

Bebauungsplan Nr. 0617 „Max-Planck-Straße/Moddenbach“ Ortsteil Holzhausen

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 09.01.2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2 AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	4
2.4 Eigentumsverhältnisse	4
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3 PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Sonstige Bindungen	6
4 PLANUNGSKONZEPT	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5 PLANINHALT	9
5.1 Planung der Baugebiete	9
5.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	9
5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	14
5.2 Grünflächen und Begrünung	15
5.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	15
5.2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.2.3 Ausgleichsflächen	16
5.3 Verkehrliche Erschließung	18
5.3.1 Individualverkehr	18
5.3.2 Ruhender Verkehr	18
5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	18
5.4 Technische Ver- und Entsorgung	19
5.4.1 Versorgung	19
5.4.2 Abwasserentsorgung	19
5.4.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	19
5.4.4 Abfall und Bodenaushub	20
5.5 Immissionsschutz	21
5.6 Artenschutz	21
5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
5.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	23
5.8.1 Wasser- und Quellenschutzgebiete	23
6 FLÄCHENBILANZ	23
7 GESAMTABWÄGUNG	23
8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	24
8.1 Auswirkungen	24
8.2 Maßnahmen	24
8.3 Kosten und Finanzierung	24

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Bad Salzuflen bietet örtlichen Gewerbetreibenden positive Rahmenbedingungen, langfristig sollen Standort und Arbeitsplätze gesichert werden. Hierzu wird u.a. die Ansiedlung möglichst hochwertiger und attraktiver Gewerbebetriebe angestrebt. Gleichzeitig besteht das Ziel, brachgefallene Flächen zu revitalisieren bzw. den Gewerbeflächenbedarf der Stadt auf Flächen unterzubringen, die sich direkt an Gewerbegebiete anschließen. Auf diese Weise kann eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung der Gewerbegebiete sichergestellt werden und Synergieeffekte und Standortvorteile für bestehende und neue Gewerbebetriebe können induziert werden. Durch eine räumliche Konzentration wird einer weiteren Zersiedelung des Landschaftsraums vorgebeugt, negative Auswirkungen auf das Ortsbild der Stadt können gemindert werden. Darüber hinaus findet eine Bündelung des Quell- und Zielverkehrs der Gewerbegebiete statt, so dass auch negative Auswirkungen des Verkehrs reduziert werden können.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0617 „Max-Planck-Straße/Moddenbach“ befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts im Ortsteil Holzhausen zwischen der Bundesstraße B 239 sowie der ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie zwischen Bad Salzuflen und Lage.

Ein Partnerunternehmen eines im Gewerbegebiet „Max-Planck-Straße“ ansässigen Gewerbebetriebs plant die Errichtung einer neuer Produktionsstätte in direkter Nachbarschaft zum bereits bestehenden Betrieb, um den Standort gemeinsam nutzen zu können. Es besteht der Wunsch nach einer nördlichen Betriebsansiedlung im direkten Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ der Stadt Bad Salzuflen. Ziel der Stadt ist es, den Bereich als gewerblichen Schwerpunkt weiter zu entwickeln und die angestrebte Betriebsansiedlung an dem Standort zu ermöglichen. Dabei soll die neue Nutzung verträglich mit der Bebauung im Umfeld entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0617 soll hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen schaffen.

Die konkreten städtebaulichen Ziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von neuen gewerblichen Nutzungen,
- angebotsorientierte Ausweisung des Gewerbegebiets, die sich am bestehenden Gewerbegebiet orientiert,
- Einfügen der Neubauvorhaben in die Umgebung unter Berücksichtigung der Topographie des Geländes, der Nachbarschaft und des angrenzenden Freiraums.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0617 „Max-Planck-Straße/Moddenbach“ liegt rund vier Kilometer südlich der Kernstadt Bad Salzuflens. Es ist Teil großflächiger gewerblicher Standorte im Ortsteil Holzhausen zwischen der Bundesstraße B 239 und der Eisenbahnlinie. Überplant werden ein bestehendes gewerbliches Grundstück sowie Teile des nördlich angrenzenden Flurstücks.

Das Plangebiet fällt leicht von Südost nach Nordwest in Richtung des Moddenbachs ab. Westlich des Plangebiets befindet sich der Moddenbach. Die Topographie ist daher durch Wall- und Böschungsstrukturen geprägt. Im Osten bildet die Bahnlinie eine wirksame Abgrenzung zwischen Siedlungsbereich und freiem Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird insgesamt wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 723,
- im Westen durch die zur Erschließung bestimmte Max-Planck-Straße bzw. im Nordwesten durch die Grenze des Flurstücks 706 (ehemaliges Flurstück 695) in Abgrenzung zu bestehenden Böschungsstrukturen in Richtung Oberer Moddenteichwiese,
- im Osten durch die Bahnlinie zwischen Bad Salzuflen und Lage.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 723 sowie das heutige Flurstück 706 als Teil des ehemaligen Flurstücks 695 der Flure 3 und 9 der Gemarkung Holzhausen, die Größe des Plangebiets beträgt 5,5

ha. Das bestehende Gewerbegebiet wird in Summe um ca. 2,5 ha erweitert. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist Teil großflächiger gewerblicher Standorte südlich der Kernstadt Bad Salzflens. Entlang der Bundesstraße 239 sowie der Eisenbahnlinie haben sich im Laufe der Jahrzehnte verschiedene gewerbliche Betriebe angesiedelt. Das Plangebiet ist über die Max-Planck-Straße an die B 239 und somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Im weiteren Verlauf mündet die Max-Planck-Straße im Süden in die Sylbacher Straße, die als Landesstraße (L 967) ebenfalls eine wichtige Erschließungs- und Verbindungsfunktion hat.

Im Westen bildet der Moddenbach mit umgebenden Gehölzbeständen eine wirksame Abgrenzung zu den Wohnbauflächen in der Umgebung. Östlich der Bahnlinie schließen weiträumige landwirtschaftliche Flächen an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im Süden derzeit durch einen Fertigungsbetrieb für Kugellagertechnik bebaut. Auf dem Betriebsgelände befinden sich sowohl Verwaltungs- als auch Produktionsgebäude. Diese sind im Wesentlichen zweigeschossig und verfügen über flachgeneigte Dächer bzw. Flachdachkonstruktionen. Das Gelände ist weitgehend u.a. für notwendige Zufahrten und Stellplatzanlagen versiegelt. Hecken- und Baumstrukturen schirmen den Gewerbebetrieb visuell wirksam von der Max-Planck-Straße ab.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist heute unbebaut und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Zur Max-Planck-Straße und im weiteren nördlichen Verlauf bilden eine Böschungsstruktur und Gehölzbestände eine naturräumliche Grenze.

Das weitere Umfeld ist von gewerblichen Nutzungen beidseits der Max-Planck-Straße geprägt. Entlang der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet fassen Gehölzbestände den Straßenraum und wirken visuell abschirmend. In einer Entfernung von knapp 130 Meter südwestlich des Geltungsbereichs schließen die Wohnbauflächen entlang der Straße Moddenteich an. Der knapp 60 Meter breite Grünstreifen entlang des Moddenbachs bildet jedoch eine wirkungsvolle naturräumliche Barriere. Darüber hinaus befinden sich östlich der Bundesstraße 239 weitere Wohnbauflächen. Diese liegen jedoch ebenfalls in mindestens 270 Meter Entfernung vom Geltungsbereich. Westlich des Plangebiets bestehen darüber hinaus zwei (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen an der Hauptstraße B 239 in einem Abstand von jeweils etwa 180 Metern von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.

Nordwestlich des Plangebiets beginnt in gut 100 Meter Entfernung das im Bebauungsplan Nr. 0606 festgesetzte Gewerbegebiet „Moddenteich“.

2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ausläufer des Verdichtungsraumes Bünde – Bad Oeynhhausen – Herford. Östlich der Bahnlinie schließt die gehölz- bzw. waldreiche, ackergeprägte Kulturlandschaft „Lipper Bergland“ an. Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist ein trockener Eichen-Buchenwald mit Traubeneiche. Auf den Umweltbericht als Teil 2 der Begründung und seine näheren Ausführungen zu den naturräumlichen Grundlagen wird verwiesen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Überplant werden große Grundstücksflächen, die sich im Privateigentum befinden. Das Plangebiet ist an die Max-Planck-Straße angeschlossen, weitere Erschließungstrassen sind nicht erforderlich. Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht notwendig.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangebiet werden im Wesentlichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ aus dem Jahr 1974 erfasst.

- Das südliche Flurstück 723 ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist in dem Bereich eine maximal viergeschossige gewerbliche Bebauung. Die Gebäudekörper sind gemäß Ursprungsplan in offener Bauweise zu errichten, sie dürfen jedoch abweichend hiervon eine Gebäudelänge über 50 Meter aufweisen.
- Geplant wurden für diesen Bereich großflächige, flexible Gewerbegrundstücke, deren Baufenster eine Tiefe ab der Erschließungsstraße von knapp 120 Meter aufweisen. Durch die rechtskräftige 4. Änderung des Ursprungsplans aus dem Jahr 1990 wurden die Baufenster aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Osten in Richtung Bahnlinie erweitert.
- Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist bislang im Ursprungsplan weitestgehend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Ursprungsplans schließen in dem Dreieck zwischen Moddenbach, Bahnlinie und Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 0607 heute nach § 35 BauGB (bauplanungsrechtlicher Außenbereich) zu bewertende landwirtschaftliche Flächen an, die erstmals von den Vorgaben eines Bebauungsplans erfasst werden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das festgesetzte Gewerbegebiet „Moddenteich“. Der Bebauungsplan Nr. 0606 aus dem Jahr 1991 sieht ein gegliedertes Gewerbegebiet sowie großflächige Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Das westlich der B 239 befindliche Wohngebiet ist Teil des Bebauungsplans Nr. 0612 „Krummer Acker“ aus dem Jahr 1987. Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche wird zum Schutz vor Immissionen ein gewisser Abstand zur Bundesstraße sichergestellt. Für das Wohnbaugewerbe an der Straße Moddenteich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Flächen sind als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold legt in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 0617 einen *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* fest. Auch der bislang unbebaute, nördliche Teil des Plangebiets ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt. Nördlich und östlich grenzen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche an, die auch die Flächen des Moddenbachs umfassen. Als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sind sie grundsätzlich von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Das gesamte Plangebiet weist die Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz* auf.

Darüber hinaus hat der Regionalplan die westlich angrenzende *Trasse der Eisenbahn* aufgenommen. Die Freiflächen nordwestlich des Plangebiets und der Bahnlinie sind als Flächen zum *Schutz der Natur* im Regionalplan festgelegt. Sie umfassen mit dem Hartigsee und dem südlichen Baggersee zwei ehemalige Abgrabungsflächen. Der weitere *Abbau oberflächennaher Rohstoffe* sowie die langfristige *Gewässernutzung* werden durch Festlegung im Regionalplan gesichert und vorbereitet. Der Regionalplan stellt das langfristige Ziel der Verlegung der Bundesstraße durch Aufnahme einer neuen Trasse für die B 239, allerdings ohne räumliche Konkretisierung, dar.

Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Landes- und Regionalplanung liegen nicht vor.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 107. FNP-Änderung ist die gewerbliche Baufläche an der Max-Planck-Straße bereits im Norden erweitert worden. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Trassen des heutigen Verlaufs der Bundesstraße sowie der Eisenbahn ebenfalls in die Darstellung aufgenommen worden.

Der Flächennutzungsplan stellt das städtebauliche Ziel der Stadt Bad Salzuflen dar, den Grünzug des Moddenbachs langfristig von einer Bebauung freizuhalten. Dieser dient – soweit aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse möglich – auch als Verbindungselement zum großräumigen Freiraum mit den landwirtschaftlichen Flächen und dem Hartigsee nordöstlich des Plangebiets.

3.3 Sonstige Bindungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Norden werden Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von den Festsetzungen des **Landschaftsplans** Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe erfasst. Dieser setzt für die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft oder Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen fest.

Als Entwicklungsziel ist im Landschaftsplan formuliert, dass die durch die Bebauungsplanung Nr. 6017 betroffenen wertvollen Biotop- und Landschaftsstrukturen zumindest temporär zu erhalten sind. Bis zu einer erstmaligen baulichen Inanspruchnahme sollen die Flächen gesichert werden. Sofern eine bauliche Entwicklung stattfindet, wie sie nunmehr die vorliegende Bebauungsplanung vorbereitet, sind zur Einbindung der Bebauung in den freien Landschaftsraum die gewerblichen Bauflächen mit bodenständigen, einheimischen und standortgerechten Gehölzen in einer Mindestbreite von 3 Metern einzugrünen. Ein Ausgleich für den erfolgenden Eingriff ist auf geeigneten Flächen zu schaffen.

Das Plangebiet wird von **Landschaftsschutzgebieten** (LSG) umgeben. Während die gewerblichen Bauflächen von den Festsetzungen des Landschaftsplans ausgenommen sind, unterliegen sowohl der Moddenbach als auch die östlich der Bahnlinie angrenzenden Freiflächen den Vorgaben des Landschaftsschutzes. Ebenso wird der nördliche Teil des Plangebiets von der Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfasst. Die umgebenden Flächen sind großräumig als Landschaftsschutzgebiet Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland ausgewiesen. Die Flächen des Moddenbachs und seiner angrenzenden Uferbereiche unterliegen besonderen Festsetzungen im Landschaftsplan.

Naturschutzgebiete (NSG) sowie im **Biotopkataster NRW** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unmittelbar im Nordosten an das Plangebiet angrenzend befindet sich das im Biotopkataster NRW aufgenommene schutzwürdige Biotop des Abgrabungsgewässers an der Moddenmühle (BK-3918-417). Bei dem Biotop handelt es sich um zwei aus Abgrabungen hervorgegangenen Stillgewässern. Als Brut-, Rast- und Überwinterungsbiotop haben sie insbesondere eine lokale Bedeutung für Wasservögel.

FFH-Gebiete und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen wurden bisher als Ackerfläche genutzt und sind von älterem bis alten Gehölzbestand umgeben.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Zur Abschätzung der Betroffenheit der sogenannten planungsrelevanten Arten ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt worden¹. Im Rahmen dessen wurde zunächst die Abfrage des Fachinformationssystems des LANUV NRW durchgeführt. Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 3918 (Bad Salzuflen) in den o.g. Lebensraumtypen 11 Fledermausarten, 2 Amphi-

¹ Stadt Bad Salzuflen: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0617 „Max-Planck-Straße/Moddenbach“ im Ortsteil Holzhausen. Erstellt durch Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, September 2011

bien- und eine Reptilienart sowie 27 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Plangebiet sowie die vorhandenen Biotope wurden daher im Rahmen des Gutachtens aufgenommen und auf ihre Eignung als Lebensraum für schützenswerte Tierarten näher untersucht.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Vorprägung der Fläche durch Bahn- und Straßenverkehr sowie gewerbliche Nutzungen südlich der Ackerflächen kann eine Eignung der Ackerflächen als Brut- und Fortpflanzungshabitat für die meisten bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Die Ackerflächen weisen jedoch eine grundsätzliche Eignung als Fortpflanzung- und Nahrungshabitat für das bodenbrütende Rebhuhn auf.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich entlang der Geländekante ein Gehölzstreifen aus Weiden mittleren Alters, z.T. aus Totgehölzen. Die Salweiden sowie die abgestorbenen Bäume stellen aufgrund ihrer rissigen Borke eine geeignete Brut- und Ruhestätte für Fledermausarten dar. Grundsätzlich besteht auch eine Eignung als Brut- und Nahrungshabitat für in Gehölzbeständen brütende Vogelarten. Demgegenüber ist der südliche Teil des Plangebiets bereits bebaut und wird als gewerbliche Fläche genutzt. Habitatstrukturen mit einem höheren ökologischen Wert sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Auf die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie im Umweltbericht wird verwiesen.

c) Gewässer

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend verläuft der **Moddenbach**. Das Gewässer sowie die angrenzenden Uferbereiche werden als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan „Bad Salzuflen“ geschützt.

Im Norden des Geltungsbereichs quert ein verrohrter **Grabenzug** als Drainagerohr, der der Entwässerung der östlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen dient, die Ackerfläche. Er mündet im Nordwesten des Plangebiets in den Moddenbach.

Ein gesetzliches **Überschwemmungsgebiet** ist im Nahbereich des Moddenbachs nicht festgesetzt. Der Bach verläuft in einem Graben, etwa zwei bis drei Meter tiefer als das benachbarte Gewerbegebiet. Die Überschwemmungsflächen gerade für die Plangebiets der Bebauungspläne Nr. 0606/I „Gewerbegebiet Moddenteich“ und Nr. 0617 „Max-Planck-Straße/Moddenteich“ sind in diesem Zuge neu definiert worden. Eine Gefährdung durch übertretendes Hochwasser wird angesichts der Topographie und der Planungsziele insgesamt nicht gesehen.

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

Die nordöstlich des Plangebiets befindlichen Flächen werden von der Ausweisung als **Wasserschutzgebiet „Bad Salzuflen – Begatal“**, Zone IIIA erfasst. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Begatal der Bezirksregierung Detmold vom 15. Oktober 1976).

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

d) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** steht im überwiegenden Teil des Plangebiets schluffiger Lehmboden als Pseudogley-Parabraunerde, teilweise als Pseudogley-Braunerde mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und hohen Sorptionsfähigkeit des Bodens an. Die Bodenwertzahlen für die Lehmböden von 65 – 75 belegen die hohe (landwirtschaftliche) Ertragsfähigkeit des Bodens. Die Parabraunerden sind

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

aufgrund ihrer **Fruchtbarkeit** landesweit in NRW als **schutzwürdig, Stufe 3³** kartiert worden. Die Belange des Bodenschutzes sind in der Abwägung daher besonders zu berücksichtigen.

Die Böden angrenzend an den Moddenbach sind als Niedermoor, stellenweise als Moorgley kartiert worden. Als Moorböden bzw. moorige Lehmböden weisen sie eine ca. 2 – 10 Dezimeter mächtige Deckschicht aus Niedermoororf sowie daran anschließend schluffige Lehmböden, teilweise tonig und sandig auf. Die Böden verfügen über eine sehr hohe Sorptionsfähigkeit bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser ist meist auf 4 – 8 Dezimeter unter Flur abgesenkt. Auch die Moorböden sind landesweit in NRW als **schützenswert, Stufe 2**, kartiert worden. Sie werden insbesondere aufgrund ihrer **Biotopentwicklungsfunktion** geschützt.

Zur Abschätzung der Boden- und Grundwasserverhältnisse für eine Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist eine **Untersuchung zur Versickerungseignung des Bodens⁴** durchgeführt worden. Im Ergebnis der durchgeführten Sondierungsbohrung wurde eine ca. 0,40 Meter tiefe Mutterbodenschicht aus sandigen, schwach kiesigen Schluffböden festgestellt. Diesen schließen sich schwach schluffige und schwach sandige Sandböden an. Die Böden sind im Ergebnis als durchlässig einzuschätzen. Der Sandhorizont ist im Ergebnis ab etwa 3,30 Meter unter der Oberkante des Geländes grundwassergesättigt. Der Bemessungswasserstand ist mit etwa 2,50 Meter unter der Oberkante des Geländes abzuschätzen.

e) **Altlasten, Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0617 sind keine **altlastenverdächtigen Flächen** oder **Altlasten** bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht 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 getroffen werden.

Kampfmittelvorkommen aus dem 2. Weltkrieg sind ebenfalls nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Kampfmittelfunde ist in der Plankarte eingetragen.

f) **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt.

Vorsorglich wird jedoch durch einen Hinweis auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4 **Planungskonzept**

4.1 **Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 0617 „Max-Planck-Straße / Moddenteich“ dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets. Das Gewerbegebiet an der Max-Planck-Straße ist erschlossen und bebaut. Es dient vorwiegend der Unterbringung kleiner und mittlerer produzierender Betriebe. Der gewerbliche Standort soll durch den Bebauungsplan behutsam fortentwickelt werden. Der vorhandene Nutzungsbestand soll durch die Bebauungsplanung aufgegriffen und gesichert werden. Die Flächen im Plange-

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁴ Versickerung zum BV Max-Planck-Straße in Bad Salzuffeln, Dr. Loh Beratende Geologen + Ingenieure, August 2011

biet dienen insbesondere der Unterbringung produzierender Betriebe. Gleichzeitig erfolgen die Vorgaben des Bebauungsplans angebotsorientiert, um langfristig eine größtmögliche Nutzungsflexibilität an dem Standort zu wahren. Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete (u.a. an der Straße Moddenteich sowie im Wohngebiet „Auf dem Kampe an der B 239) vor möglichen gewerblichen Emissionen erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebiets nach dem derzeit gültigen Abstandserlass des Landes NRW.

Die gewerbliche Entwicklung sowie die Wohnbaulandentwicklung im Ortsteil Holzhausen hat sich im Wesentlichen entlang der Linieninfrastruktur der Bundesstraße sowie der Bahnlinie vollzogen. Bereits aus dem Flächennutzungsplan ist das übergeordnete städtebauliche Ziel ablesbar, über die den Moddenbach begleitenden Grünflächen eine Verbindung zwischen den östlich und westlich angrenzenden Flächen des großräumigen Landschaftsraums herzustellen. Daher sollen daher die Flächen im Norden des Änderungsbereichs grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Gleichzeitig soll durch die Vorgaben des Bebauungsplans das Einfügen neuer gewerblicher Bauten sichergestellt werden. Die Einbindung umfasst neben der Art der baulichen Nutzung auch Vorgaben zum Maß der Nutzung sowie Höhenregelungen. Diese sind insbesondere im Übergang zum freien Landschaftsraum sowie entlang der Max-Planck-Straße bedeutsam. Auf der anderen Seite sollen sie künftigen Vorhabenträgern auch in Anlehnung an die großzügigen Vorgaben des Ursprungsplans Nr. 0607 einen ausreichenden und flexiblen Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung gewähren. Darüber hinaus ist ein geeigneter Anschluss der zusätzlichen gewerblichen Flächen an die Erschließungsstraße zur sicheren Verkehrsführung- und -gestaltung durch geeignete Vorgaben im Bebauungsplan sicherzustellen. Zur gestalterischen Einbindung, aber auch zur Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Erhalt und zur Anpflanzung im Bebauungsplan getroffen. Die Gestaltqualität und Attraktivität des Gewerbegebiets soll gesichert werden.

Insgesamt kann durch die Erweiterung des Gewerbegebiets vorhandene Infrastruktur genutzt werden, Synergieeffekte der Betriebe untereinander können geschaffen werden. Durch Erweiterung bestehender gewerblicher Flächen kann vorhandene Infrastruktur genutzt werden und der Entwicklungsdruck in den Außenbereich sowie der Flächenverbrauch zumindest gemindert werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit Einleitung des Planverfahrens im Jahr 2000 ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB eingeleitet worden. Die 107. Änderung des Flächennutzungsplans ist zwischenzeitlich festgestellt und genehmigt worden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 0617 „Max-Planck-Straße/Moddenbach“ wird daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0617 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbebestands geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Die Festsetzungen erfolgen rahmensetzend und angebotsorientiert. Der Bebauungsplan überlagert dabei für einen Großteil der Flächen den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 0607 „Gewerbegebiet – Alt Sylbach“. Gleichzeitig findet eine Teilaufhebung des genannten Ursprungsplans statt. Mit Inkrafttreten des selbständig zu bewertenden Bebauungsplans Nr. 0617 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0607 insgesamt außer Kraft. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0607 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0617 bleiben hiervon unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanung.

5.1 Planung der Baugebiete

5.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden

rahmensetzend und angebotsorientiert getroffen. Sowohl eine Erweiterung des bestehenden Betriebs als auch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Betriebs sind auf dieser Grundlage möglich.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung produzierender gewerblicher Betriebe. Die Gliederung des Gewerbegebiets gemäß § 1 BauNVO berücksichtigt diese Zielsetzung. Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

a) Ausschluss von Nutzungen im GE gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Großflächige und gut nutzbare Gewerbegrundstücke sollen ausdrücklich zweckgebunden gewerblich einschließlich zugehöriger Dienstleistungen genutzt werden können. Im Plangebiet ist außerdem die besondere Standortgunst direkt angrenzend an die B 239 zu beachten, die eine zielgerechte Nutzung ohne ggf. erhebliche Belastung der Ortslagen durch Lkw-Ziel- und -Quellverkehre erlaubt. Eine insofern nicht adäquate Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale durch Einrichtungen oder Branchen, die auch an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich sind und die nicht auf diese Standortgunst und auf gewerbliche Emissionspotenziale angewiesen sind, ist daher städtebaulich unerwünscht.

Darüber hinaus soll die Lage und Umgebung des Plangebiets direkt angrenzend an den freien Landschaftsraum sowie als Eingangsbereich in das Gewerbegebiet an der Max-Planck-Straße angemessen berücksichtigt werden. Die angestrebte positive gewerbliche Außendarstellung soll nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, i.d.R. als nachteilig bewerteten Auswirkungen in der Außendarstellung (z.B. Schrottplätze) eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund werden Nutzungen, die insbesondere diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Der bestehende Betrieb wird dabei in seinen Rechten nicht eingeschränkt.

a.1) Ausschluss von Tankstellen

In Randlage zur B 239 könnten ggf. Tankstellen mit Rastplätzen für LKW interessant sein. Tankstellen werden auf Grund der Zielsetzung der Stadt, hier dringend benötigte Gewerbeflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe auszuweisen, ausgeschlossen. Zudem widersprechen Tankstellen aufgrund des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs in unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt der Max-Planck-Straße mit der Bundesstraße sowie in direkter Nachbarschaft zu der Kurve innerhalb der Max-Planck-Straße den Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

a.2) Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen

Lagerplätze inklusive Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel v.a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen (die im Plangebiet allerdings durchaus möglich sind) u.v.m. Darüber hinaus widersprechen derartige Betriebe der Zielsetzung, hier einen möglichst hochwertigen Standort für produzierende Gewerbebetriebe sowie größere Betriebe mit ähnlichen Standortanforderungen zu entwickeln.

Angesichts der o.g. Planungsziele und der Rahmenbedingungen im direkten Eingangsbereich in das Gewerbegebiet an der Max-Planck-Straße, hier vor allem aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gewerbegebiets, werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.

a.3) Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auch diese Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selber, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet, da diese Anlagen im Regelfall möglichst siedlungsnah unterzubringen sind. Die Anlagen werden somit ausgeschlossen.

a.4) Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen auf sexuelle Handlungen ausgerichteten Betrieben

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe wie bspw. Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Erotikfachmärkte, Dirnenunterkünfte etc. werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel „Ansiedlung möglichst hochwertiger Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche gewerbliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts v.a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde („Trading-down-Effekt“).

Bezüglich Vergnügungsstätten ist anzumerken, dass der Standort außerhalb der Siedlungsbereiche der Kommunen für derartige zentral oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte unterzubringende Nutzungen städtebaulich und verkehrlich ungeeignet ist.

a.5) Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher

Die angemessene Weiterentwicklung der zentralen Innerortslagen mit funktionstüchtigem Handel und begleitenden Dienstleistungen stellt eine wichtige städtebauliche Zielsetzung der Stadt dar. Hierzu wird auf das aktuelle Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen verwiesen, in dem u.a. in die einzelnen Versorgungsstandorte untersucht und die allgemeinen Ziele definiert werden⁵. In Kapitel 7 wird als Ziel formuliert, dass Einzelhandelsnutzungen sich nicht an peripheren Standorten, sondern zur Gewährleistung von Versorgungssicherheit in der Innenstadt ansiedeln sollen.

Die gewerblichen Flächen im Plangebiet werden bereits heute im Süden als Gewerbebestandort genutzt und sollen angemessen weiterentwickelt werden. Der Gewerbebestandort soll primär der Nutzung durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe sowie andere, möglichst hochwertige und leistungsstarke Firmen vorbehalten werden, die gegebenenfalls an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sind.

Einzelhandel ist dagegen aus städtebaulichen Erwägungen grundsätzlich in möglichst engem Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen anzuordnen bzw. innerhalb dieser zu integrieren. Insofern wird grundsätzlich neben Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auch sonstiger Einzelhandel an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO an diesem Standort kritisch gesehen. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf die sehr gute verkehrliche Anbindung über den direkten Anschluss an die Bundesstraße B 239 sowie die Landesstraße L 967 südlich des gewerblichen Standorts. Gerade im nördlichen Eingangsbereich in das Gewerbegebiet an der Max-Planck-Straße besteht eine gewisse Attraktivität für Einzelhandel an derart gut erschlossenen Standorten. Diese Einrichtungen würden jedoch in besonderer Konkurrenz zu der gewünschten gewerblichen Nutzung am Standort stehen.

Angesichts dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird Einzelhandel an Endverbraucher insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11 (3) BauNVO, im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Angesichts der enormen Dynamik und der zu erwartenden weiteren Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt dieses auch den Vorteil der grundlegenden Klärstellung für das Plangebiet. Folgende Sonderregelungen und Ausnahmen sind zu beachten:

- Ausdrücklich ausgenommen von der o.g. Regelung sind Verkaufsflächen einschließlich Ausstellungsflächen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern, Landmaschinen und sonstigen Fahrzeugen, da diese in dieser Gebietskategorie städtebaulich sinnvoll untergebracht sind.
- Für **produzierende, weiterverarbeitende oder handwerkliche Betriebe** mit ggf. zugehörigem Verkauf auch an letzte Verbraucher sollen die Regelungen keine Nachteile bringen, da diese im Plangebiet ebenfalls städtebaulich sinnvoll untergebracht und für die Wirtschaftsstruktur notwendig sind. Verkaufsstätten von derartigen Betrieben können ggf. als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht (Beispiel: Ersatzteile und Zubehör), dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in ihrer Grundfläche untergeordnet ist. Beispielhaft zu

⁵ Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, Oktober 2007, GfK Prisma, Nürnberg. Ergänzt und aktualisiert im Juli 2011

nennen sind Handwerksbetriebe wie (Bau-) Tischlereien, die entsprechend zugehörige Baumaterialien oder Gebrauchs- und Konsumgüter anbieten können. Der Ausnahmeverbehalt gemäß § 31 (1) BauGB lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.

- **Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** sind zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt jedoch unzulässig.

Sonderfall Kiosk: Durch den Ausschluss von Einzelhandel sind zunächst grundsätzlich auch Kioske ausgeschlossen⁶. Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster soll in der Abwägung eine weitere (gegebenenfalls rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür somit nicht getroffen werden. Im Fall eines Ansiedlungswunschs für einen Kiosk oder Ähnliches kann hierüber im Plangebiet gegebenenfalls auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden.

b) Betriebswohnungen – besondere Anforderungen im Gewerbegebiet

Allgemeines Ziel im Plangebiet ist die Entwicklung einer ortsnahen und mittelständischen Gewerbestruktur. Da die Ansiedlungswünsche teilweise mit Betriebswohnungen verbunden sind, können diese gemäß § 8 (3) BauNVO gegebenenfalls als Ausnahme zugelassen werden. Hierfür sind jedoch im Interesse der gewerblichen Nutzungen im gesamten Plangebiet strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden.

Da betriebsbezogen genehmigte Wohnnutzungen im Nachhinein zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Industrie-/Gewerbebetrieben führen können und da die Gefahr besteht, dass sie z.T. als reine Wohnnutzungen umgenutzt werden, wird die Stadt Bad Salzuflen in der Vermarktung und Genehmigung die Ausnahmeregelung sorgfältig prüfen abstimmen. Anforderungen an Objektplanungen mit einer eventuell gewünschten Wohnung sind insbesondere eine betriebsbezogen angemessene Größe und Anordnung. Darüber hinaus ist eine sinnvolle Anordnung auf dem Baugrundstück im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gegenüber umgebenden Bauflächen und Nutzungen sowie gegenüber den angrenzenden Bahnflächen und ein ausreichender Schallschutz nach dem Maßstab des jeweiligen Baugebiets zu gewährleisten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt wird ausdrücklich empfohlen.

c) Zusätzliche Gliederung nach Abstandserlass NRW

Grundlegendes Ziel ist die gewerbliche Nutzung der Bauflächen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung und Streubebauung. Die Streubebauung im näheren Umfeld befindet sich im Wesentlichen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird deshalb grundsätzlich mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft.

Aufgrund der nahen Wohngebiete sowie der umliegenden Hofstellen wird daher im Ergebnis eine **Gebietsgliederung nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gewählt. Das Wohngebiet an der B 239, das von dem Bebauungsplan Nr. 0612 „Krummer Acker“ erfasst wird, liegt in mindestens 260 Meter Entfernung vom Plangebiet. Demgegenüber befindet sich das Wohngebiet an der Straße Moddenteich in einer Distanz von ca. 125 Meter von dem bereits bestehenden Gewerbebetrieb. Dieses Wohngebiet wird jedoch durch den nördlichen Ausläufer des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie die Waldflächen entlang des Moddenbachs von dem Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 0617 abgeschirmt.

Der Abstandserlass NRW berücksichtigt in seiner Gliederung die Abstände zwischen den emittierenden Anlagen und den nächstgelegenen Wohngebieten. Das Gebiet wird zur Vermeidung erheblicher Umweltbelastungen aufgrund von Emissionen wie Lärm, Gerüchen und Schadstoffen gemäß Ab-

⁶ OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03, aufgeführt mit weiteren Aussagen in: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage Mai 2007, insbesondere Randnummer 110 ff.

standsliste nach dem Abstandserlass NRW in der Neufassung 2007⁷ ausgehend von o.g. Entfernungen zu den Wohngebieten in die Teilbereiche GE1 und GE2 gegliedert. Eine Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB garantiert eine ausreichende Flexibilität bei der Vorhabenzulassung. Sofern ein entsprechender Nachweis geleistet wird, dass durch technische oder organisatorische Maßnahmen die Emissionen des Betriebs oder der Anlage auf den entsprechenden Störgrad reduziert werden können, können auch Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans rücken die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen nicht maßgeblich näher an die bestehenden Wohngebiete heran. Eine über die o.g. Gliederung hinausgehende Regelung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird aufgrund der Planungsziele und des Abstands zur nächsten Wohnbebauung insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen und Einschätzungen vorgetragen.

d) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Bauweise

Die Entwicklung des Gewerbegebiets hat neben der umliegenden Bebauung durch die Randlage zum Freiraum auch die Topographie des Plangebiets zu beachten. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen der angrenzenden Gewerbegebietsflächen bzw. der Ortsrandlage bedarfsorientiert entwickelt. Grundlegendes Planungsziel ist die Entwicklung möglichst flexibel zu nutzender und großflächiger Gewerbegrundstücke. Dies wird durch folgende Regelungen bestimmt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Auf Festsetzung einer **Geschossflächenzahl GFZ**, wie sie im Ursprungsplan Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ noch enthalten ist, wird verzichtet. Die GFZ dient im Wesentlichen der vertikalen Gliederung von Büro- und Wohngebäuden sowie der wirksamen Begrenzung einer maximalen Verdichtung in einem Baugebiet. Der Festsetzung einer GFZ kommt bei großvolumigen gewerblichen Baukörpern eine geringere Steuerungswirkung und Bedeutung zu.
- Zur Bestimmung der **maximalen Höhe** künftiger gewerblicher Bauten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Die Höhenentwicklung der benachbarten Gebäude sowie die direkte Nachbarschaft zum Landschaftsraum können berücksichtigt werden. Aufgrund der teilweise bewegten natürlichen Topographie des Plangebiets, das geprägt ist durch Geländesprünge, Böschungen etc. wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf NN-Höhen bezogen. Die Höheneinmessung ist in der Plankarte ersichtlich (Ingenieurbüro Herrendörfer, Stand August 2011). Die Höhenvorgaben sind klar bestimmbar, transparent und im Rahmen der Vorhabenzulassung eindeutig vollziehbar. Der Teilbereich GE1 des Gewerbegebiets verfügt im Mittel über eine Geländehöhe von ca. 85,5 m über NN. Die Vorgabe einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 97,5 m über NN erlaubt somit die Errichtung von im Mittel 12,0 Meter hohen Gebäuden. Angrenzend an den Freiraum reduziert sich die zulässige Höhe aufgrund des steigenden Geländes auf gut 10,5 Meter. Die Vorgabe von maximal zulässigen Gebäudehöhen bietet somit insgesamt die Möglichkeit, Gewerbebauten in ihrer Höhe und städtebaulichen Wirkung wirksam zu begrenzen.

Teilbereich GE2 im Süden des Plangebiets wird heute von den Festsetzungen des Ursprungsplan Nr. 0607 erfasst. Dieser sieht zur Begrenzung der Höhenentwicklung eine maximal viergeschossige Bebauung vor. Sonstige Regelungen zur Höhenentwicklung sind im Ursprungsplan nicht enthalten. Zur Schaffung eines angemessenen Übergangs zwischen dem Bestand und den neu überplanten Flächen, sowie um die Vorgaben des Bebauungsplans an heutige Erfordernisse und Erkenntnisse anzupassen, wird zusätzlich eine maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegeben.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 3 Meter für notwendige untergeordnete technisch bedingte Bauteile wie Maschinen-/und Technik-

⁷ Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten in Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände – Abstandserlass – RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz i.d.F. vom 06.06.2007

räume, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. und um bis zu 5 Meter für Schornsteine zugelassen werden. Betriebsbedingt zwingende Höhenanforderungen können im Einzelfall zugelassen werden, um innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

- Zwar weicht die Geschosshöhe gewerblicher Bauten oftmals von durchschnittlichen Geschosshöhen ab, zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zum Ursprungsplan Nr. 0607 und zum Freiraum, wird jedoch die Vorgabe einer maximalen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** für angemessen gehalten. Sie dient der Klarstellung und kann insbesondere Bürobauten u.ä. in ihrer vertikalen Gliederung und städtebaulichen Wirkung lenken und begrenzen. Die Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergänzt somit die Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen, welche wiederum gerade für gewerbliche Hallenbauten etc. Wirkung entfaltet.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den zwei Teilbereichen des Gewerbegebiet (GE1 und GE2) werden unterschiedlich gefasst. Durch diese Gliederung und Staffelung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird die Lage des Plangebiets im Übergang zum Freiraum und zum bestehenden Gewerbegebiet mit den Vorgaben des Ursprungsplans Nr. 0607 insgesamt angemessen berücksichtigt. Die eingeschossige Anbauzone im Norden und Osten des Teilbereichs 1 (GE1) gewährleistet einen ausreichenden Abstand der Hauptbaukörper vom angrenzenden Freiraum. Durch die Zulässigkeit von lediglich eingeschossigen Bau- und Gebäudeteilen in diesen Bereichen wird den Zielen des Landschaftsschutzes und der landschaftlichen Einbindung der neuen gewerblichen Bauten Rechnung getragen.

- Als **Bauweise** wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, Länge und Breite der Gebäude dürfen jedoch mehr als 50 Meter betragen. Einer unverhältnismäßigen Verdichtung einerseits sowie ein ausreichender Nutzungsspielraum für künftige Bauwillige andererseits sollen sichergestellt werden.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Gewerbegebiet durch **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 BauNVO). Die Baugrenzen garantieren ein größtmögliches Maß an Flexibilität. Die überbaubaren Flächen werden aus den o.g. Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

Die überbaubaren Flächen grenzen im Süden direkt an die bestehenden gewerblichen Flächen, die von dem Ursprungsplan Nr. 0607 sowie seiner bestandskräftigen Änderung erfasst werden. Durch die Lage der Baugrenzen auf der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht die Option, die Gewerbegrundstücke ggf. langfristig gemeinsam nutzen zu können.

5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Zur Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Ziel ist die gestalterisch positive Einbindung des Plangebiets in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

Auf die Vorgabe von Dachform und –neigung soll verzichtet werden. Auch der Ursprungsplan Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ enthält keine entsprechenden Festsetzungen. Es wird davon ausgegangen, dass sich künftige Gewerbebauten auch hinsichtlich ihrer Dachgestaltung in die Umgebung einfügen werden. Erwartet werden die für Gewerbebauten typischen Dachformen des Flachdachs bzw. des Sheddachs. Andersartige Dachformen sind oftmals aus betrieblichen Gründen nicht sinnvoll zu verwirklichen.

Für gewerbliche Hallenbauten ist eine **Fassadengliederung** sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können zum Beispiel durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt. Sofern

ein architektonisches Gesamtkonzept vorliegt, können in Abstimmung mit der Stadt Abweichungen von der Vorgabe zugelassen werden.

Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die Lage im bebauten Siedlungszusammenhang sowie im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem Freiraum berücksichtigen und sich baulich und visuell wirksam unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Darüber hinaus werden freistehende Werbeanlagen (Py-lone) in Höhe und Tiefe ebenso wie Werbeanlagen an den Baukörpern in ihrer Größe begrenzt.

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Bad Salzflen empfohlen.

5.2 Grünflächen und Begrünung

5.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Angesichts der Lage des Plangebiets im Randbereich gewerblich genutzter Bauflächen zur freien Landschaft ist eine ortsbildgerechte Einbindung der künftigen Bauflächen erforderlich. Mit diesem Ziel werden nach Osten zur Bahn, entlang der Max-Planck-Straße sowie in Richtung des Moddenbachs im Nordwesten des Plangebiets grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird eine 8 Meter breite strauchbetonte **Abpflanzung** des Gewerbegebiets zur östlich angrenzenden freien **Landschaft** mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Der Bereich wird als das Gewerbegebiet überlagernde Darstellung festgesetzt. Zur wirksamen Abschirmung der bestehenden und künftigen gewerblichen Bauten zum Landschaftsraum sind in die Baumhecke auch kleinkronige Überhänger in die Hecke zu integrieren. Das Lichtraumprofil der Bahn darf hierbei nicht eingeschränkt werden. Daher ist zur Gewährleistung von Verkehrssicherheit entlang der Bahntrasse ein Abstand der Bäume von mindestens 5 Metern zur Bahn einzuhalten. Die Maßnahme wirkt multifunktional auch als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Gehölzentfernungen an der Max-Planck-Straße betroffenen gehölzgebunden brütenden Vogelarten.

Als gestalterisches Konzept für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist eine Eingrünung der einzelnen Gewerbegrundstücke im Ursprungsplan enthalten gewesen. **Gehölzstrukturen entlang der Max-Planck-Straßen** prägen daher wesentlich den Straßenraumeindruck. Zur Gewährleistung einer landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung wird daher ebenfalls eine Abpflanzung mit standortheimischen Gehölzen in einer Breite von i.W. 5 Metern zur Straße vorgegeben. Für notwendige Zufahrten kann der Gehölzstreifen in einer Breite von maximal insgesamt 23 Metern pro Betriebsgrundstück unterbrochen werden. Die vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen können zumindest teilweise einen Ausgleich für die durch die Gehölzentfernungen an der Max-Planck-Straße betroffenen gehölzgebunden brütenden Vogelarten darstellen.

Die Art der zu pflanzenden standortgerechten, heimischen Baumarten richtet sich nach der Pflanzliste. Diese ist als Hinweis zum Bebauungsplan in die Plankarte aufgenommen worden. Gleichzeitig werden die kleinkronigen Baumarten, die entlang der Bahnlinie zulässig sind, aufgeführt. In Ausnahmefällen können in Abstimmung mit der Stadt auch andere Baumarten gepflanzt werden.

Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Es wird daher verlangt, die Stellplatzanlagen regelmäßig zu durchgrünen und einen Baum pro 6 angefangene ebenerdige Stellplätze zu pflanzen. Um die Vitalität der Gehölze zu gewährleisten, wird darüber hinaus die Mindestgröße eines Pflanzbeets bestimmt. Die Vorgaben entsprechen den ortsüblichen und in ähnlichen Fällen von der Stadt getroffenen Regelungen.

Im Bereich der vorhandenen Erdkabelleitung sind zum Schutz der Leitung tiefwurzeln-de Gehölze unzulässig. Ein Hinweis auf die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ähnliche Regelungen zur wirksamen Eingrünung des Gewerbegebiets sind bereits im Ursprungsplan Nr. 0607 enthalten gewesen, die landschaftspflegerischen und gestalterischen Vorgaben sollen nunmehr aufgenommen und sinnvoll fortgeschrieben werden. Die Vorgaben entsprechen den von der Stadt Bad Salzuflen in ähnlichen Fällen vorgenommenen Regelungen und werden daher als verhältnismäßig angesehen.

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

Gemäß den o.g. städtebaulicher Ziele ist der nördliche Teilbereich des Plangebiets grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Die Flächen stellen eine wichtige Verbindung zwischen den Freiraumbereichen westlich und östlich des Ortsteils Holzhausen dar. Sie sind daher sowohl für den Naturhaushalt als Biotop als auch für das Landschaftsbild und die landschaftsorientierte Erholung von großer Bedeutung.

Zur ökologischen sowie landschaftspflegerischen Einbindung des Plangebiets sollen im Zuge des Planverfahrens und der späteren Umsetzung der vorhandene Zulauf zum Moddenbach offengelegt und naturnah gestaltet sowie das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser orts- und naturnah versickert werden. Durch die Vorgaben und Maßnahmen kann die Wirkung des Eingriffs durch das zusätzliche Gewerbegrundstück verringert und zumindest teilweise direkt vor Ort ausgeglichen werden. Die für eine Umsetzung notwendigen Maßnahmen wurden ausgearbeitet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgaben erfolgen als selbständige Flächenfestsetzung. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ausdrücklich nicht Teil des Gewerbegebiets.

Auf die konkrete Beschreibung der einzelnen, erforderlichen Maßnahmen im Umweltbericht – als Teil B der Begründung – wird ergänzend verwiesen.

Der westliche Teil des heutigen verrohrten Zulaufs zum Moddenbach, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, soll im Zuge der Umsetzung ebenfalls freigelegt werden. Der Bebauungsplan ist für die Offenlegung und Neubestimmung des Grabenverlaufs nicht abschließend. Ggf. ist ergänzend hierzu ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, in dem auch die entwässerungstechnischen und hydraulischen Belange berücksichtigt werden. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern zur Offenlegung des Grabens sowie zur Gestattung einer Hochwasserentlastung über das westlich angrenzende Teilstück des Rohrs sind ggf. ergänzend vorzunehmen.

In den Bebauungsplan ist darüber hinaus eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes aufgenommen worden. Zur Vermeidung- und Verringerung der Betroffenheit der planungsrelevanter Vogelarten sind Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen. Eine Baufeldfreiräumung der heute noch ackerbaulich genutzten Fläche soll ebenfalls im Herbst/Winter eines Jahres und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit des Rebhuhns (15. März – 15. Oktober) erfolgen (siehe auch Kapitel 5.6).

5.2.3 Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 0617 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund der Festsetzungen im Wesentlichen durch Neubauten, sowie der dazugehörigen Stellplatzanlagen, Umfahrten, etc. erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

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

Auf Ebene des Bebauungsplans werden folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

- **Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit bereits in Teilen gewerblich genutzt und ist dort in weiten Teilen versiegelt. Entlang der Max-Planck-Straße befindet sich innerhalb des gewerblich genutzten Bereichs ein Grünstreifen, der z.T. mit großkronigen Gehölzen bewachsen ist. Das südliche Gewerbegrundstück wird von dem Ursprungsplan Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ erfasst. Dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 liegt die BauNVO 1968 zu Grunde auf deren Grundlage heute formell eine weitgehende Versiegelung der Grundstücke zulässig ist. Der nördliche Teil des Plangebiets stellt sich heute als Ackerfläche dar. Im Nordwesten grenzt ein Grabenzug mit teilweise altem Baumbestand die Ackerflächen zum Moddenbach ab.

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

Die Fläche befindet sich direkt angrenzend an bestehende gewerbliche Flächen. Auf Grund der in Kapitel 4 genannten Ziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll, um eine Auslastung vorhandener Infrastruktur zu gewährleisten und Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Betrieben zu ermöglichen.

- **Eingriffsminimierung und naturschutzfachlicher Ausgleich**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie das Orts- und Landschaftsbild durch Gliederung der Bauflächen mit Höhenfestsetzungen und Vorschriften zur Eingrünung (Minimierung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind bereits dargestellt worden (vergleiche Punkt 5.2.2). Durch Offenlegung des Zulaufs zum Moddenbach sowie durch Einrichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zum ortsnahen Rückhalt und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB) wird die Eingriffswirkung vor Ort ebenfalls gemindert und teilweise ausgeglichen.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine **Eingriffsbewertung und Bilanzierung** gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ erstellt⁸. In dieser Bilanz wird der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für die Erschließung und die Bauvorhaben ermittelt. Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den **Schritten**:

- A) Die Erfassung des **Ausgangszustands**: Der Gesamtflächenwert beschreibt den aktuellen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung werden die bereits bebauten und versiegelten Flächen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet.
- B) Erfassung des **Zustands nach den Bebauungsplanfestsetzungen**: Der Gesamtflächenwert erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Umsetzung des Bebauungsplans.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz** der Eingriffe. Die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Stadt.

Auf die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Teil des Umweltberichts wird ergänzend verwiesen. Unter Berücksichtigung o.g. Maßnahmen ist im Ergebnis ein Ausgleichsdefizit von 15.094 Biotopwertpunkten zu erwarten.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB dem durch die Planung verursachten Eingriff, d.h. durch erstmalige Überplanung als Gewerbegebiet, Teilbereich 1 (GE1) komplett als Ausgleichsfläche zugeordnet. Darüber hinaus ist ein externer Ausgleich erforderlich, der durch Zuordnung von Maßnahmen über das Städtische Ökokonto erfolgt. Der externe Ausgleich ist auf einer Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Bad Salzuffen,

⁸ Hrsg.: MSWKS NRW u. MUNLV NRW (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (2001): Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto.

Flur 31, Flurstück Nr. 87 (teilweise) vorgesehen. Der Ausgleich erfolgt durch Entwicklung einer Fichtenmonokultur in einen Traubeneichen-/Hainbuchenmischbestand mit einzelnen Kirschen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Max-Planck-Straße. Diese bindet das bestehende Gewerbegebiet im Westen an die Bundesstraße B 239 und im Süden an die Sylbacher Straße (L 967) an. Über die Straßen sind die überörtlichen und regionalen Verkehrswege mit der Bundesautobahn (A2) sowie die benachbarten Städte Herford, Bielefeld und Lage gut zu erreichen. Der durch die Bebauungsplanung zusätzlich induzierte Verkehr kann verträglich über den vorhandenen Knotenpunkt mit der Bundesstraße abgewickelt werden.

Die Max-Planck-Straße knickt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in einem Winkel von ca. 90° nach Süden ab. Aufgrund des Straßenverlaufs sowie der vorhandenen Gehölzbestände ist die Straße hier schlecht einsehbar. Gerade Lkw zeichnen sich durch eine langsame Anfahrtsgeschwindigkeit aus, so dass ein sicheres Einbiegen in den Straßenverkehr im Norden des Plangebiets, d.h. in unmittelbarer Nähe zu der Kurve nicht sichergestellt werden kann. Zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsführung wird daher ein Bereich definiert, in dem Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken nicht zulässig sind.

Entlang der Max-Planck-Straße ist zur wirksamen Eingrünung des Gebiets ein Gehölzstreifen anzupflanzen bzw. zu erhalten. Für notwendige Zufahrten auf die gewerblichen Grundstücke darf dieser Gehölzstreifen bis zu einer Breite von insgesamt 23 Metern je Betriebsgrundstück unterbrochen werden. Die genannte Breite garantiert eine ausreichende Dimensionierung und Rangiermöglichkeit auch für Lkw.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend vorhanden. Der Stellplatzbedarf für die Betriebe ist auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken unterzubringen. Die Anforderungen an die Pflanzgebote sind hierbei zu beachten. Die umfassend festgesetzten Baufenster stellen eine ausreichende Flexibilität sicher. Entsprechend der Regelung des § 23 BauNVO können private Stellplätze darüber hinaus auch außerhalb der überbaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnlinie zwischen Herford und Paderborn. Rund einen Kilometer südlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Sylbach. Neben Schulbussen auf der Hauptstraße verkehrt die Linie 942 durch das Wohngebiet Im Moddenfelde mit gleichnamiger Haltestelle. Etwa im Stundentakt sind nahegelegene Siedlungsgebiete und das Zentrum Bad Salzuflens erreichbar.

Die Anforderungen an die Sicherheit des Schienenverkehrs sind zu beachten. Dies umfasst zum Einen die Gewährleistung eines ausreichenden Abstands von Überhängen als Teil der Baumhecke zu den Bahnflächen. Das Lichtraumprofil der Bahn darf durch Gehölze nicht berührt werden. Darüber hinaus ist bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn, z.B. durch die Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art etc. darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und das Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen. Durch die Vorgabe der Pflanzung einer Baumhecke entlang der Flächen der Bahn findet bereits eine visuelle und räumliche Abschirmung der gewerblichen Flächen von der Bahn statt. Weitere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans werden nicht für erforderlich gehalten.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

5.4.1 Versorgung

Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

Zentral durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische **Erdkabelstromleitung**. Diese wird zuzüglich eines insgesamt 8 Meter breiten Schutzstreifens in den Bebauungsplan übernommen. Durch ein **Geh-, Fahr- und Leistungsrecht** zugunsten der Versorgungsträger wird die Zugänglichkeit der Leitung sichergestellt.

Die bestehende Leitung ist nicht lagegenau. Sofern Arbeiten an oder in der Nähe der Leitungen ausgeführt werden sollen, sind diese zum Einen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Daneben sind genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtung durch Querschläge, Suchschlitze und ähnliches im Fall von Bauarbeiten zu ermitteln. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans gegeben.

Um die Gewerbegrundstücke flexibel und effizient nutzen zu können, ist ggf. eine Verlegung bzw. eine Überbauung der Leitung erforderlich. Sofern in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Überbauung der Leitung angestrebt wird, kann diese als **Ausnahme gemäß § 31 BauGB** ggf. zugelassen werden. Die technischen Anforderungen an eine Überbauung sind im Rahmen eines konkreten Umsetzungsverfahrens aufzugreifen und soweit erforderlich ergänzend privatrechtlich zu regeln.

Die bestehende Leitung verläuft diagonal durch das Plangebiet und quert die überbaubaren Flächen. Heute befindet sich im Bereich der Leitung eine untergeordnete Zufahrt auf das Betriebsgelände. Planerisches Ziel bleibt die Schaffung einer sinnvollen und effizienten Bebaubarkeit der gewerblichen Grundstücke. Ggf. ist hierfür die Verlegung der Leitung erforderlich. Daher wird ein **aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB** für die betroffenen überbaubaren Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Bebauung ist erst möglich, wenn die betroffene Leitung verlegt und in Betrieb genommen worden ist. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger und ggf. betroffenen Nachbarn wird empfohlen. Da mögliche Bauwillige i.d.R. auch Grundstückseigentümer sind, ist für die Betroffenen der Bedingungseintritt erkennbar, so dass die Festsetzung hinreichend bestimmt und vollziehbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. ergänzende Regelungen über zu tragende Kosten in nachgelagerten Umsetzungsverfahren zu treffen sind, sofern eine Verlegung, Änderung etc. an Leitungen erforderlich ist.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für das Plangebiet ist eine Mindestlöschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Für das Gewerbegebiet muss demgemäß eine Wassermenge von 192 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

5.4.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und Erschließungsanlagen sichergestellt werden. Die im Gewerbegebiet an der Max-Planck-Straße vorhandenen Entsorgungskanäle sind ausreichend dimensioniert, um das durch die Gewerbegebietserweiterung anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können.

5.4.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

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

Vorliegende Bauleitplanung erfasst sowohl ein bereits bebautes Grundstück, als auch bislang ackerbaulich genutzte und ausgewiesene Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Das in diesem nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets anfallende Niederschlagswasser

soll in ein Versickerungsbecken im Norden mit einem ggf. erforderlichen Notüberlauf zum Moddenbach geleitet werden. Es kann somit ortsnah zurückgehalten und versickert werden. Auf die Untersuchung zur Eignung des Bodens für eine Versickerung wird verwiesen⁹.

Die Voraussetzungen im Plangebiet sind nach hydrogeologischen Untersuchungen wie folgt zu beurteilen:

- Das Gelände fällt in dem nördlichen, zu entwässernden Teilbereich GE1 von Südost nach Nordwest um rund 3,0 Meter ab.
- Unter einer knapp 0,4 Meter starken Mutterbodenschicht stehen zunächst schwach schluffige Sande, in größerer Tiefe feinsandige Böden an.
- Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 3,3 Meter unter der Geländeoberkante gemessen. Der Bemessungswasserstand wird mit 2,5 Meter unter der Oberkante des Geländes abgeschätzt, sollte zur Sicherheit jedoch mit 2,2 Meter unter der Oberkante des Geländes angesetzt werden.
- Im Ergebnis wird eine Durchlässigkeit des Bodens von $k \geq 1,0 \times 10^{-6}$ m/s angenommen. Die mittlere Durchlässigkeit sollte jedoch zur Wahrung eines ausreichenden Sicherheitszuschlags mit $1,0 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden.

Bei der Konzipierung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ heranzuziehen. Wesentliche Voraussetzungen für die Versickerungsfähigkeit der Böden sind zum Einen die Wasserdurchlässigkeit und die Beschaffenheit des Bodens (kf-Wert) sowie ein ausreichender Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen von der Grundwasseroberfläche von mindestens 1 Meter. Dieser Abstand gewährleistet eine ausreichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden, so dass die Filterwirkung des Bodens genutzt werden kann.

Im Ergebnis sind die Böden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt u.a. auf der Grundlage der anzuschließenden Fläche und einschlägiger Niederschlagsdaten. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans ist eine Fläche von knapp 2.600 qm zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zuzüglich angrenzender Böschungsbereiche erforderlich. Bei der weiteren Planung, Ausführung und Wartung der Versickerungsanlage sind die Hinweise und Empfehlungen des o.g. Arbeitsblatts zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung und/oder Einleitung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Sofern erforderlich ist im Zuge der Umsetzung eine ergänzende privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer des benachbarten Flurstücks bezüglich einer ggf. notwendigen Hochwasserentlastung über die Fläche bzw. den neu zu schaffenden Grabenverlauf zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des neu zu schaffenden Grabenverlaufs der Bebauungsplan nicht abschließend ist. Für die Offenlegung eines verrohrten Gewässers oder dessen Umlegung ist bei der unteren Wasserbehörde ein Genehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen (siehe auch Kapitel 5.2.2).

5.4.4 Abfall und Bodenaushub

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden ab. Zur Herrichtung und Nivellierung des bislang unbebauten gewerblichen Grundstücks wird voraussichtlich ein Bodenaushub erforderlich sein. Dieser soll im Plangebiet verbleiben, soweit dies technisch möglich ist. Es ist zu prüfen, inwieweit der Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Gemäß § 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (27.06.2005) ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

⁹ Versickerung zum BV Max-Planck-Straße in Bad Salzuflen, Dr. Loh Beratende Geologen + Ingenieure, August 2011

5.5 Immissionsschutz

In Kapitel 5.1 sind die Grundsätze des Plankonzepts und die **Gliederung des Gewerbegebiets** nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen bereits zusammenfassend erläutert worden. Die Gliederung im Bebauungsplan Nr. 0617 bezüglich möglicher Emissionen wie Lärm, Gerüche oder Stäube erfolgt durch Rückgriff auf den Abstandserlass NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang Abstandsliste). Das Gebiet ist gewerblich vorgeprägt, Konflikte mit den Hofstellen bzw. den Wohngebieten in der Umgebung sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass durch Gliederung des Gewerbegebiets mit Hilfe des Abstandserlasses den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

Auch ggf. maßgebliche **verkehrliche Emissionen** durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht erwartet. Durch die Überplanung wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Max-Planck-Straße um ein zusätzliches gewerbliches Grundstück vorbereitet. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund dieser geringfügigen Arrondierung des Gewerbegebiets keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgelöst wird.

Das Plangebiet liegt abgerückt von der Bundesstraße B 239, ggf. für das Gewerbegebiet maßgebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen von **Straßen- sowie Bahnverkehr** sind nicht zu erwarten. Eine Gefährdung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und der Ausweisung als Gewerbegebiet nicht erwartet.

5.6 Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im weiteren ist zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹⁰ zu Grunde zu legen. Bisher liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Die planungsrelevanten Arten können im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung kann es durch vorliegende Bebauungsplanung konkret zu folgenden Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes (**Wirkfaktoren**) kommen¹¹:

- Neuerrichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Zuwegungen,
- Überbauung und Fragmentierung von Lebensräumen,
- Rückschnitt, Beseitigung oder Veränderung von Vegetation,
- Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Beleuchtung, Bewegung, Schadstoffe etc. (auch während der Bauzeiten),
- Änderung der Nutzungsintensität,
- Verkehrszunahme, dadurch Störung und ggf. Zunahme des Kollisionsrisikos (insbesondere bei Amphibien und Vögeln).

Für die einzelnen potenziell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurde eine Konfliktanalyse durchgeführt. Die Betroffenheit der einzelnen Arten aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche wurde vorab untersucht. Im Ergebnis können 11 Fledermausarten sowie 7 Vogelarten betroffen sein. Für diese Arten wurde eine eingehende Betrachtung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Prüfprotokolls durchgeführt. Hier wurden auch die ggf. erforderlichen Vermeidungsmaß-

¹⁰ 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.

¹¹ Stadt Bad Salzuflen: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0617 „Max-Planck-Straße/Moddenbach“ im Ortsteil Holzhausen. Erstellt durch Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, August 2011

nahmen bzw. Maßnahmen des Risikomanagements definiert und die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens artenschutzrechtlich abgeschätzt.

Im Ergebnis können insbesondere die 11 Fledermausarten sowie die Vogelarten Gartenrotschwanz, Kleinsprecht, Nachtigall, Neuntöter, Turteltaube und Waldohreule durch die Beseitigung und Neupflanzung von Gehölzen entlang der Max-Planck-Straße betroffen sein. Durch die Überplanung der Ackerflächen ist das Rebhuhn von einem Verlust potenzieller Brut- und Nahrungshabitate betroffen. Um die Verletzung von Verbotstatbeständen der Tötung und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind daher im Ergebnis Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Maßnahmen definiert und soweit erforderlich als Hinweis auf die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen:

- Zur Vermeidung- und Verringerung der Betroffenheit der Vogelarten sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen. Eine Baufeldfreiräumung der heute noch ackerbaulich genutzten Fläche soll ebenfalls im Herbst/Winter eines Jahres und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit des Rebhuhns (15. März – 15. Oktober) erfolgen. In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB aufgenommen worden.
- Für die Gruppe der Fledermäuse ist bei einer geplanten Beseitigung von Gehölzen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und deren Besatz überprüft.
- Idealerweise findet eine Beseitigung von Bäumen im Oktober statt, da zu diesem Zeitpunkt ggf. vorhandene Wochenstuben aufgelöst sind und die Fledermäuse noch eine ausreichende Aktivität besitzen, um problemlos einen Quartierwechsel durchzuführen.
- Bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt die Schaffung von Ersatzquartieren durch Installation von Fledermauskästen noch im gleichen Winterhalbjahr. Es sind drei Kästen mit als Rundloch oder Schlitz geformten Fluglöchern zu verwenden. Diese sind in ca. 4 bis 6 m Höhe mit Exposition in südöstlicher Richtung aufzuhängen. Die Fledermauskästen sollen in Abstimmung mit der Stadt und den zuständigen Fachbehörden innerhalb des Erlenwalds am Moddenbach (Gemarkung Holzhausen, Flur 3, Flurstücke 766, 683 und 686) angebracht werden. Die Kästen sind jährlich auf sichere Aufhängung, Fluglochfreiheit und Offenheit des Hohlraums zu kontrollieren und bei Bedarf von Exkrementen zu reinigen.

Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird festgestellt, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen soweit verringert werden können, dass die jeweilige lokale Population der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Bei der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat wird davon ausgegangen, dass geeignete gleichwertige Ausweichstandorte im Umfeld vorhanden sind. Zudem wird durch die geplante Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Ersatz für verlorengelassene potenzielle Brut- und Nahrungshabitate geschaffen. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden insgesamt nicht erfüllt.

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

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Vorsorglich wird jedoch als Hinweis auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.8.1 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III b des **Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen – Bad Salzulen“**, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigenden Stoffen. Die Schutzgebietsverordnung definiert Genehmigungsvorbehalte sowie grundsätzliche Verbote für die Nutzung innerhalb der Flächen des Quellenschutzgebiets. Insbesondere sind gemäß § 5 der Verordnung gewerbliche Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, gelagert und gesammelt werden, erheblich eingeschränkt bzw. verboten. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine nachrichtliche Übernahme sowie ein entsprechender Hinweis sind in der Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

6 Flächenbilanz

Gewerbegebiet (§ BauNVO)	49.104 qm	89 %
GE1 (Neuplanung)	28.760 qm	52 %
Pflanzvorgaben im GE1 (Neuplanung)	3.345 qm	
GE2 (Bestand)	20.344 qm	37 %
Pflanzvorgaben im GE2 (Bestand)	1.710 qm	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	6.031 qm	11 %
Gesamtfläche	55.135 qm	100 %

7 Gesamtabwägung

Städtebauliches Ziel im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 0617 ist die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen und die Ansiedlung möglichst hochwertiger und attraktiver Betriebe. Synergieeffekte zwischen vorhandenen und geplanten Betrieben können ermöglicht und eine tragfähige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur kann gewährleistet werden. Gerade vor dem Hintergrund, dass eine betriebliche Kooperation bzw. ein Zusammenschluss zwischen dem vorhandenen sowie dem geplanten Betrieb ermöglicht werden soll, bestehen Standortalternativen realistischerweise nicht. Ein Entwicklungsdruck in den Außenbereich für gänzlich neue gewerbliche Bauflächen kann wirksam durch die am Bestand orientierte Bauleitplanung gemindert werden.

Die Auswirkungen vorliegender Bebauungsplanung auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter betreffen insbesondere den Verlust von Ackerflächen und bislang unversiegelten Bodens sowie die Errichtung gewerblicher Anlagen und Bauten mit entsprechenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Plangebiets und seines Umfelds sowie durch Vorgabe von umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets wirksam begrenzt.

Im Ergebnis wird der Erweiterung des Gewerbegebiets Vorrang vor dem Schutz des Bodens und des Landschaftsbilds und dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt.

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Das vorhandene Gewerbegebiet wird entsprechend der bislang vorhandenen Nutzung ergänzt werden. Ver- und Entsorgung können über bestehende Leitungssysteme abgewickelt werden, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann genutzt werden. Das dem lokalen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Bebauung entnommene Wasser wird durch Maßnahmen zur Versickerung ortsnah in diesen zurückgeführt.

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

8.2 Maßnahmen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die erschließende Max-Planck-Straße an. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Bebauungsplanung erfasst lediglich zwei gewerbliche Grundstücke, so dass auch zusätzliche bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig werden. Voraussichtlich sind bei einer Verlagerung oder Überbauung der bestehenden Erdkabelstromleitung ergänzende vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorger u.a. zur Kostenübernahme zu treffen.

8.3 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Bad Salzuflen entstehen durch vorliegende Bebauungsplanung nach heutigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Kosten. Die Kosten des Planverfahrens für die externen Gutachter und Fachbüros werden von dem Vorhabenträger übernommen. Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen für die Stadt Bad Salzuflen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Bad Salzuflen, den 09.01.2012