>Schalleistungspegel LW' tags dB(A)/m</b>	<b>Schalleistungspegel LW' nachts dB(A)/m</b>
K 5 Leopoldshöher Straße (südl. Zufahrt Plangebiet)	84,8	76,
K 5 Leopoldshöher Straße (zw. Sölterstraße und Zufahrt Plangebiet)	81,9	74,0
K 5 Leopoldshöher Straße (nördl. Sölterstraße)	79,1	71,7
Sölterstraße	65,9	57,3
K 23 Heeper Straße	80,9	73,2
K28 Dornenkamp	78,5	71,2

**Tabelle 4:** Längenbezogener Schalleistungspegel LW' Prognose-Planfall 1b – 2030 – Aktualisiertes Fahrzeugaufkommen einschließlich Potenzialflächen B-Plan Nr. 0713 (zusammengefasst aus TÜV Nord: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen nach dem Stand 13.02.2023 (6. Fortschreibung, eigenständige Gesamtfassung), Februar 2023)

Aus den Tabellen 2, 3 und 4 lässt sich auch der schalltechnische Einfluss des Bebauungsplans Nr. 0723 auf die Verkehrszunahme bestimmen. Hierbei wird der Anteil des Nullfalls (Tabelle 2) von „Prognosefall 1b“ (Tabelle 4) abgezogen. Die hieraus resultierenden Werte ergeben den Verkehrsanteil der Potenzialflächen des Bebauungsplans Nr. 0713. Diese Ergebnisse können wiederum von den Werten des „Planfalls 1a“ (Tabelle 3) abgezogen werden. In Tabelle 5 sind die hieraus errechneten Verkehrszahlen und die daraus resultierenden längenbezogenen Schalleistungspegel für den „Planfall 1c“ aufgeführt.

<b>Straße</b>	<b>Schalleistungspegel LW' tags dB(A)/m</b>	<b>Schalleistungspegel LW' nachts dB(A)/m</b>
K 5 Leopoldshöher Straße (südl. Zufahrt Plangebiet)	84,8	76,8
K 5 Leopoldshöher Straße (zw. Sölterstraße und Zufahrt Plangebiet)	83,9	76,4
K 5 Leopoldshöher Straße (nördl. Sölterstraße)	81,1	73,5
Sölterstraße	65,9	57,3
K 23 Heeper Straße	80,6	72,7
K28 Dornenkamp	78,5	71,2

**Tabelle 5:** Längenbezogener Schalleistungspegel LW' Prognose-Planfall 1c – 2030 – Aktualisiertes Fahrzeugaufkommen einschließlich B-Plan Nr. 0723 (zusammengefasst aus TÜV Nord: Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Salzuflen nach dem Stand 13.02.2023 (6. Fortschreibung, eigenständige Gesamtfassung), Februar 2023)

Es ist anzumerken, dass gegenüber den vorangegangenen Untersuchungen die Erfassung der Daten nicht nach RLS-90, sondern nach RLS-19 erfolgt. Gegenüber der RLS-90 wird in der RLS-19 der längenbezogene Schalleistungspegel LW' an der Quelle und nicht der immisionsbezogene Emissionspegel LM, E in einem definierten Abstand von 25 m zur Quelle betrachtet.

Auf Basis der derzeitigen oben aufgeführten Eingangsdaten wurden die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags/nachts 65/55 dB(A) für Gewerbegebiete werden bereits im „Prognose-Nullfall“ überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags/nachts 59/49 dB(A) für Wohngebiete bzw. 64/54 dB(A) für Mischgebiete werden bereits im „Prognose-Nullfall“ teilweise überschritten.

*Gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden im Gewerbegebiet Büro- und Nutzungen zugelassen. Für Büro- und Nutzungen kann im Nachtzeitraum eine Schlafnutzung ausgeschlossen werden, weshalb die zulässigen Werte gemäß Gutachter für den Tageszeitraum auch auf die Nacht übertragen werden können. Wohnlich genutzte Außenwohnbereiche sind bei Büro- und Nutzungen nicht zu erwarten.*

*Sofern Betriebsleiterwohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise genehmigt werden, sind gemäß dem Gutachter höhere Anforderungen zu stellen. Für Gewerbegebiete sind in der DIN 18005 Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) [für Verkehrsschall] angegeben. Zudem werden in der 16. BImSchV Grenzwerte von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) definiert. Planungsziel sollte sein, unzumutbare Wohnverhältnisse auszuschließen. Zum Schutz der Nachtruhe ist i. d. R. als geeignetste Schallschutzmaßnahme die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen ggf. in Verbindung mit Vorgaben zur Ausrichtung der Schlafzimmerfenster an die lärmabgewandte Fassade anzusehen.*

*Passiver Schallschutz an den Gebäuden wird nach der DIN 4109-1:2018 auf der Basis der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ dimensioniert. Für die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wird dieser „maßgebliche Außenlärmpegel“ aus den resultierenden, für die Tageszeit ermittelten Beurteilungspegeln unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlags von 3 dB(A) berechnet. Bei Auslegung und Nachweis von Außenbauteilen wird also die Tageszeit zugrunde gelegt. Es wird unterstellt, dass die so dimensionierten Bauteile auch einen entsprechenden Schutz gegen nächtliche Geräuschimmissionen bieten. Dabei wird z. B. entsprechend den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV davon ausgegangen, dass der Verkehrslärm in der Nachtzeit um ca. 10 dB(A) unter dem Tageswert liegt. Dies impliziert, dass die Bewohner – bezogen auf den Beurteilungspegel bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegel – nachts einen um 10 dB(A) niedrigeren Pegel als am Tage zu erwarten haben. Im vorliegenden Fall liegen nachts teilweise nur um 6–7 dB(A) geringere Pegel vor wie tagsüber. **Daher wird im Gutachten für Schlaf- räume ein um eine Stufe erhöhter Außenlärmpegel zugrunde gelegt.** Ausgehend von diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorgenommen. Hiernach liegt der überbaubare Bereich des Plangebiets in den Lärmpegelbereichen I bis VI.*

*In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Wohnräumen deutlich. Im Rahmen der Ausnahmeregelung für Betriebsleiterwohnungen gemäß § 8 (3) BauNVO können somit geeignete Vorkehrungen zum Schallschutz im Einzelfall getroffen werden.*

## **Gewerbelärm**

Potenzielle Vorbelastungen aus den nördlich, mehr als 300 m entfernt gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten werden für die vorgesehenen, gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 0723 nicht als relevant bewertet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Fachgutachtens aus dem Jahr 2021 zusammengefasst:

## **b) Lärmimmissionen im Umfeld durch den Bebauungsplan Nr. 0723**

### **Verkehrslärm**

*Ein Vergleich der Schalleistungspegel (LW') (siehe Punkt 5 a, Verkehrslärm) zeigt zunächst, dass auf den Straßen K 23 (Heeper Straße), K 28 (Dornenkamp) und Sölterstraße die Geräuschpegelerhöhung durch mögliche Verkehrszunahmen infolge der Planungen bei < 3 dB(A)*

liegt (es wird ab 2,1 dB(A) aufgerundet, sofern es sich um eine bauliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt). Damit ist die Erhöhung für die „Planfälle 1a, 1b und 1c“ als „nicht wesentlich“ zu bezeichnen. Für die K 5 (Leopoldshöher Straße) ergibt sich für den Bereich nördlich der Plangebietszufahrt eine Pegelerhöhung um bis zu 3,5 dB(A) für den „Planfall 1a“. Für den „Planfall 1b“ unter Berücksichtigung der Potenzialflächen des B-Plans Nr. 0713 aber ohne den B-Plan Nr. 0723 ergibt sich für die K 5 Leopoldshöher Straße im Bereich nördlich der Plangebietszufahrt eine Pegelerhöhung um bis zu 1,2 dB(A). Aus dem „Planfall 1c“ unter Berücksichtigung des B-Plans Nr. 0723 und ohne die Potenzialflächen des B-Plans Nr. 0713 ergibt sich für die K 5 Leopoldshöher Straße im Bereich nördlich der Plangebietszufahrt eine Pegelerhöhung um bis zu 3,0 dB(A). Diese Pegelerhöhung berechnet sich jeweils aus der Differenz der längenbezogenen Schalleistungspiegel.

Für die Beurteilung der planbedingten Verkehrssteigerung ist somit die Wohnbebauung entlang der K 5 Leopoldshöher Straße, nördlich der Sölterstraße, maßgeblich. Als maßgebliche Immissionsorte werden hier die Immissionspunkte IP-26 und IP-27 (siehe Gutachten) betrachtet. Auf der Basis der oben aufgeführten Eingangsdaten wurden die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung berechnet.

Im Bereich der Wohnbebauung entlang der K 5 Leopoldshöher Straße (nördlich der Sölterstraße) ergeben sich, über alle Immissionsorte gesehen, maximal Beurteilungspegel von tags/nachts  $\leq 64/56$  dB(A) für den „Prognose-Nullfall“,  $\leq 66/58$  dB(A) für den „Planfall 1a“,  $\leq 64/56$  dB(A) für den „Planfall 1b“ und  $\leq 65/58$  dB(A) für den „Planfall 1c“ jeweils mit Lichtsignalanlage an der Kreuzung „Leopoldshöher Straße/Altenhagener Straße/Thomas-Dachser-Straße“. Da sich die Lichtsignalanlage mehr als 100 m zur nächsten Wohnbebauung befindet, ist hierdurch in Richtung der nächsten südlichen Wohnbebauung ein Anstieg der Beurteilungspegel  $\leq 0,7$  dB(A) gegenüber den Planfällen ohne LSA zu erwarten. Die Lärmsanierungswerte von 70/60 dB(A) der Lärmschutz-Richtlinien-StV werden nicht erreicht. Nach Abschnitt 2.2.2 des Sachstands „Verkehrslärmschutz an Bestandsstraßen“ von 2016 sind bei Überschreitung dieser Werte „straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen vor Straßenverkehrslärm in Bezug auf bestehende Straßen zu prüfen.“

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags/nachts 55/45 dB(A) für Wohngebiete bzw. 60/50 dB(A) für Mischgebiete werden bereits im „Prognose-Nullfall“ überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags/nachts 59/49 dB(A) für Wohngebiete bzw. 64/54 dB(A) für Mischgebiete werden bereits im „Prognose-Nullfall“ teilweise überschritten.

Die Verkehrszunahme im nördlichen Abschnitt der „Leopoldshöher Straße“ zwischen „Prognose-Nullfall“ und „Planfall 1a“ führt zu einer Pegelerhöhung von ca. 3,2 dB(A) tags und 3,5 dB(A) nachts am Immissionsort IP-27. Am Immissionsort IP-26 ergeben sich Pegelerhöhungen von 3,1 dB(A) tags und 3,5 dB(A) nachts. Da es sich hier um keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt, lässt sich hierdurch kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen herleiten. An den übrigen Verkehrswegen ist die Verkehrszunahme zwischen „Prognose-Nullfall“ und „Planfall 1a“ nur geringfügig, so dass sich an den übrigen Immissionsorten eine nicht relevante Pegelerhöhung von  $\leq 3,0$  dB(A) ergibt. Die Abweichung gegenüber den vorangegangenen Fortschreibungen resultiert aus den neuen und detaillierteren Kennwerten der Verkehrsuntersuchung.

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm wird die geringfügige schalltechnische Erhöhung an der Bebauung entlang der Leopoldshöher Straße für zumutbar und vertretbar gehalten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr, die in der Rechtsprechung im Allgemeinen bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts benannt wird, bleibt aber überall tags deutlich und nachts knapp unterschritten. Die zu erwartende Situation wird daher hier aufgrund der dringenden Notwendigkeit der Bereitstellung gewerblicher Entwicklungsflächen als vertretbar angesehen. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis nicht gesehen.

## **Gewerbelärm**

In Kapitel 5.1 sind die Grundsätze des Plankonzepts und die Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier Geräuschemissionen, erläutert worden. Die Gliederung erfolgt für alle Baugebietsflächen durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) in dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück. Dabei wird das Gewerbegebiet in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten so gegliedert, dass den rechtlichen Anforderungen der BauNVO zur Gliederung eindeutig entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung wurde durch den Gutachter für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung auf Grundlage der DIN 45691 zur Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet mit dem Ziel angesetzt, an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ein aus schalltechnischer Sicht verträgliches Miteinander zu ermöglichen. Dies ist i. d. R. dann gegeben, wenn in der Nachbarschaft die anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend Beiblatt 1 der DIN 18005-1 auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die Nutzung von sonstigen, außerhalb des Plangebiets gewerblich genutzten Flächen eingehalten werden.

Die Geräuschkontingentierung wurde anhand der Schutzansprüche für die umliegende, schutzbedürftige Nachbarschaft durchgeführt. Die Gebietseinstufung im Gutachten erfolgt dabei auf Basis rechtskräftiger Bebauungspläne, auf Grundlage des Flächennutzungsplans sowie nach den örtlichen Gegebenheiten in Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen. Der Gutachter hat insgesamt 26 Immissionspunkte (IP) für den Gewerbelärm im Umfeld des Plangebiets als maßgeblich ermittelt.

Für die umliegenden Immissionspunkte (PI-1 bis IP-26) wird dabei der Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebiets (MI) berücksichtigt. Die Auflistung der wesentlichen IP ist dem Gutachten des TÜV Nord aus dem Jahr 2023 zu entnehmen.

### Vorbelastung und Einschätzung der zulässigen Gesamtbelastung

*Im Rahmen der Bauleitplanung sind umliegende Gewerbeflächen zu betrachten und in die Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet einzubeziehen. Die nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind durch die dort geltenden Bebauungspläne Nr. 0713 bzw. 0713/I und 0718 überplant worden. In diesen Bebauungsplänen sind keine Geräuschemissionskontingente LEK/IFSP festgesetzt.*

*Die in den vorgenannten Gebieten befindlichen Nutzungen werden durch Schutzansprüche bestehender Wohn- und Büronutzungen begrenzt. Im Rahmen der durch die Gutachter durchgeführten Ortsbesichtigungen wurden keine unüblich geräuschintensiven Nutzungen festgestellt.*

*Der Bebauungsplan Nr. 0713 (Gewerbe- und Industrieflächen westlich der Leopoldshöher Straße) wurde 1991 aufgestellt. Hier wurden immissionsschutzrechtliche Belange über den Bezug zum Abstandserlass NRW berücksichtigt. So wurden für das Industriegebiet Betriebsarten der Abstandsklassen IV bis VII zugelassen. Dies bedeutet, dass der Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets erst in mehr als 500 m Abstand zum Industriegebiet angenommen wurde. Die Wohnbebauung an der Sölterstraße befindet sich in geringerer Entfernung, ist jedoch kein reines Wohngebiet. Im Rahmen der teilweisen Überplanung und Erweiterung des Gewerbegebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 0713 I, wurde das schalltechnische Konzept des Ursprungsbebauungsplans Nr. 0713 fortgesetzt.*

*Für die Wohnbebauung an der Sölterstraße stellen sich insbesondere die gewerblichen Nutzungen im B-Plan Nr. 0718 – und hier insbesondere die Logistikfirma „Dachser“ – als maßgeblich dar. Für den Bebauungsplan Nr. 0718 wurde im Jahr 2000 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hier wurde auf Basis pauschaler Emissionsansätze die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Gewerbegebiets festgestellt. Mangels konkreter Ansiedlungsabsichten*

von Betrieben wurden konkrete Schallschutznachweise auf die Bauantragsverfahren verlagert. Zwischen 2005 und 2011 wurden mehrere schalltechnische Untersuchungen für das Gebiet durchgeführt. Insgesamt bleibt festzustellen, dass auf Basis der damaligen Immissionsmessungen eine relevante Geräuschvorbelastung zu erwarten ist, d. h. im Nachtzeitraum wird voraussichtlich der Orientierungswert für Wohngebiete von 40 dB(A) überschritten, der für Mischgebiete jedoch unterschritten.

Um die o. g. Vorbelastungsbetrachtung einordnen zu können, wurden von den Gutachtern nachfolgend planerische Berechnungen auf Basis gebietstypischer Emissionen durchgeführt. Aus Sicht des Gutachters ist es im Sinne eines konservativen Ansatzes angemessen, für Gewerbegebiete die gebietstypischen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 65 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. Für das Industriegebiet im Bebauungsplan Nr. 0713 und für die Gewerbeflächen GE 2 und GE 3 des Bebauungsplans Nr. 0718 (Logistikbetriebe Dachser und Deurux) werden von den Gutachtern flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 70 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 55 dB(A)/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Für die Nutzungen „Leopoldshöher Straße 33“ (Fa. Kronshage) und „Sölterstraße 31“ (Fa. Render) wird aufgrund unmittelbar angrenzender Wohnnutzungen eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> angesetzt. Im Nachtzeitraum ist hier keine relevante Nutzung zu erwarten.

Auf Basis der vorgenannten Eingangsdaten wurden im Gutachten die Immissionspegel im Bereich der Wohnbebauung unter ausschließlicher Berücksichtigung des Abstandsmaßes ermittelt. Abschirmungen und andere Ausbreitungsminderungen werden somit nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen zur Vorbelastung für den Nachtzeitraum haben dabei ergeben, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) überschritten wird, der Orientierungswert für Mischgebiete wird jedoch unterschritten.

Die zulässige Zusatzbelastung – der Geräuschimmissionsanteil, der durch gewerbliche Anlagen im Plangebiet Nr. 0723 hervorgerufen werden kann – wird so ausgelegt, dass in Summe mit der Vorbelastung durch die Gesamtbelastung eine Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 gewährleistet wird. Da eine relevante Geräuschvorbelastung für die oben genannten Wohnnutzungen insbesondere im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Folgenden die Unterschreitung des heranzuziehenden Orientierungswerts um mindestens 6 dB(A) angestrebt. Nach TA Lärm ist die Zusatzbelastung dann als nicht relevant anzusehen.

Für die Wohnhäuser Sölterstraße 5 bis 41 (IP-12 bis 26) und Steinheide 1 (IP 11) wird bei der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan Nr. 0723 somit angestrebt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Für diese, dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser, die durch keinen Bebauungsplan erfasst sind, erfolgt dabei durch die Stadt Bad Salzuflen eine Abwägung aller Belange. Der Schutzanspruch leitet sich hier aus der bestehenden Geräuschvorbelastung, aus den Planungszielen für das Gewerbegebiet und aus den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ab.

An den sonstigen umliegenden Immissionsorten ist keine relevante Vorbelastung zu beachten. Es wird ein Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes angesetzt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete können hier nahezu ausgeschöpft werden.

#### Grundlagen zur Berechnung von Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ )

Nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen regeln. Mit der Begrenzung der Geräuschemissionen auf bestimmte maximal zulässige Werte lassen sich Konflikte im Hinblick auf benachbarte Baugebiete planerisch lösen. Dazu werden im ersten Schritt die maßgeblichen Immissionsorte und die für diese Orte anzusetzenden Gesamt-Immissionswerte definiert. Die Gesamt-Immissionswerte dürfen in der

Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, als Anhalt gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1.

Die Möglichkeit, (Geräusch-)Emissionsbeschränkungen unmittelbar in Form von Emissionshöchstwerten festzusetzen, bietet das Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691. Die Emissionskontingente sind so festzulegen, dass an keinem der zugrunde gelegten Immissionsorte der Gesamt-Immissionswert durch die energetische Summe der Immissionskontingente unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Geräusch-Vorbelastung überschritten wird.

Durch eine entsprechende Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  wird somit jedem Betrieb aufgrund seiner Fläche und Lage im Gebiet ein definierter „anteiliger Immissionsrichtwert“ (Immissionskontingent) in der schutzbedürftigen Nachbarschaft dergestalt zugeordnet, dass alle Gewerbebetriebe in ihrer Gesamtheit den anzusetzenden Gesamt-Immissionswert nicht überschreiten. Dieses Immissionskontingent ergibt sich anhand einer gerechten Abwägung der Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung.

Zum Zeitpunkt der Planung sind in der Regel nur die Abstände der zukünftigen Gewerbeflächen zu der benachbarten Bebauung bekannt. Relevante Angaben, wie z. B. Höhe der Schallquellen auf dem Betriebsgelände, Einwirkzeiten und Richtwirkungen der einzelnen Anlagen, fehlen. Daher wird für die Ermittlung der Schallimmissionskontingente nach dieser Norm ausschließlich das Abstandsmaß berücksichtigt. Weitere Zusatzdämpfungen und Erhöhungen unter realen Schallausbreitungsbedingungen bleiben bei der Berechnung der Schallemissions- und -immissionskontingente unberücksichtigt. Im späteren baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist dann im Einzelfall die Einhaltung der Geräuschemissionskontingente für jeden Betrieb nachzuweisen.

Nach DIN 18005-1 kann in Verbindung mit der TA Lärm im Rahmen der Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass üblicherweise für unbeplante gewerbliche Nutzflächen die folgenden Schalleistungspegel je  $m^2$  Nutzfläche zugrunde gelegt werden können:

Eingeschränktes Gewerbegebiet  $GE_N$  < 60 tags / < 45 nachts

Gewerbegebiet  $GE$  60 tags / 45 nachts

#### Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0723

Zusammengefasst liegt gemäß Gutachten durch die bereits bestehenden Bauleitplanungen sowie durch die bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebiets in der Wohnnachbarschaft eine zu berücksichtigende, plangegebene Vorbelastung vor. Im vorliegenden Fall werden die zulässigen Geräuschemissionen durch den berücksichtigten Schutzanspruch der Wohnbebauung der Wohnhäuser Sölterstraße 5 bis 37 zudem deutlich stärker begrenzt als durch die sonstigen umliegenden Wohnnutzungen. Daher werden für das Plangebiet Lärmemissionskontingente festgesetzt. Zur Vereinfachung wird auch das Wohnhaus Sölterstraße 27 mit in den immissionsreduzierten Bereich einbezogen.

Auf der Basis der vorstehend getroffenen Aussagen und der vorgesehenen Gebietsaufteilung ist eine Berechnung der Emissionskontingente und der daraus resultierenden Immissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 mit dem schalltechnischen Rechenprogramm „IMMI“, des Ing.-Büros Wölfel Messsysteme-Software erfolgt.

Im Ergebnis wurden für das  $GE1$   $L_{EK}$  von 60 dB tags und 44 dB nachts ermittelt. Im Bereich des  $GE2$  sind  $L_{EK}$  von 60 dB tags und 60 dB nachts möglich. Die im Rahmen des Gutachtens ermittelten  $L_{EK}$  werden für den vorliegenden Bebauungsplan in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Hierzu ist anzumerken, dass die Emissionskontingentierung für Lärm je Quadratmeter Fläche keinen Anlagentyp konkretisiert bzw. ausschließt, sondern dazu dient umgebende Wohnnutzungen zu schützen. Die Gebietsgröße sowie der vorgesehene Zuschnitt des Gewerbegebiets GE2 ermöglicht allen gemäß den textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben die Ansiedlung. Die Größe des GE2-Gebiets liegt im Bereich üblicher Betriebsgrößen, wie sie im Stadtgebiet Bad Salzuflens und in angrenzenden Kommunen zu finden sind. Die Emissionskontingentierung von 60 dB tags und 60 dB nachts entspricht einem Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung gemäß der Nr. 5.2.3 der DIN 18005.

Die auf Basis der ermittelten  $L_{EK}$  resultierenden zulässigen Zusatzbelastungen in der Umgebung des Plangebietsstellen ergeben sich wie folgt:

Als Zielwert der Zusatzbelastung durch die geplante Kontingentierung wird für die IP-1 bis IP-10  $\leq 60/45$  dB(A) (tags/nachts) angesetzt. Für die IP-11 bis IP-26 (Bebauung Steinheide 1 sowie Sölterstraße 5 bis 41) wird wie eingangs erläutert ein Zielwert der Zusatzbelastung von  $\leq 54/39$  dB(A) (tags/nachts), also 6 dB(A) unter Orientierungswert angesetzt. Die Auflistung der einzelnen IP sowie deren Zusatzbelastung und der Zielwert sind dem Gutachten des TÜV Nord aus dem Jahr 2023 zu entnehmen.

Insgesamt werden die Zielwerte an den Immissionsorten IP-1–IP-26 die durch die vorgeschlagene Kontingentierung erreicht bzw. unterschritten. Damit wird gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung der plangegebenen Vorbelastung eine Einhaltung der Orientierungswerte durch die Gesamtbelastung vorliegt.

Dies stellt eine Einschränkung für die Nutzung des Plangebiets dar, insbesondere im Nachtzeitraum, was teilweise durch die Firmen mittels optimierter Ausrichtung der Betriebsnutzungen kompensiert werden kann. Bei einer Bewertung dieser Ergebnisse ist u. a. zu beachten, dass diese auf theoretischen Berechnungen basieren. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle Betriebe das jeweils für ihre Betriebsfläche zugrunde gelegte Emissionskontingent sowohl tagsüber als auch nachts komplett ausschöpfen. Im Normalfall wird jedoch das zulässige Emissionskontingent insbesondere in der Nachtzeit nicht oder nur teilweise genutzt.

Im vorliegenden Fall werden die zulässigen Geräuschemissionen durch den berücksichtigten Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung sowie durch eine teilweise zu beachtende Vorbelastung begrenzt. Im Rahmen der Festsetzungen werden daher folgende Ausnahmen in Bezug auf die festgesetzten  $L_{EK}$  ermöglicht:

- **Ausnahmeregelung für kleiner Betriebe:** Für Betriebe mit kleinen Betriebsflächen und großen Entfernungen zu den Immissionsorten ergeben sich zum Teil anteilige Immissionsrichtwerte, die die immissionsschutzrechtlich zu begrenzende zulässige Immission um ein Vielfaches unterschreitet. Um diese Betriebe nicht zu benachteiligen bzw. eine Ansiedlung nicht zu verhindern, schlägt die DIN 45691 die Festsetzung einer Ausnahmeregelung zur Vereinfachung vor. Ein Vorhaben erfüllt danach auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die von ihm ausgehenden Zusatzbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (60/45 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete) um mindestens 20 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Im vorliegenden Fall wurde für die Wohnbebauung Sölterstraße 5 bis 27 als Planungsziel die Unterschreitung des Richtwertes für MI-Gebiete um 6 dB(A) angesetzt. Daher wird hier gemäß der Empfehlung des Gutachters die Relevanzgrenze pauschal auf 20 dB unter den Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete gelegt, damit die Planungsziele unabhängig von möglichen Gebietseinstufungen erhalten bleiben können.
- **Festlegung eines Richtungssektors:** Weiter kann durch Anwendung der Empfehlung der DIN 45691 der LEK der vorgenannten Gewerbeflächen, mit Ausnahme GE2, durch Festlegung eines Richtungssektors innerhalb dieses Sektors für den Nachtzeitraum um ein Zusatzkontingent von bis zu 5 dB(A) erhöht werden.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Ausnahmeregelungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Lage des Richtungssektors kann der Planzeichnung entnommen werden. Innerhalb der Teilflächen kommen bei Büronutzungen im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete zum Tragen.

Mit der Vorgehensweise wird nach Auffassung der Stadt ein angemessener Ausgleich zwischen den Immissionsschutzbelangen in der hier teils relativ dicht gegebenen, regionaltypischen Streubebauung und dem Belang der angestrebten weiteren Sicherung und Stärkung der gewerblichen Wirtschaft an einem bedeutenden Wirtschaftsstandort in NRW in räumlicher Zuordnung zu einem Oberzentrum wie Bielefeld mit entsprechend umfassender kultureller, wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Infrastruktur erreicht.

In der Gesamtschau hält die Stadt die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Lärmemissionskontingente für die Teilflächen des gesamten Gewerbegebiets für sinnvoll, um einen angemessenen Ausgleich zwischen den Immissionsschutzbelangen der Nachbarschaft einerseits und dem städtebaulichen Ziel der Bereitstellung von Flächen für gewerblichen Nutzungen andererseits zu erreichen. Sie werden daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### **Abschirmwirkung der Wallanlage im Norden des Geltungsbereichs**

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich bereits im Bestand parallel zur Sölterstraße eine Wallanlage mit einer Höhe von rund 3,0 m. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnbebauung an der Sölterstraße wurde durch den Gutachter neben der Geräuschkontingentierung zusätzlich die Abschirmwirkung der Wallanlage in Bezug auf eine aktive Schallschutzmaßnahme geprüft.

Durch den Wegfall der eingeschränkten Gewerbefläche GEe im Norden nach Änderung des Planentwurfs im März 2021 fallen die bodennahen Geräusche (z. B. Fahrzeugverkehr) im näheren Bereich der Immissionsorte weg. Diese Geräusche hätte die Aufschüttung gemindert. Die Aufschüttung bietet keinen Schallschutz für die weiter südlich gelegenen GE-Flächen. Die vorhandene Aufschüttung ist jedoch aus Gründen des Sichtschutzes zu befürworten. Die Stadt sieht diese Festsetzungen daher insgesamt als einen wichtigen Beitrag zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Anlieger.

#### **d) Vorbeugender Störfallschutz**

Neben der Berücksichtigung des Emissionspotenzials der Betriebe während des Regelbetriebs ist hinsichtlich der erforderlichen planerischen Konfliktbewältigung im Sinne des § 50 BImSchG grundsätzlich auch das Emissionsverhalten beim Auftreten von Störfällen zu behandeln. Sogenannte Störfallbetriebe werden im vorliegenden Plangebiet gemäß den getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Lage ausgeschlossen. Auf das Kapitel 5 wird verwiesen.

#### **e) Lichtemissionen**

Aus Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung einer übermäßigen Ausleuchtung (Stichwort „Lichtverschmutzung“) werden für den gesamten Geltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtungsrichtung getroffen. Bei unvermeidbaren Beleuchtungen von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtkörper und Reflektoren so auszurichten, dass kein Licht in die gemäß § 9(1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen fällt. Außenbeleuchtungen müssen demnach nach unten strahlen und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Alle Beleuchtungskonzepte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Lippe) abzustimmen.

Voraussichtlich werden im Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße im Rahmen der Straßenbeleuchtung zudem dimmbare Leuchten verbaut. Das ermöglicht eine dem verkehrlichen Bedarf angepasste Reduzierung der Leuchtkraft in den Nachtstunden zur Reduzierung der Lichtemissionen.

Der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil bzw. mit einem Lichtspektrum mit Wellenlängen zwischen 540–650 nm sowie einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin wirkt sich deutlich konfliktmildernd aus. Diese zeigen z. B. eine geringe Anziehung auf Insekten und werden von Fledermäusen kaum wahrgenommen. Die aufgeführten Hinweise zur Wahl und zum Einsatz umweltschonender Leuchtmittel sind auf den heutigen Stand bezogen und können sich daher insbesondere im Zuge technischer Entwicklungen ändern. Auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie den Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Landes NRW wird verwiesen.

#### **f) Luftschadstoffe**

Die Luftreinhaltung wird in NRW durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) und die Bezirksregierungen überwacht. Die 39. BImSchV hat den Schutz der Bevölkerung vor Luftschadstoffen zum Ziel. Dazu werden für den überwiegenden Teil des Landes Prognosen erstellt. Nur in Konfliktbereichen werden dauerhafte Messstationen betrieben. Dabei handelt es sich stets um dicht bebaute Innenstadtbereiche größerer Städte sowie besonders stark frequentierte Verkehrsstandorte. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Messstationen befinden sich in zentralen Lagen im Stadtgebiet Bielefeld.

Das LANUV bietet mit dem Online-Emissionskataster-Luft eine öffentliche Informationsplattform über den Ausstoß von Luftschadstoffen. Hieraus lassen sich Rückschlüsse auf den Einfluss von Gewerbe- und Industriebetrieben auf die Zertifizierung Bad Salzflens als Thermal- und Soleheilbad ziehen. Anhand der Darstellungen für den Luftschadstoff NO<sub>2</sub> – als Indikatorgröße im INBEKO-Modell zur Begutachtung des Kurortstatus – kann im weiteren Umfeld des Plangebiets die Autobahn A2 als Hauptquelle ausgemacht werden. Die Gutachten zum Kurortstatus zeigten in den vergangenen Untersuchungen stets eine Unterschreitung der Grenzwerte für die NO<sub>2</sub>-Belastung in der Luft.

Mit Blick auf das Emissionskataster des LANUV ist erkennbar, dass auch größere Gewerbegebiete als das geplante Gewerbegebiet Nr. 0723 Leopoldshöher Straße nicht als relevante Verursacher für NO<sub>2</sub>-Belastungen in Erscheinung treten. Lediglich einzelne nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen (meist industrielle Anlagen) sind erkennbar. Diese unterliegen jedoch den strengen Emissionsprüfungen der BImSchG-Genehmigungsverfahren. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan Nr. 0723 die Zertifizierung Bad Salzflens als Sole- und Heilbad nicht gefährdet wird.

Im direkten Umfeld des Gewerbebiets Leopoldshöher Straße ist ebenfalls keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten, da emissionsträchtige Gewerbebetriebe dem Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG unterliegen. Diese Art von Betrieben sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig. Die übrigen Gewerbebetriebe verursachen nur einen vergleichsweise geringen Schadstoffausstoß. Die Stadt bewertet den Standort selbst sowie die vorgesehenen Festsetzungen für das Plangebiet daher weiterhin als angemessen und sachgerecht.

### **g) Sonstige Emissionen oder Immissionen**

Erkenntnisse über eine Relevanz sonstiger Immissionen für die vorliegende Bebauungsplan-aufstellung, z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen etc., liegen nicht vor. Immissionsschutz-fragen hinsichtlich sonstiger Emissionen können im vorliegenden Fall aus Sicht der Stadt vo-raussichtlich konkret projektbezogen und sachgerecht in den nachfolgenden Genehmigungs-verfahren unter sachkundiger Beteiligung der Fachbehörden behandelt werden.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zwangsläufig, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, auch im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Landwirt-schaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

### **h) Fazit**

Die im eingeholten Schallgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm angesetzten Ausgangs-daten, prognostischen Ansätze und Berechnungen werden als sinnvoll und angemessen an-gesehen, um eine sachgerechte, belastbare Beurteilungsgrundlage zu diesen Immissions-schutzbelangen zu erhalten. Gewerbebetriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG werden ausgeschlossen. Das Erfordernis weiterer fachgutachterlicher Un-tersuchungen zum Immissionsschutz ist bisher nicht erkennbar.

Auf dieser Grundlage geht die Stadt Bad Salzuflen davon aus, dass die Immissionsschutzbe-lange der Nachbarschaft durch die getroffenen Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbe-gebiets durch Lärmemissionskontingente (LEK) ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Entwicklung des Teil-Standorts des GewerbeParks OWL an der Leopoldshöher Straße in Bad Salzuflen wird somit als vertretbar und verträglich angesehen.

## **5.8 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 wildleben-der Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände des § 44 (1) BNatschG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>21</sup> zu Grunde gelegt werden.

Im Rahmen des daraufhin erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden eine Auf-nahme der Biotopstrukturen im Plangebiet sowie eine Revierkartierung der Brutvögel an ins-gesamt drei Terminen zwischen März und April 2022 und insgesamt vier Terminen zwischen Mai und Juni 2022 zur Untersuchung der Fledermausaktivitäten sowie Datenerhebungen vor-genommen.<sup>22</sup> Gemäß den Untersuchungen wurden folgende planungsrelevanten Arten ange-troffen:

- gehölbewohnende Fledermausarten (i. W. relevant ist der Bereich „Schwarze Kuhle“),
- drei Brutreviere der Feldlerche sowie ein weiteres außerhalb des Plangebiets,
- Ruf eines Rebhuhns (als Nahrungsgast).

---

<sup>21</sup> 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 bau-rechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

<sup>22</sup> NZO GmbH: Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ in Bad Sal-zuflen, Bielefeld, Oktober 2022.

Der Gutachter schlägt als Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Vögel daher eine Bauzeitenbeschränkung der wesentlichen eingriffsverursachenden Maßnahmen (z. B. Baufelderschließung, Baufeldräumung) auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Arten vor. Demnach sollen diese nur in der Zeit vom 1. September bis zum 31 März eines Jahres erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für den zu erwartenden Verlust von drei Brutrevieren der Feldlerche werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind daher als funktionserhaltende Maßnahmen die Aufwertung von Ackerflächen durch die Kombination von „Lerchenfenstern“ (Fehlstellen ohne Einsaat im Acker) mit „Blühstreifen“ vorgesehen. Dabei wird die Schaffung von 10 Fenstern pro Revier à mind. 20 m<sup>2</sup> mit ca. 3 Fenstern pro ha sowie 0,5 ha Blühstreifen pro Feldlerchenbrutpaar als fachgerechter Ansatz zugrunde gelegt. In der Summe ergibt sich damit für die im Geltungsbereich nachgewiesenen 3 Lerchenbrutpaare ein Bedarf von 30 Lerchenfenstern sowie 1,5 ha Blühstreifen. Die Maßnahme wird eingriffsnah in einer Entfernung von maximal 2 km zum Plangebiet umgesetzt. Die Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss grundbuchlich gesichert.

Die Gehölze im Bereich der festgestellten Fledermausjagdgebiete bleiben bestehen. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang mit Jagdgebieten auch weiterhin erhalten. Zusätzlich ist durch die Planung vorgesehen, dass die Jagdhabitats an der „Schwarzen Kuhle“ und im Bereich der „Siekwiese“ durch Grünflächen mit Gehölzstrukturen, die als Leitelemente und weitere Jagdhabitats für Fledermäuse dienen, miteinander verbunden werden. Auf den Artenschutzfachbeitrag und auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen stuft der Gutachter die Planung als artenschutzrechtlich unbedenklich ein.

Unabhängig davon wird ergänzend eine Festsetzung zur Beschränkung der Außenbeleuchtung festgesetzt, die neben der möglichst weitgehenden Vermeidung von „Lichtverschmutzung“ im Umfeld auch auf eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung hinwirkt.

## 6 Flächenbilanz

<b>Gewerbegebiet, davon:</b>	<b>13,40 ha</b>	<b>46 %</b>
GE1	11,80	
GE2	1,60	
Davon überlagernde Anpflanzungsfläche für straßenbegleitende Baumpflanzungen	0,88 ha	
<b>Öffentliche Grünflächen, davon u. a.:</b>	<b>12,23 ha</b>	<b>42 %</b>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bereich M1	0,98 ha	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bereich M2	5,71 ha	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bereich M3	1,00 ha	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bereich M4	0,88 ha	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bereich M5	1,05 ha	
<b>Versorgungsflächen für Löschwasserbehälter und Trafo</b>	<b>0,03 ha</b>	
Abwasserentsorgungsflächen für Regenwasserrückhaltung/ Regenwasserbewirtschaftung	<b>1,36 ha</b>	<b>5 %</b>
Öffentliche Straßenflächen	<b>2,04 ha</b>	<b>7 %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>29,06 ha</b>	<b>100 %</b>

Grundlage: Planzeichnung M 1:1.000, Werte gerundet

## 7 Gesamtabwägung

Grundlegendes städtebauliches Ziel im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung möglichst flexibler gewerblicher Nutzungsoptionen unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarschaft und der landschaftlichen Lage östlich der Leopoldshöher Straße im Ortsteil Lockhausen. Das geplante Gewerbegebiet soll zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Die Planung wird insgesamt als sinnvoll angesehen, da sie an bestehende Infrastrukturen anknüpft und in Art und Maß als verträglich angesehen wird.

Dabei wird nicht übersehen, dass die Bebauungsstrukturen entlang der Sölter Straße ganz überwiegend wohnbaulich genutzt werden und daher eher einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen als einem Mischgebiet. Dies würde für einen höheren Schutzanspruch, nämlich dem entsprechend einer Lage im allgemeinen Wohngebiet sprechen. In der Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Stadt Bad Salzuflen an einer gewerblichen Entwicklung im Plangebiet darf aber auch nicht übersehen werden, dass die vorhandene Wohnbebauung bereits durch die nördlich gelegenen gewerblichen Nutzungsstrukturen mit gewerblichen Immissionen vorbelastet ist und im Übrigen sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung an derzeit als Außenbereich einzustufende Flächen angrenzt. Mit Blick auf zulässige Außenbereichsnutzungen sind die Wohnhäuser entlang der Sölter Straße daher ebenfalls bereits vorbelastet. Bei einer derartigen Lagebeziehung zu einerseits gewerblich genutzten Bereichen und andererseits Außenbereichsflächen ist die Schutzbedürftigkeit im Vergleich mit einer Lage in ausschließlich wohnbaulich geprägten Nutzungsstrukturen gemindert. Würde man hiervon

ausgehend einen Mittelwert zwischen den in der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einerseits und Mischgebiete andererseits vorgesehenen Immissionsrichtwerten bilden, käme man zu der vom OVG Münster in dem in Kapitel 2.2 geschilderten Fall angesetzten Schutzbedürftigkeit von 57,5 dB (A) am Tag und 42,5 dB (A) in der Nacht. Die Stadt Bad Salzuflen geht hier in der Einordnung der Schutzbedürftigkeit der Nutzungen entsprechend einer Lage im Mischgebiet, also dem Ansatz von Immissionsrichtwerten von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, über die Bildung eines derartigen rechnerischen Zwischenwerts hinaus. Sie verfolgt damit die Zielsetzung, die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet einer angemessenen gewerblichen Ausnutzbarkeit zuzuführen. Würde man die Emissionskontingente weitergehend reduzieren, wäre das Gewerbegebiet in seiner Ausnutzbarkeit für gerade produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe zu stark eingeschränkt. Die Stadt Bad Salzuflen berücksichtigt zudem, dass nach den Bewertungen der Baunutzungsverordnung und der technischen Regelwerke auch in einem Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse zu bejahen sind. Der TA Lärm ist zudem die Bewertung zu entnehmen, dass in Gemengelage die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden können und dabei die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden sollen (Nr. 6.7 TA Lärm). Auch dies zeigt, dass mit der Einhaltung von Mischgebietswerten ein noch ausreichender Schutz der Wohnruhe und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. In der Abwägung der hier widerstreitenden Interessen zwischen einer möglichst ausgeprägten Wohnruhe einerseits und den städtebaulichen Interessen an der Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Plangebiet andererseits hält es die Stadt Bad Salzuflen daher für angemessen, planerisch über die Festsetzung von Emissionskontingenten an der Wohnbebauung entlang der Sölter Straße ein in einem Mischgebiet entsprechendes Lärm-schutzniveau zu gewährleisten.

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. Der Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft kann aber ortsnah direkt an den Gebietsrändern umgesetzt werden.

Nach dem heutigen Kenntnisstand soll der Planung Vorrang vor dem Schutz des Bodens und des Landschaftsbilds eingeräumt werden.

## **8 Auswirkungen und Realisierung der Planung**

### **8.1 Auswirkungen**

Die im Plangebiet vorhandenen sowie die angrenzenden Straßen und Wege werden von Bewohnern der Umgebung zur Naherholung genutzt. Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die Umsetzung negativ berührt, da die unverbaute Landschaft im Plangebiet *abhandenkommt*. Darüber hinaus werden die angrenzenden Bereiche wie der Bexter Wald, durch die Bebauung optisch beeinflusst und durch Schallemissionen in ihrer Erholungswirkung beeinträchtigt. Die Belange des Tourismus werden durch die Planung nicht erheblich negativ berührt, da im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine touristischen Einrichtungen oder Anziehungspunkte vorhanden sind.

Die Böden im Bereich des geplanten Gewerbegebiets weisen eine überwiegend hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit bei nachrangiger biotopischer Lebensformfunktion als Standort für gefährdete Pflanzengesellschaften auf. Baubedingt wird der Boden durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt. Besondere Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Eingriffen in den Boden werden nicht festgesetzt.

Vorausgegangen waren dieser Flächenausweisung Untersuchungen zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen durch die Stadt Bad Salzuflen. Alternativflächen mit ähnlichem Nutzungsprofil zur Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete bestehen aktuell in Bad Salzuflen nicht.

Auf die erneuten Erörterungen der Flächenpotenziale im Stadtgebiet im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans wird ausdrücklich Bezug genommen. Gewerbegebiete sind aufgrund der streusiedlungsartigen Bebauung in Ostwestfalen-Lippe generell nur schwer zu entwickeln. Insofern wäre ein Freihalten dieser Flächen von entsprechender baulicher Nutzung städtebaulich nicht zu vertreten. Daraus folgt, dass die Eingriffe in den schutzwürdigen Boden als unausweichlich eingestuft werden müssen. Für die Versiegelung innerhalb des Plangebiets werden die üblichen Standardwerte festgesetzt.

Ver- und Entsorgung können über Ergänzungen und Anschlüsse an bestehende Leitungssysteme abgewickelt werden, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann genutzt werden. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird durch gedrosselte Ableitung in die örtlichen Bachläufe als Vorfluter eingeleitet.

## **8.2 Maßnahmen**

Erschließungsmaßnahmen sind teilweise bereits erfolgt und werden im Zuge der weiteren Planung zu ergänzen sein.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind daher als funktionserhaltende Maßnahmen die Aufwertung von Ackerflächen durch die Kombination von „Lerchenfenstern“ (Fehlstellen ohne Einsaat im Acker) mit „Blühstreifen“ vorgesehen. Dabei wird die Schaffung von 10 Fenstern pro Revier à mind. 20 m<sup>2</sup> mit ca. 3 Fenstern pro ha sowie 0,5 ha Blühstreifen pro Feldlerchenbrutpaar als fachgerechter Ansatz zugrunde gelegt. In der Summe ergibt sich damit für die im Geltungsbereich nachgewiesenen 3 Lerchenbrutpaare ein Bedarf von 30 Lerchenfenstern sowie 1,5 ha Blühstreifen. Die Maßnahme wird eingriffsnah in einer Entfernung von maximal 2 km zum Plangebiet umgesetzt. Die Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss grundbuchlich gesichert. Auf den Artenschutzfachbeitrag und auf den Umweltbericht wird verwiesen.

## **8.3 Kosten und Finanzierung**

Für die Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung Planungskosten, Kosten für Gutachten, Kosten für den Grunderwerb und Kosten für die Umsetzung der Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie für die Umsetzung und Unterhaltung der Grün- und Maßnahmenflächen. Dem gegenüber stehen zukünftige Einnahmen aus Grundstückverkäufen. Die erforderlichen Gelder stehen im kommunalen Haushalt zur Verfügung.

Bad Salzuflen, März 2023

Stadt Bad Salzuflen  
Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB

Ulrike Niebuhr

Dirk Tischmann