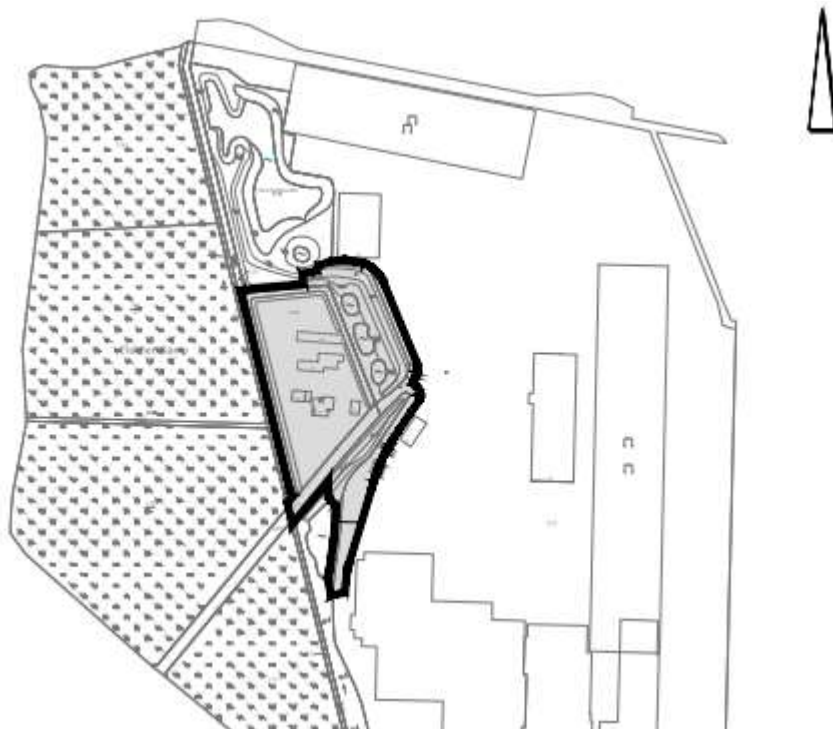


Stadt Lübbecke

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/03/156

„Industriegebiet westlich der Bahn-
gleise, südlich Mittellandkanal“



Grundzüge der Planung

August 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Bestandssituation	2
3	Bestehendes Planungsrecht	2
4	Abwägungsrelevante Belange	4
5	Beabsichtigte Festsetzungen	11

1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Lübbecke, südlich des Mittellandkanals. Im westlichen und zentralen Änderungsbereich war in der Vergangenheit das Tierheim der Stadt Lübbecke ansässig. Das Tierheim hat zwischenzeitlich seinen Standort verlagert, die Flächen und Gebäude im Änderungsbereich sind derzeit ungenutzt. Die Flächen des ehemaligen Tierheimes stehen grundsätzlich für andere Nutzungen zur Verfügung.

Im östlichen Änderungsbereich und östlich an den Änderungsbereich anschließend befindet sich das Firmengelände der stahlverarbeitenden Firma BESTA. Die Flächen des ehemaligen Tierheims wurden bereits durch die Firma BESTA übernommen. Die Flächen sollen in den gewerblich/ industriellen Betriebsprozess integriert werden. Insbesondere sollen im Plangebiet neue Lagerflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 10/03/156 überplant. Für den westlichen und zentralen Teil dieser 1. Änderung werden die Sondergebiete „Tierheim“ und „Tierheim mit betriebsbezogenem Wohnen“ ausgewiesen. Für den östlichen Teil werden eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine Schallschutzanlage ausgewiesen. Die zuvor umschriebene Absicht, die Flächen des ehemaligen Tierheims in das Betriebsgrundstück zu integrieren, macht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/03/156 erforderlich. Die Stadt Lübbecke beabsichtigt, die im Änderungsbereich gelegenen Flächen als Industriegebiet auszuweisen. Parallel zum westlichen Rand sollen die vorhandenen Grünstrukturen gesichert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke sind die Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/03/156 kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im östlichen Bereich dieser 1. Änderung werden Teilflächen des derzeitigen Betriebsgeländes der Firma BESTA überplant. Die im Bebauungsplan Nr. 10/03/156 ausgewiesenen Flächen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Schallschutzanlage stehen einer durchgängigen industriell/ gewerblichen Nutzung entgegen. Um ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück zu erzielen, werden diese Bereiche als überbaubare Flächen des Industriegebietes festgesetzt.

Zur Entwurfsfassung wird ein Umweltbericht erstellt und als Teil II der Begründung beigelegt.

2 Bestandssituation

Der westliche und zentrale Änderungsbereich war in der Vergangenheit durch das Tierheim der Stadt Lübbecke genutzt. Das Tierheim an diesem Standort wurde aufgegeben und verlagert. Auf dem Gelände befinden sich noch Verwaltungseinrichtungen, Gebäude für die Tierhaltung und Zwinger sowie ein betriebsbezogenes Wohnhaus. Die Gebäude sind teilweise baufällig. Die Gebäude des ehemaligen Tierheims sind zu allen Seiten gut eingegrünt. Nördlich der Gebäude befinden sich heimische Strauch- und Baumarten. Die Freibereiche sind zum Teil versiegelt, die Flächen südlich der Gebäude sind als Rasenfläche genutzt (s. Bestandsplan als Anlage).

Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist bereits Teil des Betriebsgeländes der Firma BESTA. Hier befinden sich ein Erlenbruchwald und Teiche sowie ein gemähter Wall. Südlich des ehemaligen Tierheimes verläuft eine Straße, über die der westliche Grundstücksrand der Firma BESTA erreicht wird.

Der Änderungsbereich ist am südwestlichen Rand über einen Stich an die Straße „Zur Rauhen Horst“ angebunden. Die Straße „Zur Rauhen Horst“ dient der Erschließung der Firma BESTA und des Tierheims. Sie führt weiter westlich über den Mittellandkanal her. In Richtung Osten führt die Straße „Zur Rauhen Horst“ über die Bahnlinie zur Rahdener Straße und stellt damit eine Anbindung an das Stadtzentrum und das überörtliche Straßennetz her.

3 Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke 2006 stellt für das Gebiet dieser 1. Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke 2006

Auch nördlich, östlich und südlich angrenzend werden für das bestehende Betriebsgelände der Firma BESTA gewerbliche Bauflächen dargestellt. Westlich angrenzend ist die Abgrenzung des Naturschutzgebietes „Rauhe Horst/ Schäferwiesen“ nachrichtlich dargestellt.

Aus der Darstellung der gewerblichen Baufläche ist auf Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Industriegebiet entwickelbar.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet dieser 1. Änderung und das östlich angrenzende Betriebsgelände der Firma BESTA besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/03/156 „Industriegebiet westlich der Bahngleise, südlich Mittellandkanal“. Der Bebauungsplan Nr. 10/03/156 setzt die Flächen des ehemaligen Tierheims als Sondergebiete „Tierheim“ und „Tierheim mit betriebsbezogenem Wohnen“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und einem Vollgeschoss fest. Für den Änderungsbereich werden flächenbezogene Schalleistungspegel von 70/60 dB(A) tags/ nachts bzw. 70/55 dB(A) tags/ nachts ausgewiesen. Südlich und östlich des Tierheims werden aktive Schallschutzanlagen festgesetzt. Nördlich, östlich und südlich des Tierheims werden relativ umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Betriebsgelände der Firma BESTA ist als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 überplant. Für das Industriegebiet werden ebenfalls flächenbezogene Schalleistungspegel ausgewiesen. Zudem wird eine öffentliche Erschließungsstraße am südlichen Rand des ehemaligen Tierheimes ausgewiesen.

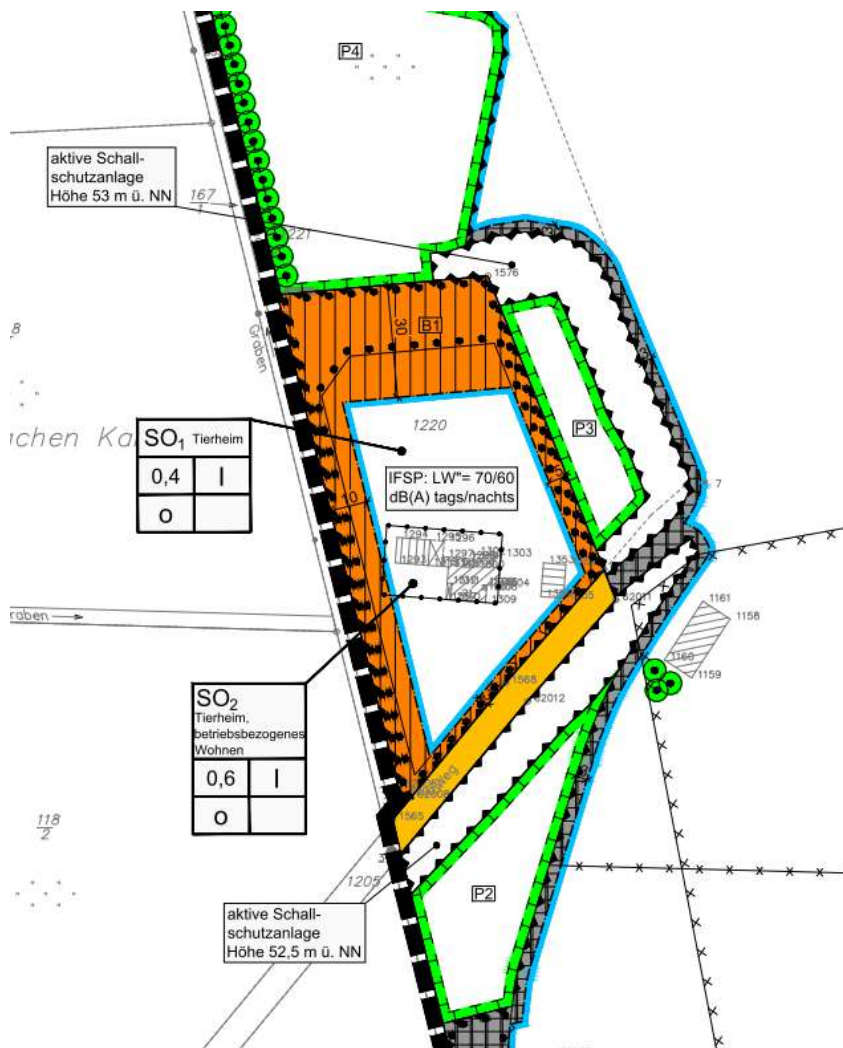


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10/03/156 „Industriegebiet westlich der Bahngleise, südlich Mittellandkanal“

4 Abwägungsrelevante Belange

4.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Von dem ehemaligen Tierheim gingen und von dem Industriebetrieb (Firma BESTA) gehen Lärmemissionen aus, die sich auf die Umgebung des Plangebietes auswirken. Im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/03/156 wurde im Jahr 2006 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹

Zum Schutz der Wohnnachbarschaft vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen hatten die Gutachter eine Gliederung des Plangebietes mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schall-

¹ AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 10/03/156 „Industriegebiet westlich der Bahngleise, südlich Mittellandkanal“ der Stadt Lübbecke, Bielefeld, 14.06.2006

leistungspegel (IFSP) vorgenommen. Bei der Dimensionierung der IFSP wurde die vorhandene gewerbliche Geräuschvorbelastung durch weitere in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Gewerbebetriebe berücksichtigt. Die Stadt Lübbecke hat die flächenbezogenen Schallleistungspegel aus dem Gutachten bzw. aus dem Bebauungsplan Nr. 10/03/156 in die 1. Änderung übernommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 10/03/156 festgesetzten Lärmschutzwälle zum Schutz des Tierheimes und der betriebsbezogenen Wohnnutzung auf dem Tierheimgelände sind mit der Änderung des Bebauungsplanes entbehrlich und werden ebenfalls als Industriegebiet überplant.

4.2 Natur und Umwelt, Eingriffsregelung, Artenschutz, FFH-Verträglichkeit

Derzeitiger Umweltzustand

Der derzeitige Umweltzustand im Plangebiet wurde anhand einer Biotoptypenkartierung (Definitionen Biotoptypen des Landesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (LANUV), NRW 2014) sowie einer faunistischen Potentialanalyse für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt bestimmt.



Abb.: Luftbild des Plangebiets

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild, Mensch und Kultur-/Sachgüter werden unter der Verwendung des Kartenmaterials der Geschäftsstelle des IMA GDI Nordrhein-Westfalen und des Kartenmaterials des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bewertet.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Juli 2017 wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/03/156 eine Bestandsaufnahme auf dem ehemaligen Gelände des Tierheims der Stadt Lübbecke durchgeführt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 12.820 m². Östlich des Tierheims liegt ein Teilbereich des Plangebietes auf dem BESTA Firmengelände, der zum Zeitpunkt der Kartierung nicht betreten werden konnte. Der Biotopbestand für diesen Teilbereich wird daher aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10/03/156 übernommen². Die vorkommenden Biotoptypen sind in der folgenden Tabelle dargestellt und nach Numerischen Bewertung für Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)³ bewertet:

Code	Biotoptyp	Wert
1.1	<u>Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, etc.)</u> Aus Südwesten kommend verläuft die Zufahrtsstraße zum Tierheim und zum BESTA Firmengelände. Das ehemalige Tierheim liegt im Zentrum des Plangebietes. Zu den Gebäuden gehören Verwaltungseinrichtungen, Gebäude für die Tierhaltung und Zwinger sowie ein Wohnhaus. Östlich des Wohnhauses befindet sich des Weiteren ein Parkplatz. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze grenzt das bereits versiegelte BESTA Firmengelände an.	0
1.4	<u>Feldweg</u> Im Westen des Tierheimgeländes verläuft ein schmaler unversiegelter Feldweg. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft parallel zum Feldweg ein Graben, der zeitweise trocken fällt.	3
4.5	<u>Intensivrasen</u> Die angrenzenden Flächen um die Gebäude des Tierheims werden intensiv genutzt und gemäht.	2
7.2	<u>Gehölzstreifen</u> Das Tierheim ist rundherum von einem Gehölzgürtel mit Altgehölzen aus Schwarzerlen (<i>Alnus glutinosa</i>), Eichen (<i>Quercus robur</i>), Rotbuchen (<i>Fagus sylvatica</i>), Linden (<i>Tilia platyphyllos</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>) eingefasst. Der Gehölzgürtel steht im Westen, Norden und im Osten auf einem Erdwall.	5
<i>Übernahme der Biotoptypen aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 10/03/156⁴</i>		
4.5	<u>Intensivrasen</u> Die östliche Plangeietsgrenze wird von einem weiteren Wall mit regelmäßig gemähter Vegetation gebildet. Im Vergleich zu den Angaben in dem Grünordnungsplan aus dem Jahr 2007 konnte zum Zeitpunkt der Kartierung im Juli	2

² Stadt Lübbecke, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/03/156 „Industriegebiet westlich der Bahngleise, südlich Mittellandkanal“, 2007

³ LANUV NRW: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen 2008

⁴ Stadt Lübbecke, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/03/156 „Industriegebiet westlich der Bahngleise, südlich Mittellandkanal“, 2007

2017 aus einiger Entfernung ein ruderaler Aufwuchs auf dem Wall festgestellt werden.

6.4 Erlenbruchwald

7

Östlich des Tierheims, auf dem Betriebsgelände von BESTA, wurde der Biototyp Erlenbruchwald kartiert. Der Erlenbruchwald ist laut dem GOP künstlich entstanden und von Pappeln und einer nitrophilen, artenarmen Strauchschicht geprägt. Gemäß der Liegenschaftskarte und Luftbildauswertung befinden sich außerdem drei Stillgewässer innerhalb des Biotops.

Anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biototypen lassen sich Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Aufgrund des Gehölzreichtums kommen im Plangebiet vorwiegend Vogelarten der geschlossenen Landschaft vor. Die Vorbelastung durch das westlich gelegene BESTA Firmengelände lässt vorwiegend ein Vorkommen störungsunempfindlicher Vogelarten wie Kohlmeise, Zilp-Zalp oder Amsel vermuten. Dies schließt gleichzeitig jedoch das Vorkommen von geschützten Vogelarten nicht aus, da durch den Wall zum BESTA Gelände im Westen und durch den Gehölzreichtum im Plangebiet ein geringer Schutz vor auftretenden Störwirkungen vorhanden ist. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 156 wurde im Bereich des Erlenbruchs bei einer Zufallsbeobachtung eine Nachtigall festgestellt.⁵

Die Gehölze bzw. die Gebäude im Plangebiet bieten nicht nur Vogelarten einen Lebensraum und Brutstandorte, sondern auch Quartiersmöglichkeiten für Fledermausarten. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten zwar keine Brut- oder Quartiersstandorte festgestellt werden, jedoch ist durchaus Potential im Plangebiet vorhanden.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet können einen Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten darstellen. Aufgrund der ehemals starken Nutzung durch das Tierheim und der Vorbelastung durch die Firma BESTA werden allerdings keine seltenen oder gefährdeten Arten erwartet.

Die Stillgewässer im Westen des Plangebietes können allgemein Lebensraum für Amphibien und Libellen bieten. Im Bebauungsplan Nr. 156 konnten 2007 Heidelibellen und Azur-Jungfernen beobachtet werden.⁶

Schutzgut Boden

Der gesamte Teil des Plangebietes gehört zu den schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen. Es handelt sich dabei um Niedermoorböden und Moorgleye. In den Bereichen der Tierheimgebäude sowie die östlichen Teilbereiche des BESTA Firmengeländes sind die Böden bereits stark gestört.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Der Grundwasserkörper gehört zum „Große Aue Lockergestein“ und ist in einem mengenmäßig

⁵ Stadt Lübbecke, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/03/156 „Industriegebiet westlich der Bahngleise, südlich Mittellandkanal“, 2007

⁶ Stadt Lübbecke, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/03/156 „Industriegebiet westlich der Bahngleise, südlich Mittellandkanal“, 2007

guten Zustand; der chemische Zustand ist ebenfalls als gut eingestuft. Der durchschnittliche Grundwasserstand im Bereich des Planungsgebiets liegt bei rd. 70 cm unter der Geländeoberkante.⁷

Im Plangebiet sind innerhalb des Elenbruchs (s.o.) laut Liegenschaftskarte drei Stillgewässer im Osten des Plangebietes vorhanden. Diese Gewässer konnten bei der Biotopkartierung nicht begutachtet werden, da sie sich auf dem Firmengelände von BESTA befinden. In dem Umweltbericht zum Ausgangsbauungsplan (s.o.) werden diese Gewässer zu einem Tümpel zusammengefasst, bei dem durch permanenten Laubeintrag die Gefahr zur Verschlammung besteht.

Unmittelbar entlang der westlichen Grenze, außerhalb des Plangebietes, verläuft ein naturferner, periodisch wasserführender Graben. Bei dem Graben ist mit Belastungen durch diffusen Stoffeintrag von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Nordrhein-Westfalen liegt in der Übergangszone zwischen dem atlantischen und dem subatlantischen Klimabereich. Die vorherrschenden westlichen Winde bedingen in diesem Raum ein warm-gemäßigtes Regenklima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt für das Gebiet in Lübbecke bei 9 °C, die Jahresniederschlagsmenge beträgt zwischen 600 – 700 mm/Jahr.⁸

Bezogen auf die geländeklimatischen Gegebenheiten ist prinzipiell zwischen den versiegelten Flächen des ehemaligen Tierheims sowie den Gehölzen und Gewässern zu unterscheiden. Im Gegensatz zu den versiegelten Flächen können die Gehölze und Gewässer durch ihre Kaltluftproduktion und Filterwirkung mögliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsräume darstellen. Insgesamt weist der Vorhabenbereich aufgrund des hohen Anteils an Gehölzen relativ homogene klimatische Verhältnisse auf.

Als Wärme produzierende sowie auf Luftfeuchtigkeit, Lufthygiene und Luftbewegung eher negativ einwirkende Flächen ist im nahen Umfeld auf die westlich angrenzenden Industrieflächen des BESTA-Firmengeländes hinzuweisen.

Es liegen keine konkreten Informationen zur Luftqualität im Plangebiet vor, es ist jedoch mit Vorbelastungen durch die angrenzende Gewerbenutzung zu rechnen.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, bewertet.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich (West-Ost-Richtung) zwischen industriell geprägten Betriebsflächen (z. B. das BESTA Firmengelände) und der freien Landschaft (Rauhe Horst/Schäferwiesen). Das Plangebiet bildet dabei mit dem hohen Anteil an Gehölzen und den zusätzlichen Gehölzbeständen in Nord-Süd-Richtung ein Art Sichtschutz auf die Industrieflä-

⁷ LANUV, ELWAS-WEB Grundwasser-Messstellen: Messstelle 100601560 – 623 MLK 79,4S (Zugriff: August 2017)

⁸ LANUV: Klimaatlas, <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/nav2/KarteMG.aspx?O=1> (Zugriff: August 2017)

chen im Westen. Durch die vorhandenen Industrieanlagen auf dem BESTA Firmengelände ist bereits eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben.

Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.

Im Plangebiet befinden sich ehemalige Verwaltungsgebäude und ein Wohnhaus. Sowohl die Gebäude als auch die umliegenden Flächen unterstehen keiner aktuellen Nutzung. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich ca. 300 m südlich des Geltungsbereichs. Die angrenzenden Flächen Rauhe Horst/Schäferwiesen und der Feldweg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes werden für die Naherholung genutzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt im sehr großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche. Für den Kulturlandschaftsbereich „Wiehengebirgsvorland“ sind historisch abgeleitete Landnutzungsformen, Siedlungsstrukturen und eine besondere archäologische Fundstelle verzeichnet worden.⁹

Als bodengebundene Sachgüter sind im Änderungsbereich Nachweise über Lagerstätten von Steinsalz, Kies und Kiessand vorhanden.¹⁰ Weiterhin sind die Straße und die Gebäude des Tierheims als Sachgüter zu nennen.

Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, Eingriffsregelung

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Durch die Gebäude des Tierheims und die Verkehrsflächen ist bereits ein Teilbereich des Plangebietes versiegelt. Die Bebauungsplanänderung macht darüber hinaus eine zusätzliche großflächige Neuversiegelung von Grundflächen zulässig. Dadurch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen (Überplanung und Versiegelung) der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie des Schutzgutes Boden. Abgesehen von der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes, wird ein Entfernen der Vegetation (Bäume, Sträucher, etc.) sowie der drei Stillgewässer im Plangebiet zulässig. Somit entsteht ein Verlust an Lebens- und Nahrungsraum für potentiell vorkommende Tier- und Pflanzenarten. Der hohe Versiegelungsgrad (Es wird eine Neuversiegelung von bis zu 95 % des überbaubaren Bereichs möglich.) mindert des Weiteren den Abfluss bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers auf die Grundwasserneubildung.

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren.

⁹ Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Landschaftsverband Rheinland: Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen, Münster, Köln 2007

¹⁰ IMA GDI NRW: Rohstoffkundliche Übersichtskarte 1:500.000, <https://www.geoportal.nrw/> (Zugriff: Juli 2017)

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Gehölze wird an der westlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden sowie von Natur und Landschaft festgesetzt.

Außerdem werden bei der Baufeldräumung die Brut- und Quartierszeiten für Vogel- und Fledermausarten berücksichtigt (s.u. Artenschutz).

Eine Bilanzierung des Eingriffs mit abschließendem Kompensationskonzept wird zum Entwurf vorgelegt. Nach den Maßgaben der Eingriffsregelung wird es ein Defizit für Natur und Landschaft geben, das es durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren gilt.

Artenschutz

Es sind bei der Realisierung der Planung die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt. Des Weiteren sind alle europäischen Vogelarten gemäß § 44 (2) BNatSchG den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Sowohl die Baumbestände als auch die Gebäude im Plangebiet können Vogel- und Fledermausarten als Brut- bzw. als Quartiersstandorte dienen. Vor einer Fällung der Bäume bzw. einem Abreißen der Gebäude ist daher im Voraus eine Kontrolle möglicher Nutzungen durchzuführen. Soweit Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden können, sind bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen die Brut- und Quartierszeiten der Vögel bzw. Fledermäuse zu beachten. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist ggf. die Anbringung von Brut- oder Fledermauskästen an den Bäumen im westlich gesicherten Gehölzstreifen geeignet (vorgezogener Ausgleich von Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Die Stillgewässer im Osten des Plangebiets können Amphibien- und Insektenarten als Lebensraum dienen. Bei der Überplanung dieser Gewässer sind insbesondere geschützte Arten zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Betrachtung der planungsrelevanten Artgruppen gemäß den Messtischblättern des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW¹¹ wird zum Entwurfsstand erarbeitet.

FFH-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet, Großes Torfmoor (DE-3618-301), liegt in rd. 4 km Entfernung östlich des Plangebiets. Es ist gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet (Bastauniederung, DE-3618-401) und Naturschutzgebiet (MI-035). Aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die vorgesehene Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

¹¹ LANUV NRW, Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3617, <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/36174> (Zugriff: August 2017)

4.3 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil durch das ehemalige Tierheim bebaut. Eine Oberflächenentwässerungskonzeption liegt entsprechend vor. Das bestehende System soll beibehalten werden.

4.4 Altlasten

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 156 gekennzeichnete Altablagerung wird übernommen und als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Bereich der registrierten Altablagerung sind Bau- und Erdarbeiten (z.B. Baugründungen, Baugrubenaushub, Herstellung von Versorgungsleitungen, Bodenumlagerungen, Erdbewegungen etc.) in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke durchzuführen. Der bei Erd- und Gründungsarbeiten anfallende Boden und Bauschutt ist nach den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu verwerten/zu entsorgen.

4.5 Verkehrliche Belange

Die im Bebauungsplan Nr. 10/03/156 festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße wird mit dem Einbezug der Flächen des ehemaligen Tierheimes in das Betriebsgelände der Firma BESTA entbehrlich. Sie wird entsprechend nicht mehr ausgewiesen. Die Flächen werden als Industriegebiet überplant. Das Betriebsgelände der Firma BESTA ist von Süden über die Straße „Zur Rauhen Horst“ erschlossen. Über den Stich, der im Südwesten an den Änderungsbereich angrenzt, ist eine zweite Erschließung vorhanden.

5 Beabsichtigte Festsetzungen

Das Plangebiet soll als Industriegebiet ausgewiesen werden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nicht zulässig sein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollen aus dem Bebauungsplan Nr. 10/03/156 für das bestehende Industriegebiet übernommen werden. Entsprechend soll eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 66,5 m ü. NHN festgesetzt werden. Diese Höhe entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 15 m über dem bestehenden Gelände. Damit werden die vorhandenen baulichen Anlagen ausreichend berücksichtigt. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sollen untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes, technische Anlagen des Immissionsschutzes sowie Krananlagen werden. Der Versiegelungsgrad soll auf 90 % erhöht werden, um die geplanten flächenintensiven Lagerflächen planungsrechtlich abzusichern.

6 Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes beträgt 12.820 qm. Davon entfallen auf:

Industriegebiet: 12.140 qm

Private Grünfläche 680 qm