

**Bebauungsplan Nr. 0312
„Gewerbegebiet östliche Meerbreite“
Ortsteil Biemsen-Ahmsen**

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 13.11.2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH

Ansprechpartner(in): Herr Schneider, Tel.: 05222-952237, E-Mail: a.schneider@bad-salzuflen.de

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

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	4
2 AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Erschließung	5
2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3 PLANUNGSBINDUNGEN	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	8
3.3 Sonstige Bindungen	8
4 PLANUNGSKONZEPT, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
5 PLANINHALT	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW	15
5.4 Verkehrliche Erschließung	15
5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft	16
5.6 Immissionsschutz	20
5.7 Grünflächen und Begrünung – Eingriffsregelung	21
5.8 Artenschutz	21
6 FLÄCHENBILANZ	23
7 GESAMTABWÄGUNG	24
8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	24
8.1 Auswirkungen	24
8.2 Kosten und Finanzierung	24

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Firma POS Tuning Udo Voßhenrich GmbH & Co. KG hat seit ihrer Gründung 1998 ihren Sitz in Bad Salzuflen. Aufgrund der sehr dynamischen Unternehmensentwicklung ist sie mehrfach erweitert worden und hat ihren Standort entsprechend innerhalb des Stadtgebiets wiederholt verlagert. Im Jahr 2008 hat sich das Unternehmen im Gewerbegebiet Meerbreite im Ortsteil Biemsen- Ahmsen angesiedelt. Die Firma wächst weiterhin stetig und ist daher inzwischen auch am heutigen Standort wiederum an ihre baulichen Entwicklungsgrenzen gestoßen. Im Rahmen der Erweiterung im Jahr 2012 waren für die Umsetzung daher bereits Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan Nr. 0309 „Gewerbegebiet Meerbreite“ notwendig. Im Jahr 2016 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V für den vorliegenden Geltungsbereich aufgestellt. Auch hier wurden aufgrund sich stetig ändernder Anforderungen erneut Befreiungen notwendig. Die Fa. POS Tuning entwickelt sich weiterhin positiv und möchte sich am Standort erweitern. Derzeit befindet sich die im zentralen Bereich vorgesehene Halle im Bau. Ein angrenzendes, bereits bestehendes Firmengebäude ist zudem sanierungsbedürftig. Im vorliegenden Geltungsbereich soll daher perspektivisch auch hierfür die planungsrechtliche Möglichkeit eines Neubaus in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standorts auf den bestehenden Erweiterungsflächen von POS Tuning geschaffen werden.

Da der rechtskräftige Ursprungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist und allein auf die Erweiterung der Fa. POS Tuning abzielt, ist die Nutzung und Bebauung durch eine andere Vorhabenträgerin mit dem bestehenden Planungsrecht nicht vereinbar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0312 "Gewerbegebiet östliche Meerbreite", Ortsteil Biemsen-Ahmsen zielt daher darauf ab einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen, um die Umstrukturierungen im Gewerbegebiet perspektivisch zu ermöglichen. Dabei sollen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V weitgehend übernommen und im Laufe des Verfahrens auf ihre Aktualität geprüft und ggf. angepasst werden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0312 "Gewerbegebiet östliche Meerbreite" wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V aufgehoben.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0312 mit einer Größe von etwa 5,5 ha liegt rund 2,5 Kilometer südwestlich der Kernstadt Bad Salzuflens. Es ist Teil des Gewerbegebiets „Meerbreite“ im Ortsteil Biemsen-Ahmsen zwischen der Bundesstraße B 239 im Süden und der Werre im Norden bzw. grenzt direkt an dieses Gewerbegebiet an. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die B 239 „Am Zubringer“ anhand der Nordgrenze der Planfeststellung zum Ausbau der B 239/3.1 (Stand 08/2010),
- im Westen durch die Straße „Meerbreite“ bzw. bestehende Betriebsflächen im Gewerbegebiet „Meerbreite“,
- im Norden durch die südliche Parzellengrenze der Werre,
- im Osten durch den in die Werre mündenden Biemser Bach mit begleitendem Gehölzbestand zwischen B 239 und Werre.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Plankarte.

1.3 Planverfahren

Zur Ermöglichung der Betriebsumstrukturierung soll für den vorliegenden Bereich ein Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0312 "Gewerbegebiet östliche Meerbreite" aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0312 ein.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

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

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

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich selbst ist in Bezug auf Bebauung und Nutzung geteilt. Der westliche Teil ist bereits mit Gewerbebauten und zugehörigen Erschließungsflächen bebaut und im gewerbegebietstypischen Maß überwiegend versiegelt. Im zentralen Bereich wird derzeit eine Halle gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0311 V bzw. der bewilligten Befreiungen erreicht. Der östliche Bereich wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Bebauung auf.

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

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Westen über die Straße Meerbreite erschlossen. Diese mündet im Süden in die B 239 „Am Zubringer“. Der Knotenpunkt mit der Autobahn 2 befindet sich ca. 550 m westlich des Plangebiets.

2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ausläufer des Verdichtungsraums Bünde – Bad Oeynhausen – Herford – Bad Salzuflen sowie in der Kulturlandschaft „Lipper Land“. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung ist die Fläche - in unterschiedlicher Intensität - jedoch insgesamt deutlich anthropogen geprägt. Als bestehende, fernwirksame Landschaftsstruktur ist die auf der Oberkante der steilen südlichen Böschung der Werre verlaufende Pappelreihe zu nennen sowie abgestuft auch der Gehölzbestand entlang des Biemser Bachs. Die Pappelreihe ist jedoch insgesamt bereits älter und weist einen hohen Anteil an Totholz auf. Aufgrund des durchgängig gleichen Alters der Gehölze ist perspektivisch zunehmend mit natürlichen Abgängen zu rechnen. Im Landschaftsplan sind für den Freiraum insgesamt Erhaltungsziele benannt, andererseits ist dort die Entnahme der Pappeln und die Anpflanzung von bodenständigen, einheimischen und standortgerechten Ufergehölzen festgesetzt. Diesen Zielsetzungen wird soweit möglich durch bestandsorientierte Beibehaltung der Baumreihe an sich sowie Regelung des Ersatzes natürlicher Abgänge durch standortgerechte, heimische Bäume Rechnung getragen. Das Gelände fällt von der Bundesstraße vom Südwesten nach Nordosten zur Werre um etwa 4 m ab.

Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung erstellt.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich zu großen Teilen im Besitz des planverursachenden Gewerbebetriebs. Die verbleibenden Flurstücke stehen im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen und Dritter und sind mit Nutzungsrechten für Zufahrten der rückwärtigen Betriebsflächen, insbesondere auch zum Gelände des Veranlassers belegt. Das Plangebiet ist über die hier bestehende Privatstraße erschlossen. Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist durch den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0311 V aus dem Jahr 2016 überplant. Dieser sieht im Sinne der bereits damals angestrebten Betriebserweiterung für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Produktionsbetrieb Ausstattungselemente für Handel und Industrie“ vor. Der Ursprungsplan setzt weiterhin eine abweichende Bauweise, eine Grundfläche von 34.000 m² und eine maximale Gesamthöhe von 12 m fest. Zudem ist eine Dachneigung von 0-15° festgesetzt. Im Westen des Geltungsbereichs ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie angrenzende Stellplatzflächen festgesetzt. Auch im südlichen sowie östlichen Rand der gewerblichen Bauflächen sind Stellplätze festgesetzt. Entlang der Bundesstraße ist eine Anpflanzung zur Eingrünung vorgesehen. Entlang der Werre sowie im Osten des Geltungsbereichs ist eine Maßnahmenfläche vorgesehen. Im Übergang zwischen der nördlichen Maßnahmenfläche

und der gewerblichen Fläche ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 0309 aus dem Jahr 2009 an. Dieser setzt ebenfalls ein Gewerbegebiet fest.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan NRW** bündelt alle raumordnerischen Ziele. Im seit dem 6. August 2019 geltenden Landesentwicklungsplan (LEP NRW), der sich aus der Fassung von 2017 (Textteil; Zeichnerische Festlegung) unter Abänderung ergibt, wird die Stadt Bad Salzuflen als Mittelzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Bielefeld. Die vorgesehene Planfläche liegt nach der Festlegungskarte des LEP NRW innerhalb der Darstellung „Freiraum“. Gleichzeitig liegt die Planfläche innerhalb der zeichnerischen Festlegung „Gebiete für den Schutz des Wassers“.

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) legt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 0312 einschließlich des Bestandsbereichs in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* fest. Dieser wird insgesamt von einer Freiraumdarstellung für *Grundwasser und Gewässerschutz* überlagert. Weiterhin wird der nördliche Rand zusätzlich von Freiraumdarstellungen für *Überschwemmungsbereiche* und für *Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* überlagert. Die Werre selbst findet als *Fließgewässer* im Regionalplan Berücksichtigung, die südlich angrenzende B 239 sowie die westlich in geringer Entfernung verlaufende A 2 als *Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr*.

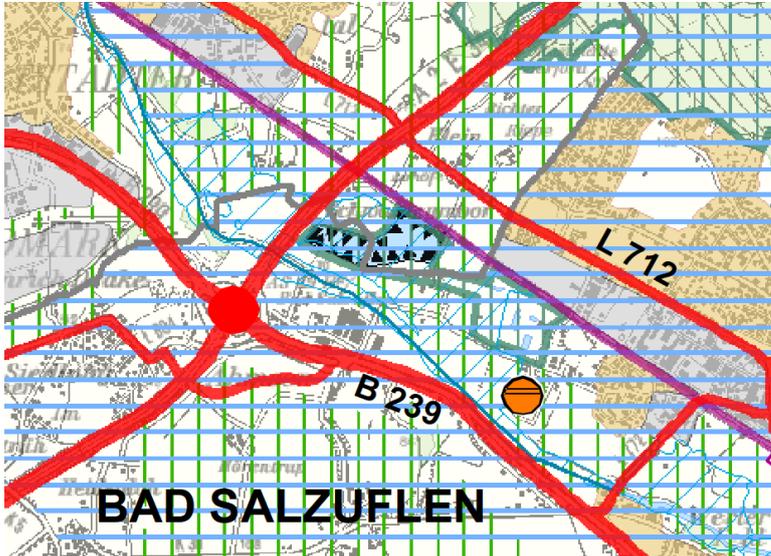
Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit die Neuaufstellung des Regionalplans OWL durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Mit Beschluss vom 19. Juni 2023 hat der Regionalrat Detmold den überarbeiteten Entwurf des Regionalplans OWL (Entwurf 2023) und die Durchführung einer zweiten Beteiligung beschlossen. Die zweite Beteiligung fand von August- Oktober 2023 statt.

Der Entwurf 2023 des Regionalplans OWL stellt das Plangebiet bereits als *Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dar. Die B 239 wird als *Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr* ausgewiesen. Die Werre findet als *Fließgewässer* Berücksichtigung. Angrenzend sind *Überschwemmungsbereiche* dargestellt. Zudem ist für den Bereich nördlich der Werre sowie südlich der B 239 ein *Grünzug* ausgewiesen.

Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3

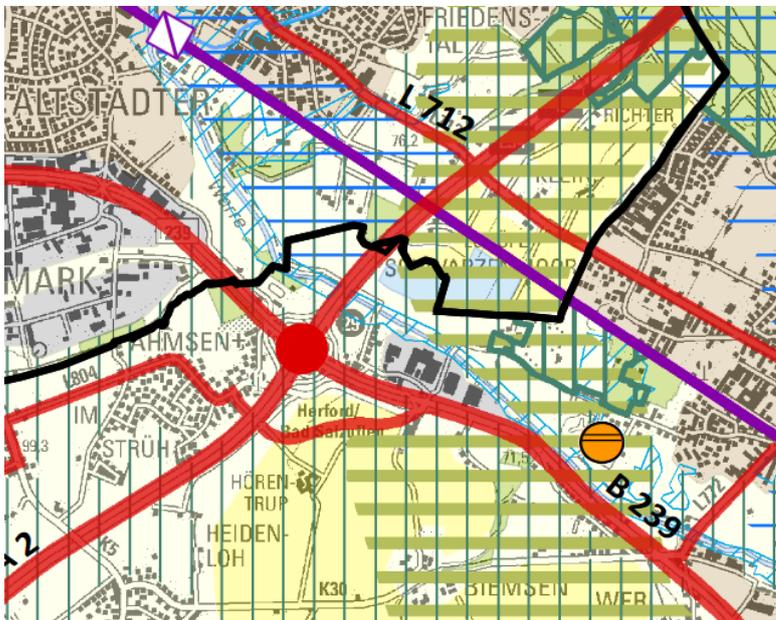
Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan



Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12, Bezirksregierung Detmold 2004

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Entwurf 2023



Quelle: Regionalplan OWL – Entwurf 2023, Blatt 14, Bezirksregierung Detmold 2023

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen (2007) stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Zudem ist für Teile ein Überschwemmungsgebiet der Werre sowie das alte Heilquellenschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Die Festsetzungen können somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3.3 Sonstige Bindungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Plangebiet liegt der 2004 in Kraft getretene Landschaftsplan „Bad Salzuflen“ Nr. 3 des Kreises Lippe vor.

Der östliche Teil des Plangebiets, derzeit als Ausgleichsfläche festgesetzt sowie ein schmales Band direkt entlang der Werre, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Werre unterhalb Schötmar“ (LSG-HF-00001). Zudem befindet sich der überwiegende Teil des Geltungsbereichs innerhalb der Verbundfläche „Werre und Zuflüsse südlich von Bad Salzuflen VB-DT-LIP-3917-0001“.

Südlich der Bundesstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“ (LSG-3818-0007) an. Weitere Schutzgebiet, **FFH-Gebiete** oder **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Auf den im Laufe des Verfahrens zu erstellenden Umweltbericht wird verwiesen.

b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu wird auf den derzeit in Arbeit befindlichen Umweltbericht verwiesen.

c) Gewässer

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

Ein gesetzliches **Überschwemmungsgebiet** ist überwiegend auf der gegenüberliegenden, nördlichen Werreseite festgesetzt bzw. ermittelt. Der Fluss verläuft in begradigter Form ca. 2 m unter der Geländeoberkante des Geltungsbereichs. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet ragt im Nordosten in die überplanten Flächen bis teils in künftig für eine Bebauung vorgesehene Bereiche hinein. Für die ausnahmsweise Zulassung des neuen Baugebiets wurde bereits im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V durch ein Fachbüro ein Antrag auf Genehmigung nach § 72 (2) WHG6 ausgearbeitet, der u.a. den neuen Retentionsraum berechnete. Dieser wurde durch den Kreis bewilligt. Die Vorgaben im Bereich des Überschwemmungsgebietes sollen im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 0312 geprüft und übernommen werden.

Für die Werre liegt in diesem Uferabschnitt eine **Strahlursprungskonzeption**¹ vor, die für diesen Bereich bspw. Maßnahmen wie die Herstellung eines Gewässerrandstreifens oder eine Profilaufweitung vorsieht. Die Planung steht der Umsetzung der Konzeption nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt nach der Heilquellenschutzverordnung „Bad Salzuflen“ vom 25.07.2023 in der Schutzzone B (quantitativer Schutz). Das Quellenschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Kapitel 5.5), die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind bei Bebauung und Nutzung zu beachten.

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

d) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**² steht im Plangebiet Brauner Auenboden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit und mittleren Sorptionsfähigkeit an. Das Grundwasser ist vielfach tiefer als 20 Dezimeter unter Flur abgesenkt. Für die Braunen Auenböden ist in NRW eine Schutzwürdigkeit als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“ festgelegt. Die Böden sind zum Teil bereits bebaut und versiegelt. Auch auf den neu überplanten Ackerflächen besteht bereits eine deutliche anthropogene Vorprägung, gleichzeitig ist ihr landwirtschaftliches Nutzungspotenzial aufgrund der Insellage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der Werre und der Bundesstraße mit nach Osten schmaler werdendem Zuschnitt begrenzt.

e) Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine **altlastenverdächtigen Flächen** oder **Altlasten** bekannt. Im Rahmen der Beteiligung zur Ursprungsplan wurde darauf hingewiesen, dass zwei kleinere Abgrabungs- und Ablagerungsflächen im Plangebiet liegen. Da keine genaueren Informationen zu den Flächen vorlagen, wurde eine Altlastenuntersuchung³ durchgeführt. In dieser wurden die angezeigte ehemalige Abgrabungsstätte sowie die Grubenverfüllung anhand von insgesamt acht Rammkernsondierungen und sechs Bodenluftanalysen untersucht. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf Schadstoffgehalte des aufgefüllten Materials nachgewiesen werden. Der Großteil der Verfüllungen wurde mit Mutterboden durchgeführt. Einer Überbauung der Altablagerungen steht grundsätzlich nichts entgegen. Der Gutachter empfiehlt den Gründungsaufwand anhand von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Im Bereich der Altablagerungen ist der anfallende Bauaufwand analytischen Abfallbewertungen zu unterziehen. Ebenfalls empfiehlt der Gutachter aufgrund von erhöhten Kohlenstoffdioxidkonzentrationen der Bodenluft Sohlen und ggf. Kellerwände „technisch gasdicht“ auszuführen. Darüber hinaus muss eine schadlose atmosphärische Entgasung des Untergrundes über Tragschichten und Gasdrainagen gewährleistet werden.

¹ Kreis Lippe: Strahlwirkungskonzeption für das lippische Werresystem und die Windwehe, April 2012.

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

³ Dr. E.Horsthemke: Stadt Bad Salzuflen, B-Plan Nr. 0311 V zur Erweiterung des Gewerbegebiets Meerbrede, Bodenuntersuchungen im Bereich vorhandener Ablagerungen, Untersuchungsbericht, Gütersloh, 21.03.2016.

Das Gutachten aus dem Jahr 2016 wurde im Oktober 2023 durch ein Fachbüro auf seine Aktualität geprüft. Gemäß der Stellungnahme des Fachbüros⁴ haben die im Gutachten getroffenen Bewertungen unter Berücksichtigung der seit 2016 fortbestehenden, unveränderten landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes, weiterhin Bestand.

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

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht bekannt. Gemäß Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind für den betreffenden Bereich keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

f) **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Südlich der B 239 außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein **Urnenfriedhof**. Im Juli 2023 wurden diesbezüglich Prospektionsschnitte durch ein Fachbüro durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Prospektionsschnitte konnten keine archäologischen Funde oder Befunde gesichtet werden. Weitere **Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern.

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

⁴ Wessling Consulting, Engineering GmbH & Co. KG, Stellungnahme zum Gutachten Dr. E. Horsthemke vom 21.03.2016 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan 0312, Bad Salzuflen, Bochum, 17.10.2023

4 Planungskonzept, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 0312 dient i. W. der Betriebserweiterung der Fa. POS Tuning am vorhandenen und in den letzten Jahren kontinuierlich fortentwickelten Standort. Durch die Planung sollen, wie auch schon durch den vorhabenbezogenen Ursprungsplan Nr. 0311 V, die Möglichkeiten für zusätzliche Bauten in Ergänzung der vorhandenen Produktionsanlagen geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0312 "Gewerbegebiet östliche Meerbreite", Ortsteil Biemsen- Ahmsen zielt darauf ab einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen, um die Umstrukturierungen (Tausch von Gewerbeflächen) im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Dabei sollen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V weitgehend übernommen und im Laufe des Verfahrens auf ihre Aktualität geprüft und ggf. angepasst werden.

Mit der Betriebserweiterung wird weiterhin eine Fortentwicklung des Arbeitsplatzangebots einhergehen. Nördlich der geplanten und in Teilen bereits im Bau befindlichen Bebauung sind entlang der Werre analog zum Bestand in den westlichen Teilflächen des Gewerbegebiets „Meerbreite“ weiterhin Grünbereiche zur Abstufung in Richtung des Flusses vorgesehen. Dabei wird weiterhin zwischen Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege direkt entlang der Werre und betriebsbezogenen Freiflächen mit Anschluss an die bestehenden und künftigen Betriebsanlagen unterschieden. Letztere dienen ausdrücklich auch betriebsbezogenen Freiraumfunktionen wie z.B. einer Feuerwehrumfahrt, der Spielfläche eines Betriebskindergartens u. ä.. Auch die Errichtung von ggf. benötigten technischen Nebenanlagen (bspw. ein Sprinklertank) sollen hier ermöglicht werden.

Mit der Vorbereitung der Betriebserweiterung der ansässigen Fa. POS Tuning soll der bestehende gewerbliche Standort bedarfsgerecht und behutsam fortentwickelt werden und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Dementsprechend sollen sich neue Baukörper vor allem in Bezug auf die bauliche Höhe am planungsrechtlichen Bestand orientieren. Es ist weiterhin eine zurückhaltende Gestaltung der Fassaden und künftigen Werbeanlagen vorgesehen, um der direkten Lage an der Bundesstraße gerecht zu werden und störende/ablenkende Einflüsse zu unterbinden. Ein Anschluss an die öffentliche Erschließung wird durch Weiterführung der bestehenden Privatstraße sichergestellt.

Durch die Planung werden den ansässigen Betrieben Möglichkeiten zur betrieblichen Entwicklung am Standort Bad Salzuflen gegeben. Dies entspricht der Zielsetzungen der Stadt zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Arbeitsplätze. Mit Blick auf den gewerblichen Bestand ist dabei insgesamt davon auszugehen, dass die Betriebserweiterung auch unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft hier im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets umsetzbar ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen (2007) stellt das Plangebiet aktuell als gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5 Planinhalt

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0312 „Gewerbegebiet östliche Meerbreite“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Der Baugebietstypus sowie die zulässigen Nutzungen wurden so gewählt, dass die vorhandenen und genehmigten Betriebe sowie die geplanten Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen umsetzbar sind. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzung beeinträchtigen können, nach den Möglichkeiten zur Feinsteuerung auf Grundlage der BauNVO ausgeschlossen. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO wie folgt geregelt:

a) Selbstständige Lagerplätze und selbstständige 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 direkten Lage am Ortseingang aus Richtung der A 2 ausgeschlossen. Unbenommen bleiben zugeordnete Lagerplätze etc. von sonstigen Betrieben, sofern sie die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen einhalten.

b) Einzelhandelsbetriebe

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 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 Westen 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 Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

c) Vergnügungsstätten jeder Art sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe

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 sowie der vorgesehenen Betriebserweiterung, ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein gegebenenfalls möglicher Imageverlust für den gewerblichen Entwicklungsbereich am Ortseingang, der die Attraktivität des Gesamtstandort insgesamt beeinträchtigen würde. Hierzu ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort am Rand des Siedlungsbereichs für derartige zentral unterzubringende Nutzungen städtebaulich ungeeignet ist.

d) Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind.

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 Süden aber auch im Norden, 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.⁵ 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. § 3(5a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan

⁵ 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 [Stand Juli 2013].

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

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden in Anlehnung an den Ursprungsplan Nr. 0311V, der vorgesehenen Entwicklung sowie des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 0309 bedarfsorientiert entwickelt. Es werden folgende Vorgaben getroffen:

- Der zulässige Versiegelungsgrad wird weiterhin konkret durch die Festsetzung einer maximalen Größe der **Grundfläche GR** von **34.000 m²** definiert. Der damit zugelassene Versiegelungsgrad für das Plangebiet entspricht weiterhin den Entwicklungsabsichten des ansässigen Unternehmens und wird somit aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Zur Bestimmung der **maximalen Höhe** der künftigen gewerblichen Bauten wird die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese wird analog zu den im angrenzenden bzw. einbezogenen Bestand des Gewerbegebiets „Meerbreite“ sowie dem Ursprungsplan Nr. 0311 V mit 12,0 m festgesetzt. Derzeit finden Einmessungen innerhalb des Geltungsbereichs statt. Der untere Bezugspunkt wird im Laufe des Verfahrens ggf. entsprechend angepasst.

Um eine ausreichende **Flexibilität bei der Umsetzung** zu belassen kann als Ausnahme eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten bspw. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 Meter zugelassen werden. Die Regelung entspricht der diesbezüglichen Festsetzung des Ursprungsplans und damit ebenfalls der angestrebten bestandsorientierten Fortentwicklung.

- Als **Bauweise** wird weiterhin die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen. Somit wird ausreichender Nutzungsspielraum für die Planung gewerblicher Bauten sichergestellt, die in der Regel mit Grenzabstand errichtet werden, aber typischer Weise insbesondere bei Produktionsnutzungen durchaus größeren Längen als 50 m aufweisen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 BauNVO). Die Baugrenzen orientieren sich i. W. an dem Ursprungsplan, den Bestandsgebäuden sowie den in Bau befindlichen Gebäuden, lassen jedoch in Teilen auch gewisse ergänzende Gestaltungsfreiräume offen. Zudem berücksichtigen sie soweit möglich Rahmenbedingungen des geplanten Ausbaus der B 239. Auf Grundlage der Vorgespräche mit der Straßenbauverwaltung im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wird in einem schmalen Teilbereich entlang der B 239 jedoch in die künftige „Bauverbotszone“ der B 239 hineingeplant, um eine sinnvolle und ausreichend effektive Betriebsentwicklung zu ermöglichen. Die hierfür aufgezeigten Voraussetzungen insbesondere einer zurückhaltenden Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen etc. werden dabei durch einen Ausschluss von Werbeanlagen im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 239n mit Stand der Planfeststellungsunterlagen vom 15.12.2010 und ergänzend durch örtliche Bauvorschriften berücksichtigt. Zur Vollständigkeit ist gemäß § 9 (2) FStrG die zu berücksichtigende Baubeschränkungszone (40 m vom äußeren Rand der Fahrbahn)

nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Im Übrigen sind bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

Diese planungsrechtlichen Regelungen sollen insgesamt die städtebaulich geordnete Fortentwicklung des Plangebiets steuern.

5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan in Anlehnung an den Ursprungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Ziel ist die gestalterisch positive Einbindung des Plangebiets in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. In Bezug auf die Gestaltung der Dächer wird analog zum Bebauungsplan Nr. 0309 weiterhin eine Dachneigung von 0°-15° festgesetzt. Damit wird eine verträgliche, bestandsorientierte Dachgestaltung unter Berücksichtigung typischer Anforderungen im Gewerbebau erwirkt. Aufgrund der Parallellage zur B 239 sind aus Gründen der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie auch zur Berücksichtigung der Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Festsetzungen zur Gestaltung der **Außenfassaden** erforderlich. Daher werden grellfarbige, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können sowie reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zugelassen. Damit werden unerwünschte optische Fernwirkungen in den Landschaftsraum wie auch Ablenkungs-/Störwirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden. Auf den Flächen, auf denen nicht bereits ein Ausschluss von Werbeanlagen aufgrund der Lage im 20-m-Abstand zur Trasse der B 239n festgesetzt ist, werden **Gestaltungsregeln für Werbeanlagen** definiert. Die Festsetzungen zielen auf eine maßstabsgerechte Integration von Anlagen in künftige Fassadenflächen in Anlehnung an die vorhandenen Anlagen an den Bestandsgebäuden. Auch werden die vorhandenen 3 Fahnen berücksichtigt, ein zusätzlicher Bedarf an freistehenden Werbeanlagen wird nicht gesehen. Die genaue Bau- und Fassadengestaltung wird jedoch erst im Rahmen der Genehmigungsplanung und Umsetzung festgelegt. Unabhängig davon wird bei Gestaltungsfragen in Zweifelsfällen grundsätzlich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen empfohlen.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin über die Straße Meerbreite im Westen sowie deren Anschluss an die B 239 gesichert. Im Süden sowie im zentralen Bereich des Geltungsbereichs wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bad Salzuflen sowie der Träger der Ver- und Entsorgung sowie Feuerwehr und Rettungsdienste festgesetzt. Dieses dient i. W. der inneren Erschließung des Plangebiets. Im zentralen Bereich wird die geplante Feuerwehrumfahrt durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Die geplanten Neuordnungen etc. sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs verbunden. Ergänzende Festsetzungen werden vorliegend nicht getroffen.

Rangierflächen, private Stellplätze etc. sind auf dem Grundstück selbst unterzubringen. Entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie im Osten des Gewerbegebiets sind zudem Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen und fachspezifische Anforderungen mitzuteilen.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgen über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Im Laufe des Verfahrens werden mögliche Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie geprüft und ggf. ergänzt.

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

Das Plangebiet liegt nach der Heilquellenschutzverordnung „Bad Salzuflen“ vom 25.07.2023 in der Schutzzone B (quantitativer Schutz). Gemäß § 3 Abs. 1 der Heilquellenschutzverordnung sollen die quantitativen Schutzzone B gewährleisten, dass keine Beeinträchtigung des hydraulischen Systems erfolgen, die zu einer Minderung der Schüttung oder Entnahmemenge oder zu einer Veränderung des individuellen Charakters der Heilquelle führen. Es wird auf die Anlage A (Genehmigungsbedürftige und verbotene Handlungen in den quantitativen und qualitativen Schutzzone) verwiesen, in der einzelne Verbotsstatbestände, Genehmigungserfordernisse und Anzeigepflichten in den Zonen aufgeführt sind. Die Lage innerhalb des Quellenschutzgebiets wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

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

Brandschutz

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für das Plangebiet ist eine Mindestlöschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen.

Im zentralen Bereich wird die geplante Feuerwehrumfahrt durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.

Wasserwirtschaft

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

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

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

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

Überschwemmungsgebiete

Der äußerste Rand des Plangebiets entlang der Werre liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Flusses. Im Rahmen der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRMRI) wurde auf Grundlage eines hundertjährigen Regenerenignisses (HQ100) inzwischen das Überschwemmungsgebiet neu ermittelt. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet reicht zu einem gewissen Teil in die künftig bebauten Flächen des Erweiterungsvorhabens hinein.

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

Im Verfahren zum Ursprungsplan sind nach Gesprächen mit der unteren Wasserbehörde Planungen zur entsprechenden Anpassung des Retentionsraums für diesen Hochwasserfall aufgenommen worden. Demnach sollte der teilweise entfallende Retentionsraum vorerst auf Flächen im Osten des Geltungsbereichs durch Geländemodellierungen entlang der Werre ersetzt werden. Nach weitergehenden Beratungen wurde eine Verlagerung des Retentionsraumes nach Westen in den Bereich der geplanten Stellplätze vorgesehen. Für die ausnahmsweise Zulassung des neuen Baugebiets wurde durch ein Fachbüro ein Antrag auf Genehmigung nach § 72 (2) WHG⁶ ausgearbeitet, der u.a. den neuen Retentionsraum berechnet. Dieser wurde bereits durch den Kreis bewilligt.

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

- a) Bei dem Projekt handelt es sich um die Ausweisung eines Gewerbegebiets anstatt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Erweiterung von Gewerbeflächen in direktem Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Die Flächen grenzen direkt an die technische und verkehrliche Infrastruktur an. Die Siedlungsentwicklung ist hier bereits vollzogen. Die Werre im Norden und die B 239 im Süden als raumtrennende Elemente grenzen die Flächen ein. Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen für die Betriebserweiterung daher nicht und können auch nicht geschaffen werden.
- b) Das Erweiterungsgebiet, bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen, grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Meerbreite“ an.
- c) Es ist vorgesehen die geplanten Gebäude hochwasserfrei auszuführen.
Für den Retentionsraumausgleich wird ein Teil des geplanten Parkplatz abgesenkt. Im Hochwasserfall ist dieser Bereich rechtzeitig zu räumen - es halten sich dann dort keine Personen auf. Die maximale Wassertiefe liegt dort bei einem HQ₁₀₀ bei ca. 36 cm.
Insofern treten keine hohen Risiken (z.B. hohe Wassertiefen, hohe Fließgeschwindigkeiten) auf. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden ist somit ausgeschlossen.
- d) Bei der im Hochwasserfall in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Bereich im linken Vorland außerhalb des Hauptströmungsbereiches, den in diesem Abschnitt der Flussschlauch darstellt. Änderungen innerhalb dieser Fläche sind in Bezug auf den Hochwasserabfluss oder die Höhe des Wasserstandes wirkungsneutral.
Insofern gibt es keine Änderungen des Hochwasserabflusses oder der Höhe des Wasserstandes.

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

- e) Das geplante Bauvorhaben ist mit einem Verlust an Retentionsraum verbunden. Für diese Flächen wird ein Ausgleich geschaffen, der den Eingriff kompensiert.
- f) Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist aus den gleichen Gründen nicht gegeben.
- g) Es gibt keine Änderungen des Hochwasserabflusses oder der Höhe des Wasserstandes. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger werden daher ebenfalls nicht erwartet.
- h) Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch die hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.
- i) Unter Berücksichtigung der ausgearbeiteten Maßnahmen (Verschiebung Retentionsraum etc.) kann nach derzeitiger Kenntnis das Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des künftigen Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt (hier HQ100), keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

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

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

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

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

- b) Der Abfluss bei Hochwasser wird durch die Maßnahme nicht nachteilig verändert. Das zusätzliche Volumen wird durch einen Ausgleich in unmittelbarer Nähe aufgenommen. Riegelhafte Bepflanzungen o.ä. werden in diesem Ersatzretentionsraum nicht vorgesehen. Als Grundlage wurde der Fall eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) angenommen.
- c) Der bestehende Hochwasserschutz wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die entfallenden Retentionsfläche in unmittelbarer Nähe kompensiert werden.
- d) Der neue Retentionsraum wird in die künftigen begrünten Stellplatzanlagen einbezogen. Dies stellt i. W. keine Veränderung gegenüber dem verlorengelassenen Rückhalteraum dar, der bislang i. W. eine Ackerfläche umfasst.

Zusammenfassend geht die Stadt daher weiterhin davon aus, dass die erforderlichen Ausnahme-/ Befreiungstatbestände in Summe für das vorliegende Plangebiet erfüllt werden und die Belange des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Das

wasserrechtliche Einvernehmen der unteren Wasserbehörde wurde mit Schreiben vom 04.04.2016 erteilt.

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

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

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen und fachspezifische Anforderungen mitzuteilen.

5.6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bundesstraße 239. Potenzielle Konflikte durch **verkehrliche Immissionen** liegen nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht vor.

Gewerbelärm

Die vorliegende Planung überplant einen bestehenden gewerblichen Standort. Mit Blick auf die Genehmigungsplanungen zu den bisherigen Entwicklungsschritten des Betriebs ist auch für die Erweiterung ein gewerbegebietstypischer **Emissionsumfang in Bezug auf z.B. Schall, Geruch, Staub, Erschütterungen etc.** zu erwarten. Potenzielle Konflikte durch **gewerblich Immissionen** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Die angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind derzeit nicht bekannt.

Auch darüber hinaus liegen der Stadt bislang keine Kenntnisse zu **sonstigen ggf. relevanten Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Innerhalb ggf. relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche sind keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen und fachspezifische Anforderungen mitzuteilen.

5.7 Grünflächen und Begrünung – Eingriffsregelung

Der vorliegende Geltungsbereich wurde bereits durch den Ursprungsplan Nr. 0311 V im Jahr 2016 überplant. Das Vorhaben wurde jedoch bislang nur in Teilen umgesetzt. Aktuell befindet sich die Halle im zentralen Bereich der vorliegenden Planung im Bau. Durch die vorliegende Planung sollen insbesondere die Baufenster den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Bereits zum Ursprungsplan haben intensive Abstimmungen mit dem Kreis Lippe und der Bezirksregierung Detmold stattgefunden. Im Ergebnis wurde diese Entwicklung als Erweiterungsvorhaben aus Gründen der Betriebsorganisation und der Sicherung bereits getätigter Investitionen als vertretbar angesehen. Die vorliegende Planung wird als Angebotsplan durchgeführt, die Festsetzungen des Ursprungsplan werden jedoch i. W. übernommen und dabei auf ihre Aktualität geprüft.

Die Ausweisung der Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebliche Freiflächen“ sowie die Abgrenzung der Maßnahmen Flächen „Ausgleich“ und „Werrerrand“ werden i. W. übernommen. Auch die Eingrünung im Süden des Plangebiets zur B 239 soll weiterhin festgesetzt werden. Die geplante Eingrünung soll lediglich auf einem kurzen Streifen im Osten zu Gunsten von benötigten Rangierflächen unterbrochen werden.

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebliche Freifläche“ wird ergänzend festgesetzt, dass der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO, sofern sie sich baulich unterordnen, zugelassen werden können. Diese Festsetzung soll insbesondere die Zulässigkeit eines ggf. notwendigen Sprinklertank im rückwärtigen Bereich des Plangebiet ermöglichen.

Die detaillierten Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen sowie der Kompensationsbedarf wird im Laufe des Verfahrens im Rahmen der Erstellung des Umweltbericht überprüft und ggf. angepasst. Grundsätzlich ist jedoch vorgesehen sich weiter an den bereits im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen und Inhalten zu orientieren. Die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Umweltberichts werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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 wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatschG). Bei der Prüfung kann die

Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁷ zu Grunde gelegt werden.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung⁸ zum Ursprungsplan Nr. 0311 V hat ergeben, dass das Plangebiet vor allem als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse relevant ist. Erste Hinweise auf das Vorkommen von Arten, in diesem Fall von Spechten, wurden festgestellt.

Die Untersuchung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten hat ergeben, dass potentiell insgesamt 11 Säugetierarten und 25 Vogelarten im Planungsgebiet auftreten können. Zudem ist das Vorkommen von Zauneidechsen und Kammmolchen möglich. Für diese Arten wurde eine nähere Betrachtung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Prüfprotokolls durchgeführt.

Hier wurden auch die ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und Handlungsempfehlungen aufgezeigt und die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens artenschutzrechtlich abgeschätzt.

Die Fledermausarten und Vögel können z.B. durch die Entnahme der Gehölze und die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt werden. Dabei sind vor allem Raubvögel wie der Mäusebussard, Habicht, Sperber, Turmfalke oder der Rotmilan, für die das Plangebiet ein potentielles Jagdhabitat darstellt, betroffen. Darüber hinaus sind mögliche Brut- und Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel durch die Maßnahme gefährdet. Um die Verletzung von Verbotstatbeständen der Tötung und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind daher im Ergebnis Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden folgende Maßnahmen definiert und Empfehlungen ausgesprochen:

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

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

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

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

Unabhängig davon sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

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

Eine Fällung der Pappeln sollte aus Artenschutzgründen nicht erfolgen. Aufgrund des Alters der Bäume und des bereits heute umfangreich vorhandenen Totholzes ist zunehmend mit natürlichen Abgängen zu rechnen.

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

Des Weiteren ist die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Stellplätzen und Straßenräumen fledermaus- und insektenfreundlich auszuführen. Entsprechende Festsetzungen werden vorliegend i. W. aus dem Ursprungsplan übernommen.

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass es unter Berücksichtigung pauschaler Vermeidungsmaßnahmen nicht zu einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt. Der Artenschutzfachbeitrag sowie der Umweltbericht werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens erneut erarbeitet und die Ergebnisse in der Begründung ergänzt.

6 Flächenbilanz

Baugebiet/Teilflächen	Größe
Gewerbegebiet (GE)	3,93
Private Grünfläche „Betriebliche Freiflächen“	0,32
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, davon:	
- Teilfläche A „Ausgleich“	0,54
- Teilfläche W „Werrerrand“	0,71
Gesamtfläche	5,50

7 Gesamt abwägung

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

8.2 Kosten und Finanzierung

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

Bad Salzuflen, den 13.11.2023