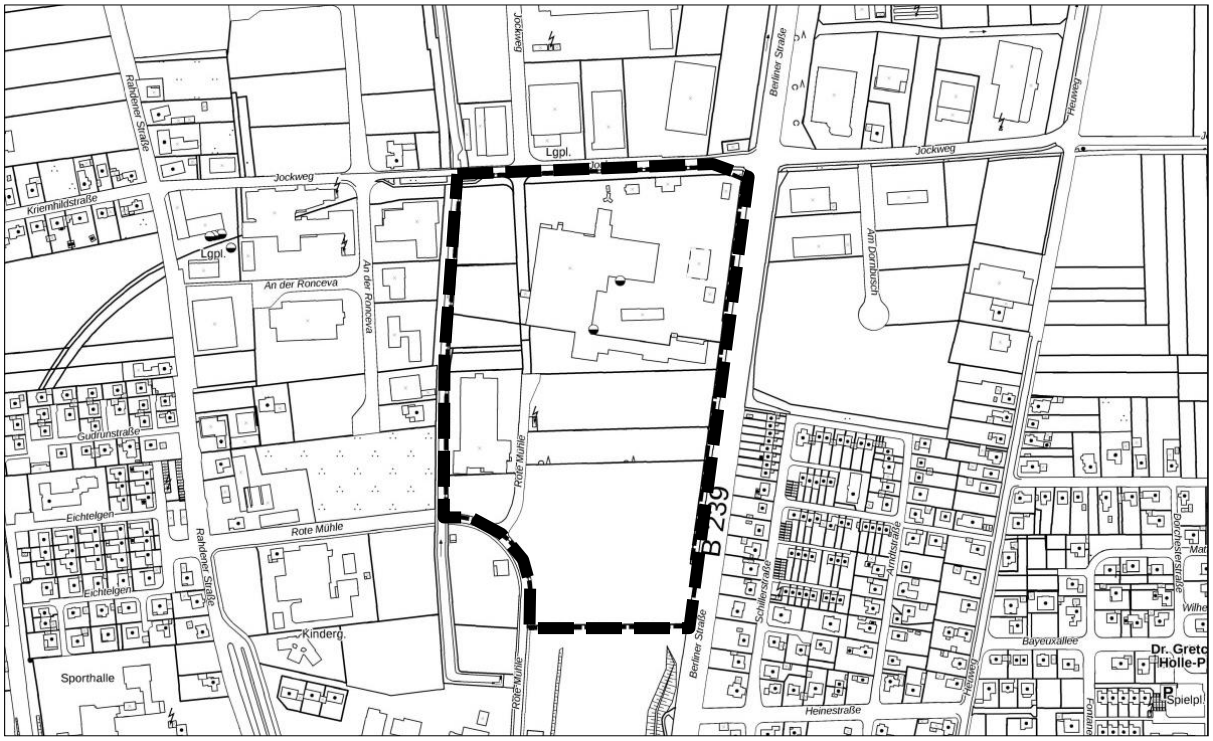
STADT LÜBBECKE

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 „Östlich Rote Mühle“

Ortsteil: Lübbecke
Plangebiet: Westlich der B 239 (Berliner Straße), Nördlich des Kreisberufskollegs



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

18.12.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben 1
1.1 Anlass und Ziel der Planung 1
1.2 Verfahren 1
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 2
1.4 Derzeitige Situation 2
1.5 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Vorgaben 3
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan) 3
1.5.2 Flächennutzungsplan 4
1.5.3 Naturschutzrechtliche Belange 5
1.5.4 Rechtskräftige Bebauungspläne 5
2 Planungskonzept 7
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes 8
3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung 10
3.3 Bauweise 14
3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen 14
3.5 Erschließung 14
3.6 Grünordnung 14
4 Umweltbelange 15
4.1 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 16
4.2 Artenschutz 16
5 Ver- und Entsorgung 20
5.1 Versorgung 20
5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung 21
5.3 Abfallentsorgung 21
6 Sonstige Belange 21
6.1 Immissionsschutz 21
6.2 Bodenschutz und Altlasten 23
6.3 Denkmalschutz 24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild, Ausschnitt ohne Maßstab (Quelle: Google Maps)..... 3
Abbildung 2: Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Ausschnitt ohne Maßstab..... 4
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke, Ausschnitt ohne Maßstab 5
Abbildung 4: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4/11/114 "Östlich Rote Mühle", ohne Maßstab; Markierung stellt den geplanten Erweiterungsbereich dar 6
Abbildung 5: Nutzungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 (Stand Vorentwurf), ohne Maßstab..... 8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, Dezember 2017)..... 9
Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....16
Tabelle 3: Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Fäll- und Rodungs- sowie Abbrucharbeiten.....18
Tabelle 4: Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Vögel in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sowie Bautätigkeiten.....20
Tabelle 5: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, Dezember 2017).....22
Tabelle 6: Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, Dezember 2017).....23

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 „Östlich Rote Mühle“

Ortsteil: Lübbecke
Plangebiet: Westlich der B 239 (Berliner Straße), Nördlich des Kreisberufskollegs

---

Verfahrensstand: **Vorentwurf** – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/44/114 „Östlich Rote Mühle“ ist das Vorhaben der Erweiterung des Betriebsgeländes eines ortsansässigen Betriebes mit einer Anlage zum Schlachten von Säugetieren sowie die Errichtung neuer Betriebsgebäude.

Das Ziel der Planung ist die Sicherung und weitere Entwicklung eines Industriestandortes, welcher seit 1962 in Lübbecke ansässig ist. Um die weitere dynamische Entwicklung des Unternehmens zu gewährleisten, sind eine 1. Änderung sowie die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.
Die Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude und der Neubau weiterer Gebäude sind zur Förderung der weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung dieses Unternehmens notwendig. Es sind eine Erweiterung der Sozial- und Verwaltungsgebäude, der Produktion und der Neubau von Kühl- bzw. Tiefkühllagern geplant. Die Erweiterung ist an dieser Stelle vorgesehen und ist hier auch sinnvoll, da die Produktionsabläufe somit am selben Standort durchgeführt und die Produkte auch ohne weitere Transportwege vor Ort zwischengelagert werden können.
Auch ist eine Neuordnung der Erschließung und somit die Trennung von PKW-Verkehr und LKW-Verkehr im Zuge dieser Planung vorgesehen.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 „Östlich Rote Mühle“ gem. § 30 BauGB.

1.2 Verfahren

Der zugehörige Antrag zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 „Östlich Rote Mühle“ wurde von einem an der Straße „Rote Mühle“ ansässigen Unternehmen gestellt. Die Stadt Lübbecke ist dementsprechend bestrebt, eine positive Entwicklung des im Stadtgebiet ansässigen Unternehmens zu fördern.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Innenentwicklung,
- durch die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist bestätigt, dass das Vorhaben nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,

- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 unterhalb von 70.000 m² (zu erwartende Grundfläche: rd. 6,7 ha),
- Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:
- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen,

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Östlich Rote Mühle“ umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lübbecke:

Flur 4: Flurstücke 2308, 2309, 2307, 2029, 2305, 2030, 1880, 1731, 1730,

Flur 5: Flurstücke 2345, 2352, 1454, 1757, 1353, 2098, 2100, 2101, 2099, 1227, 1356, 1779, 1997, 1357, 1998, 1613.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 11,2 ha auf.
Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- Im Norden: durch die Straße „Jockweg“ (Flurstück 2306, Flur 4; Flurstück 1902, Flur 5);
- Im Osten: durch die Bundesstraße 239 „Berliner Straße“ (Flurstück 1407, Flur 4);
- Im Süden: durch das Gelände der Kreissporthalle (Flurstück 2289, Flur 4) und die Straße „Rote Mühle“ (Flurstück 1776, Flur 5);
- Im Westen: durch das Fließgewässer „Roncevabach“ (Flurstück 2351, Flur 5).

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Kernbereiches der Stadt Lübbecke.
Die derzeitige Nutzung des Vorhabenbereiches stellt eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung in Form eines Schlachthofes mit zugehöriger Weiterverarbeitung dar. Der Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich derzeit in Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. An der Stelle befindet sich eine Tennishalle mit zusätzlichen außenliegenden Tennisplätzen.

Nördlich schließen weitere gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Westlich begrenzt der „Roncevabach“ das Gebiet. An diesen schließen weitere gewerbliche Nutzungen an. Östlich wird das Vorhabengebiet von der Bundesstraße 239 „Berliner Straße“ begrenzt. Südöstlich an die B 239 schließt ein Wohngebiet an.
Südlich schließen die Flächen der Kreissportanlage an die im Plangebiet befindliche Fläche des Regenrückhaltebeckens an.
Derzeit erfolgt die Erschließung des Betriebes, in Form von Lieferverkehr, im Norden des Betriebsgeländes über den Jockweg, welcher unmittelbar östlich des Geländes in die Berliner Straße einmündet. Der Mitarbeiterparkplatz befindet sich im Süden des Betriebsgeländes.

Südlich angrenzend an das Betriebsgelände schließt der Bereich des Regenrückhaltebeckens an. Das Umfeld dieses Rückhaltebeckens (Fläche zur Abwasserbeseitigung) weist einen starken Bewuchs mit unterschiedlichen Gehölzarten auf.

Abbildung 1: Luftbild, Ausschnitt ohne Maßstab (Quelle: Google Maps)

1.5 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Vorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Der Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – sieht für das Plangebiet „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ vor. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Übergangsbereich des „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ zum „Allgemeinen Siedlungsbereich“. Das Vorhaben entspricht somit dem Regionalplan, da dieser nicht bereichsscharf formuliert ist und somit eine geringfügige Überschreitung der dargestellten Fläche zulässt.

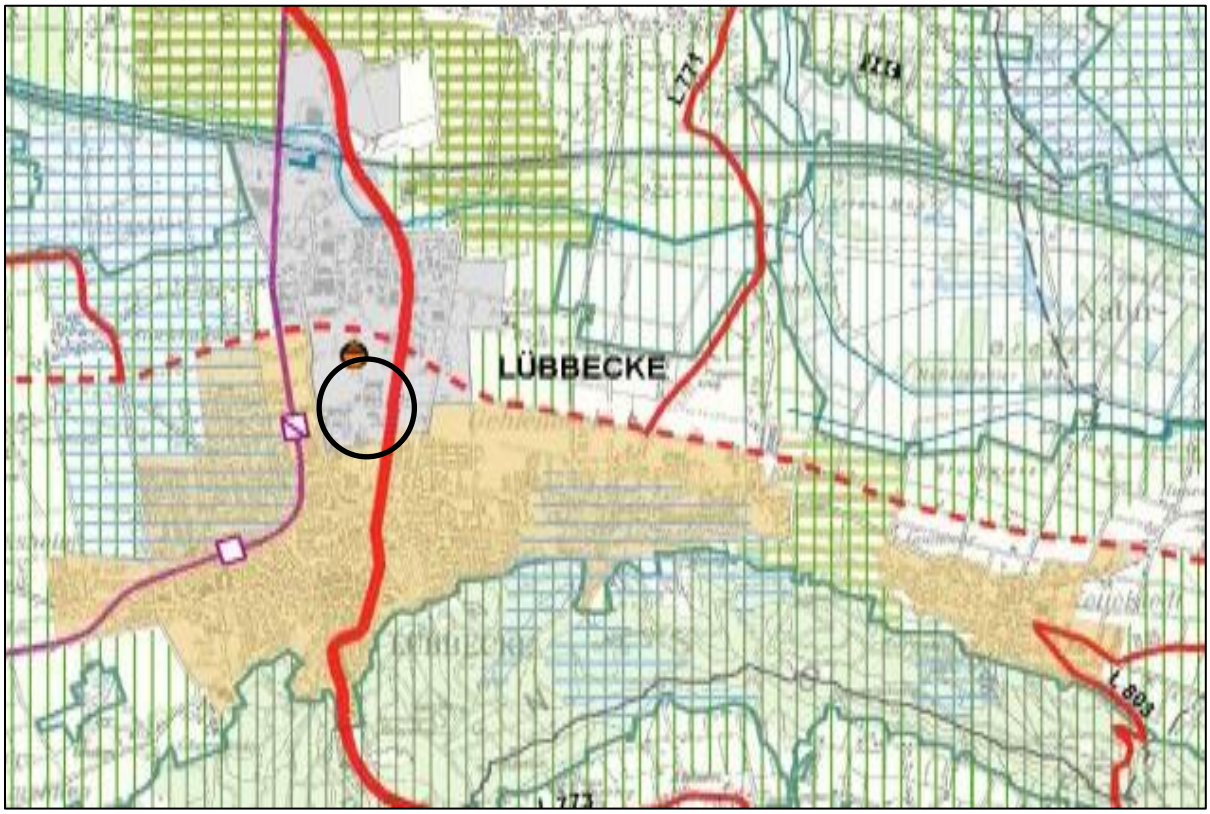


Abbildung 2: Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Ausschnitt ohne Maßstab

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke ist der Planbereich für die Erweiterung des Betriebes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Bestandsbebauung des Gewerbebetriebes ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist ebenfalls als solches im Flächennutzungsplan dargestellt.
Das Vorhaben entspricht somit nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend im Rahmen einer Anpassung im Wege der Berichtigung im Bereich des Erweiterungsgebietes angepasst. Die Darstellung der „Fläche für Gemeinbedarf“ wird in „Gewerbliche Baufläche“ geändert.

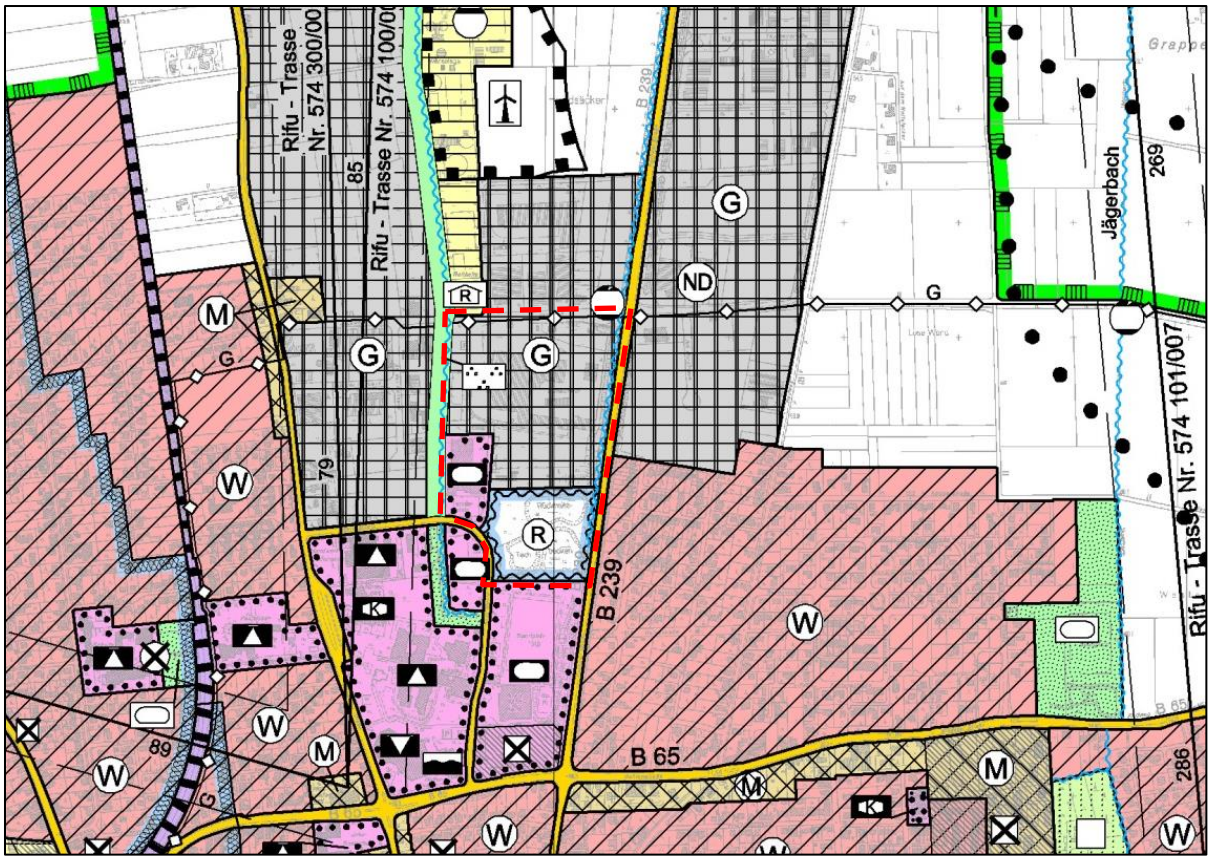


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke, Ausschnitt ohne Maßstab

1.5.3 Naturschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet selbst sind keine naturschutzrechtlichen Belange berührt.
Auch sind im Plangebiet weder Gewässer noch Gewässerschutz- oder Überschwemmungsgebiete sowie Waldflächen oder geschützte Biotope vorzufinden.

1.5.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des bestehenden Betriebes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/11/114. Das Betriebsgelände ist in der Darstellung durch Nutzungsgrenzen in fünf Bereiche unterteilt. Diese setzt im südlichen und westlichen Bereich Gewerbegebiet und im übrigen Bereich Industriegebiet fest. In den Bereichen der Gewerbegebietsfestsetzung ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,5 zulässig. In den Bereichen der Industriegebietsfestsetzung ist eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 9,0 zulässig.
An der östlichen und südlichen Grenze des Betriebsgeländes ist ein Schutzwall mit Bepflanzung, zum Schutz der benachbarten Wohnsiedlung vor Lärmimmissionen vorgesehen. Südlich des Betriebes sind im bestehenden Bebauungsplan Betriebswohnungen vorgesehen, die jedoch nicht realisiert wurden.

Der Erweiterungsbereich des Betriebes, auf dem sich derzeit eine Tennishalle mit Sportheim und den angrenzenden Tennisplätzen befindet, liegt auf den Flurstücken 1357 und 1613, Flur 5, Gemarkung Lübbecke. Für diesen Bereich wurde seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 4/10/84 gefasst. Dieser erlangte jedoch nie Rechtskraft.
Folglich gilt für den südlichen Teil des Erweiterungsbereiches der bestehende Bebauungsplan Nr. 4/03/34 „Schul- u. Sportzentrum“. Dieser setzt „Gemeinbedarfsflächen“ fest und wird für den Bereich der Erweiterung mit Eintritt der Rechtskraft der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 durch dessen Festsetzungen ersetzt.

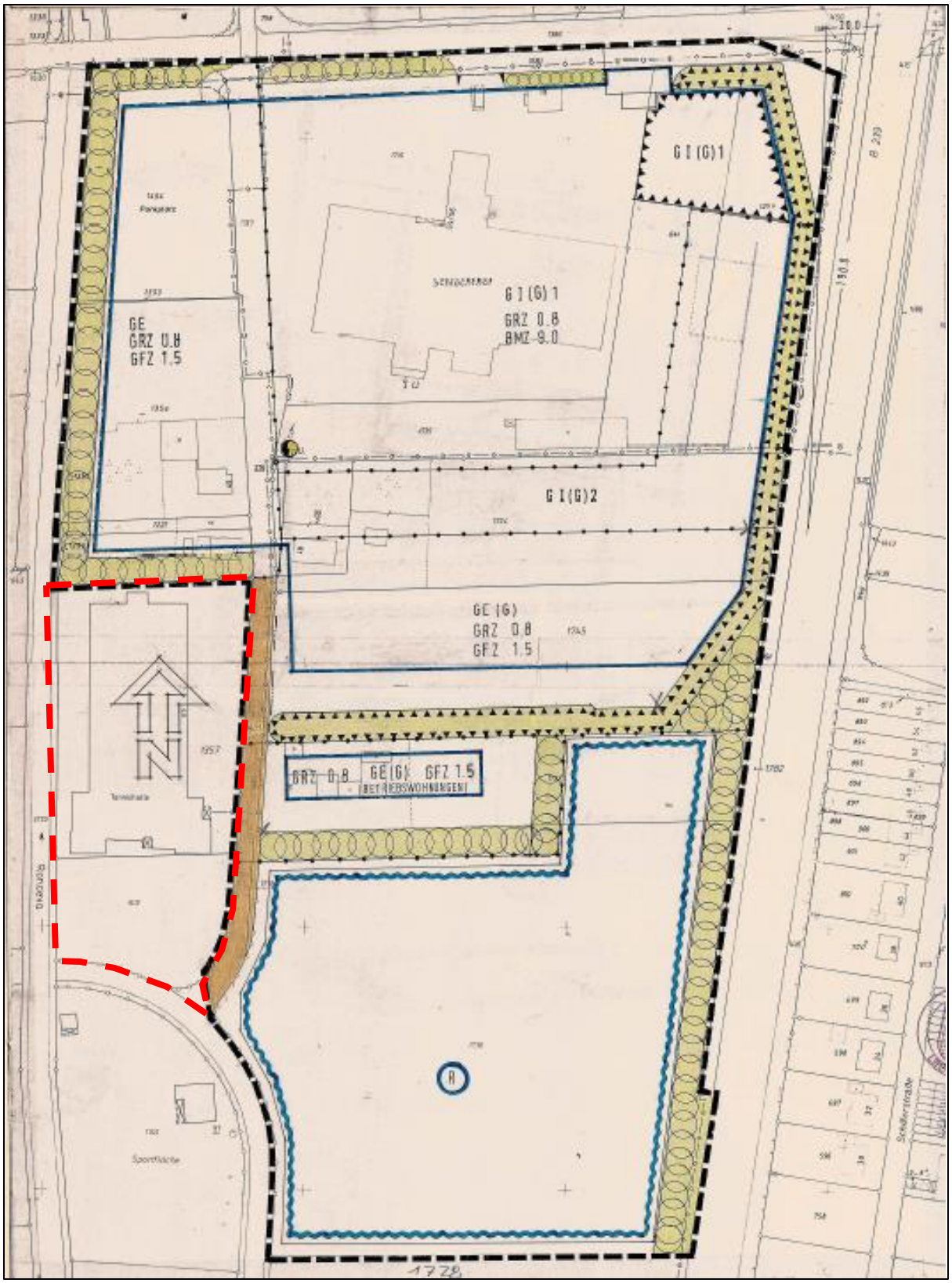


Abbildung 4: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4/11/114 "Östlich Rote Mühle", ohne Maßstab; Markierung stellt den geplanten Erweiterungsbereich dar

2 Planungskonzept

Das Konzept sieht vor, für den gesamten Planbereich den Gebietscharakter „Industriegebiet“ GI festzusetzen. Dieses stellt dem Betriebsinhaber eine größere Flexibilität für eventuelle, zukünftige Erweiterungen bzw. Veränderungen in der Betriebsstruktur zur Verfügung.
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll die aktuell geplante Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgen. Die Fläche mit den Flurstücksnummern 1357 und 1613, Flur 5, Gemarkung Lübbecke, wurde von der Firma bereits angekauft. Der dortige Tennisplatz mit Tennishalle ist veraltet und wird nicht mehr genutzt.
Das Flurstück 1998, Straße „Rote Mühle“, wird als Straßenverkehrsfläche entwidmet und so dem Betrieb zugeordnet.

Über die Erweiterungsfläche soll das Betriebsgelände eine neue Erschließung mit der Zufahrt über die Straße „Rote Mühle“ erhalten, welche zu den vorgesehenen Mitarbeiterparkplätzen führt.
Südwestlich der bestehenden Betriebsgebäude, auf dem Gelände der ehemaligen Tennishalle, sollen Büroflächen und Sozialräume, unter anderem Umkleidebereiche sowie eine Kantine, für die Mitarbeiter des Zerlegungsbetriebes, der Verpackungs-, der Verladungs-, der Reinigungsabteilung und der Verwaltung errichtet werden. Innerhalb des Bestandsgebäudes lässt sich dieser, aufgrund der zukünftig geplanten Personalentwicklung, benötigte Platz nicht realisieren. Daher ist ein Neubau unerlässlich.
Zudem ist an dieser Stelle ein Neubau einer LKW-Waschhalle vorgesehen, da die bisherige Anlage nicht mehr den Anforderungen der Aufsichtsbehörden genügt.
Nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes ist der Neubau eines Kühllagers geplant. Dieses soll eine direkte Anbindung an den Produktionsbetrieb erhalten. Somit sollen LKW-Bewegungen zu externen Kühllagern eingespart werden.

Die bisher planungsrechtlich vorgesehenen Flächen für „Betriebswohnungen“ entfallen in der Neuordnung des Geländes gänzlich und werden zugunsten allgemeiner Industrieflächen überplant.

Im Zuge der Neustrukturierung des Betriebsgeländes wird auch die Zu- und Abfahrtssituation neu geregelt. Die Hauptzufahrt bzw. –abfahrt der LKW wird weiterhin über die Straße „Jockweg“ erfolgen. Der Fahrverkehr der Mitarbeiter zu der geplanten Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes südlich der Betriebsgebäude wird über die Straße „Rote Mühle“ erfolgen.

Weiterführend ist im Hinblick auf weitere, zukünftige Entwicklungen das Ziel der Planung, dem Bauherrn bestmögliche Optionen der Weiterentwicklung des Betriebes zu gewähren.

Das auf dem südlichen Betriebsgelände anfallende Regenwasser wird in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet. Das übrige von Dachflächen und auf Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserbehandlungsanlage geführt und anschließend im Nordwesten des Betriebsgeländes in die angrenzende Ronceva eingeleitet.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden keine Änderungen vorgenommen. Das Rückhaltebecken bleibt somit in aktuellem Maße erhalten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund des Planungskonzeptes sowie dem Anlass und dem Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 „Östlich Rote Mühle“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

Abbildung 5: Nutzungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 (Stand Vorentwurf), ohne Maßstab

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein **Industriegebiet (GI)** - gem. § 9 BauNVO - festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Jeweils unter der Maßgabe, dass deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (nach dem Fachbeitrag Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 „Östlich Rote Mühle“, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, Dezember 2017) weder tags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
Fläche TF 1: L_{EK} = 57 dB(A) / 48 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 2: L_{EK} = 55 dB(A) / 46 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 3: L_{EK} = 59 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente. Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32474135 / Y: 5796151.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	273,0	88,5	7	6
B	88,5	186,5	0	0
C	186,5	273,0	2	3
Anfang = Anfang der Winkelweite / des Bogengrades des Sektors Ende = Ende der Winkelweite / des Bogengrades des Sektors in Grad EK,zus,T = Emissionskontingent zusätzlich tags in dB in dem Sektor in Grad EK,zus,N = Emissionskontingent zusätzlich nachts in dB in dem Sektor				

Tabelle 1: Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, Dezember 2017)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Die geplante Erweiterung des Betriebes ist mit Blick auf die angrenzende Bebauungsstruktur an der vorgesehenen Stelle zu vertreten.
Die bestehende Nutzung wird von „Gemeinbedarf“ zu „Industriegebiet“ geändert. Der Bedarf wird an dieser Stelle derzeit nicht mehr benötigt, da der dort ansässige Verein bereits ein anderes Gelände in unmittelbarer Nähe bezogen hat.

Der Betrieb, dessen Erweiterung und Neuordnung im Zuge dieser Planung behandelt wird, fällt unter den Abstandserlass NRW (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – v-3 – 8804.25.1 v. 06.06.2007):

> *Abstandsklasse V – Abstand 300 m*
> *(Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag.*

Demnach sollte für das Plangebiet der Abstandsklasse V ein Schutzabstand von 300 m zu schutzwürdigen Gebieten eingehalten werden. Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten.
Betriebe können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Gutachten bestätigen, dass keine Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes der benachbarten Nutzungen besteht bzw. zu erwarten ist. Die Einhaltung des Immissionsschutzes kann im gegebenen Fall auch durch Schutzmaßnahmen technischer oder architektonischer Art erfolgen.

> *Störfallbetriebe:*
> Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.
>
> Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc..
>
> Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.
>
> Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten (nächstgelegene Wohngebäude, außerhalb des Plangebietes sowie außerhalb des Gewerbegebietes: rd. 80 m). Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der momentan rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/11/114 weist unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf. Das Betriebsgelände ist durch Nutzungsgren-

zen in fünf Bereiche unterteilt. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung sollen die Nutzungsgrenzen aufgehoben und somit eine einheitliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Entsprechend den derzeitigen Planungen des Betriebes werden die Baugrenzen weiträumig gefasst, um die zukünftige bauliche Entwicklung des Standortes zu unterstützen und eine maximale Flexibilität in der baulichen Gestaltung des Grundstückes zu ermöglichen.

Um eine zukünftige Weiterentwicklung des Betriebes zu gewährleisten wird die GRZ auf maximal 0,8 und die GFZ auf maximal 2,4 festgesetzt. Dies entspricht den höchstzulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO.

Im Hinblick auf weitere zukünftige Erweiterungen des Betriebes wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in einem Teilbereich des Gebietes auf 30,00 m begrenzt. An dieser Stelle ist ein Hochregallager vorgesehen. Dieses benötigt eine Höhe von 30,00 m und den in der Planzeichnung festgelegten Standort im Norden des Betriebsgeländes um den betrieblichen Abläufen optimal zu genügen.
Im übrigen Bereich des Plangebietes ist die maximal zulässige Höhe auf 15,00 m beschränkt, was der derzeitigen Bestandsbebauung entspricht. Folglich sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen, welche höher dimensioniert sind als die Bestandsgebäude, zulässig. Der untere Bezugspunkt hierzu ist die Oberkante der Fahrbahndecke der Erschließungsstraße „Jockweg“ nördlich angrenzend an das Plangebiet.
Darüber hinausgehende installationstechnische Bauteile, sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig. Das Gebiet ist bereits durch gewerbliche bzw. industrielle Bauten stark geprägt.

Bei dem Bauvorhaben bzw. bei der zukünftig maximal zulässigen Bebauungshöhe wird es zu einer absoluten Höhe der Bebauung von 15,00 m und in untergeordnetem Umfang zu einer Höhe von 30,00 m kommen (Hochregallager) können, wobei eine Überhöhung das Landschaftsbild und die visuelle Wirkzone mit ihren Sichträumen innerhalb der landschaftsästhetischen Raumeinheit tatsächlich beeinflussen kann.

Es stellt sich die Frage der Intensität der Beeinträchtigung bzw. die Ermittlung des Verlustes einer Raumeinheit mit einem ästhetischen Eigenwert.
Die Beurteilung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird umso schwieriger, da es kein mathematisches Bewertungsverfahren im Sinne einer „Landschaftsbildanalyse“ gibt, welches eine Quantifizierung des Eingriffs zulässt.
Mithin lässt sich lediglich eine qualitative Einschätzung und die Ableitung möglicher Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Aufwertung von Landschaftsräumen und Landschaftsbildern außerhalb des Eingriffsbereiches vornehmen. Die Beurteilung des Eingriffs wird anhand einer qualitativen Bewertung vorgenommen, wobei die Bewertung sich an einer einfachen Skala zur Bemessung der Intensität orientiert (**+**: ja - erfüllt - gut – vertretbar / **-**: nein - nicht erfüllt – schlecht – nicht vertretbar / **o**: neutral - trifft teilweise zu). Die Merkmale und Kriterien orientieren sich an den Ergebnissen der ARGE Eingriff-Ausgleich NRW von 1994 (Froelich & Sporbeck, Landschaftswerkstatt Nohl, Smeets + Damaschek, W. Valentin).

I. Eingriff in das Landschaftsbild		
Merkmal	**Beschreibung**	**Bewertung**
Schonung geomorphologischer Besonderheiten	Eine Veränderung der Geomorphologie findet nicht statt	+
Erhalt prägender Vegetationsbilder	Ein Eingriff in Vegetationsbilder bzw. Vegetationsvernetzungen und –funktionen findet nicht statt	+

Berücksichtigung des Reliefs bei der neuen Oberflächengestaltung	Ein Eingriff bzw. eine Veränderung der Oberfläche findet nicht statt	+
Rücksichtnahme auf Gewässerstrukturen	Gewässerstrukturen sind von der Planung nicht betroffen	+
Schonung empfindlicher Landschafsbestandteile	empfindliche Landschaftsbestandteile sind durch die Planung nicht betroffen	+
Anpassung der Bauwerkshöhe an Maßstab und Charakter der Landschaft	bei dem geplanten Bauwerk handelt es sich um Sonderbauwerk, welches in seiner Ausprägung und Gestalt nicht anders zu konzipieren ist, wenn es die ihm zugemessene Funktion erfüllen soll; die Maßstäblichkeit des Bauvorhabens findet hinsichtlich seiner Kubatur keine Entsprechung in dem Umfeld	-
Berücksichtigung wichtiger Sichtbeziehungen	Sichtbeziehungen nach Norden werden nicht tangiert, da hier keine Silhouette durch das Bauwerk verdeckt wird. Sichtbeziehungen aus Richtung Norden werden nicht unmittelbar tangiert, da das Vorhaben keine städtebauliche Dominante in dem engeren Siedlungsraum als Zielpunkt einer Sichtbeziehung direkt nachhaltig verdeckt. Aus dem Nahbereich ist nur die Überhöhung erlebbar / sichtbar, während mit zunehmender Entfernung nach Norden eher eine Relativierung der Maßstäblichkeit eintritt. Sehrwohl kann je nach Standort damit ein Verdecken der Stadtsilhouette und der aus dieser herausragenden Gebäudereliefe wie die Türme der St.-Johannes-Baptist bzw. St.-Andreas-Kirche in rd. 1,5 km Entfernung mit Blick aus Richtung Norden erlebbar werden.	o
II. Auswirkung der Gestaltmerkmale der geplanten Bebauung		
Merkmal	**Beschreibung**	**Bewertung**
Größe / Massierung	Beeinträchtigend wirkt bei der Einsichtnahme des Siedlungsbildes aus dem Landschaftsraum die geschlossene Fläche in der Breite bei der Überhöhung von 12,00 m - 30,00 m am Nordrand des Plangebietes	-
Formgebung	Die entstehende Quaderform ist nicht durch Öffnungen bzw. Vor- und Rücksprünge in der Fassade nachhaltig zu gliedern, wenn nicht unverhältnismäßig hohe konstruktive Aufwendungen verursacht werden, die nicht im Verhältnis zu der Gebäudefunktion stehen	-
Oberflächenbeschaffenheit	Bei der Oberfläche werden technisch wirkende Materialien nicht verwendet, es ist eine unauffällige monochrome	o

	schattierte Farbgebung vorgesehen	
Lage im Raum	Lage im Innenbereich; Umgebung im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzung geprägt	-
Bedeutung	Standort hat keine landschaftsräumlich bedeutende Funktion; Bedeutung des Standortes ergibt sich aufgrund der Lage im Innenbereich und der nicht vorhandenen Geländeformung und des daraus resultierenden Anziehens von Blicken aus Norden in Richtung Süden mit dem Wiehengebirge am Horizont sowie der vorgelagerten Stadtsilhouette	-
III. Gesamtbewertung / Schlussfolgerung aus I. und II.		
Erhalt der naturästhetischen Qualität am Ort des Eingriffs	Die Vorprägung des Standortes und seines Nahbereiches führt zu keinem Verlust der naturästethetischen Qualität	-
Erhalt der naturästhetischen Qualität in der visuellen Wirkzone	Die naturästhetische Qualität in der visuellen Wirkzone und der Sichtzonen bleibt nicht erhalten; die Dominanz des geplanten Baukörpers in Bereich führt zu einem Anziehen der Blickbeziehung aus Richtung Norden	-

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist trotz der Kubatur des geplanten Vorhabens mit der erlebbaren Überhöhung von 15,00 - 30,00 m im Nahbereich in seiner landschafts- und stadtbildästhetischen Wirkung als vertretbar einzustufen.

Der Beurteilungsmaßstab für den Eingriff in das Landschaftsbild ist dabei die Wirkung auf den Menschen innerhalb des Raumes und die Frage, ob die Funktion des Raumes in seiner landschafts- und stadtbildästhetischen Wirkung nachhaltig beeinträchtigt wird.
Das Abwägungsergebnis ist, dass der Eingriff unter Berücksichtigung der privaten betrieblichen standortbezogenen Ansprüche nicht zu vermeiden ist und dass das Landschafts- und Stadtbild aufgrund der dort bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld bereits eine Prägung erfährt.
Die Beeinträchtigung ist ausschließlich aus Richtung Norden nach Süden blickend aufgrund des mit dem Wiehengebirge sowie der vorgelagerten Stadtsilhouette gegebenen Horizonts gegeben. Dieses ist aufgrund des nördlich des Plangebietes / des Standortes nicht freien Landschaftsraumes, sondern aufgrund des hier bauliche / gewerblich genutzten Bereiches im Wesentlichen nur bei einer Annäherung über die Berliner Straße (B 239) signifikant.
Der Eingriff ist am Standort selbst nicht auszugleichen. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünungen helfen einerseits nicht, die Kubatur zu kompensieren und andererseits sind diese Maßnahmen auch konstruktiv nicht umsetzbar. Eine vollständige Behebung des festgestellten Eingriffs in das Landschafts- und Stadtbild entfällt somit.
Somit ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 30,00 m, im nördlichen Teilbereich des Gebietes städtebaulich vertretbar. Diese Höhe ermöglicht dem Betrieb weitere bauliche Entwicklungen im Bereich der Logistik- bzw. der Lagerflächen. Zudem wird dem Betrieb so eine dynamische Umstrukturierung der Betriebs- sowie der Personalgebäude ermöglicht.

3.3 Bauweise

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. So können Baukörper mit einer Länge von über 50 m, mit seitlichem Grenzabstand, errichtet werden.
Mit dieser Festsetzung wird den betrieblichen Anforderungen entsprochen. Die städtebauliche Verträglichkeit ist gegeben, da das Betriebsgelände bereits in dementsprechenden Dimensionen bebaut wurde und im unmittelbaren Umfeld eine vergleichbar dimensionierte Bebauung vorhanden ist.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze für Mitarbeiter sind auf der südlichen Fläche, nördlich angrenzend an die Fläche des Regenrückhaltebeckens geplant.
Diese sind aus ökologischen Gründen, zur Verminderung der Zahl der versiegelten Fläche auf dem Grundstück, in wasserdurchlässiger Art herzustellen. Dies kann in Form von einer wassergebundenen Decke, drainfähigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä. erfolgen.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgte bisher im Norden über die bestehende Straße „Jockweg“. Diese Erschließung bleibt für den an- und abfahrenden LKW-Verkehr weiterhin erhalten.
Die im südlichen Bereich entstehende Zufahrt des Mitarbeiterparkplatzes wird über die Straße „Rote Mühle“ erschlossen. Die südliche Zufahrt wird somit ausschließlich von PKWs genutzt.

Die Straße „Rote Mühle“ ist aufgrund der zukünftigen Funktion als Betriebszufahrt nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Die Fläche wird innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Industriegebiet festgesetzt.
Somit werden innerhalb des Plangebietes keine Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken im Bereich des Flurstückes 1730, Flur 4, wird zurzeit über die öffentliche Straße „Rote Mühle“ erreicht. Diese Erschließung soll zukünftig erhalten bleiben. Daher wird bauplanungsrechtlich auf dem Flurstück 1998, Flur 5, ein mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden Fläche, gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB, zugunsten der Stadt Lübbecke festgesetzt.

3.6 Grünordnung

Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Pflanzen sind bei Ausfall auf gegebenen Standorten artgleich und in der vorgesehenen Mindestpflanzqualität spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf den dementsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind weder Bewegungsflächen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen zulässig.
Die Fertigstellungspflege der Anpflanzung ist gem. DIN 18916 durchzuführen.

An der westlichen, südlichen und östlichen Seite des Betriebsgeländes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese stellen

sich im Westen als ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen zur Erstellung einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen dar.
Eine solche Eingrünung stellt eine optische Trennung zwischen der Industrienutzung und dem östlich angrenzenden Wohngebiet sowie den Gemeinbedarfsnutzungen angrenzend im Süden dar.

Die zu pflanzenden Sträucher sind als einfach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 4 in einer Höhe von 60 cm und zweifach verpflanzte Heister mit einer Stammhöhe von mindestens 150 cm zu wählen. Die Bepflanzung erfolgt auf 10,00 m Breite in 4 Reihen mit einem Gehölzabstand von 1,50 m. Alle 10,00 m ist ein Heister zu pflanzen.
Auf dem Pflanzstreifen mit 3,00 m Breite erfolgt die Bepflanzung in 2 Reihen mit einem Gehölzabstand von 1,50 m. Auch hier ist alle 10,00 m ein Heister zu pflanzen.
In den ersten zwei Jahren sind die angepflanzten Gehölze freizuschneiden und unerwünschter Aufwuchs ist mechanisch zu beseitigen. Auf chemische Mittel ist gänzlich zu verzichten.

Pflanzliste Sträucher:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

Pflanzliste Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
Für die Flächen mit bestehenden Bäumen und Sträuchern an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden Festsetzung zum Erhalt ebendieser gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) vorgesehen.
Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Ergänzung der vorhandenen Baumstandorte zulässig.

4 Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Im Wesentlichen sieht das Vorhaben eine Erweiterung des ca. 11,2 ha großen Plangebietes um ca. 1,2 ha sowie eine Nutzungsänderung von stellenweise gewerblicher Nutzung in industrielle Nutzung vor. Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist für das Vorhaben eine

Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 UVPG notwendig.

Die überschlägige Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 3 UVPG hat ergeben, dass das Vorhaben unter Anwendung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkungen
Mensch	ausgeschlossen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	ausgeschlossen
Fläche	ausgeschlossen
Boden	ausgeschlossen
Wasser, Luft und Klima	ausgeschlossen
Landschaft	ausgeschlossen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	ausgeschlossen

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen der überschlägigen Betrachtung der Schutzgüter konnten erheblichen Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

4.1 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein erheblicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch die Bebauungsplanänderung- und erweiterung demnach nicht gegeben.
Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

4.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits stark durch anthropogene Nutzung in Form von großflächiger Überbauung geprägt. Es ist somit davon auszugehen, dass vorhandene Arten anthropogene Störungen tolerieren.
Im Bereich des Regenrückhaltebeckens, welcher ein hohes Maß an Vegetation aufweist, sind keine Veränderungen vorgesehen. Die Vegetation wird somit im derzeitigen Zustand erhalten.
Werden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Minderungsmaßnahmen beachtet, so sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten, welche die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen, zu erwarten.

> *Breitflügelfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nutzen Gebäude ganzjährig als Quartierstandort. Die Arten nutzen Spalten und Hohlräume, z.B. hinter Verkleidungen, als*

Zwischenquartier, Sommerquartier und Wochenstuben. Winterquartiere befinden sich meist unterirdisch oder in frostfreien Bereichen mit konstanter Lufttemperatur und -feuchte. Mit Ausnahme von männlichen Großen Bartfledermäusen, Teich- und Wasserfledermäusen nutzen die hier genannten Arten nur selten Baumquartiere als Quartierstandort.

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Breitflügelfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Teichfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden, sind die entsprechenden Strukturen zeitnah vor der Inanspruchnahme auf einen aktuellen bzw. ehemaligen Besatz zu untersuchen.
Unter Berücksichtigung potenzieller Wochenstuben und Winterquartiere sollten Fäll- und Rodungs- sowie Abbrucharbeiten innerhalb der Schwärmphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Anfang August bis Mitte November erfolgen. Die im Rahmen der auszuführenden generellen Untersuchungen der zu beanspruchenden Gehölze und/oder Gebäude festgestellten Strukturen sind in diesem Zeitraum vor Beginn der Fäll- und Rodungs- sowie Abbrucharbeiten auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Werden keine geeigneten Strukturen oder kein Besatz potenziell geeigneter Strukturen festgestellt, sind diese im Anschluss an die Kontrolle dauerhaft bis zur Fällung/Rodung bzw. dem Abbruch zu verschließen. Sollte eine Nutzung festgestellt werden, muss bis zum Verlassen der Strukturen durch die Tiere gewartet werden. Dieses wäre außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeit nachts bei geeigneter Witterung (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) am wahrscheinlichsten.
Die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden innerhalb der Überwinterungsphase, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, darf nur erfolgen, sofern bei der auszuführenden Untersuchung der zu fällenden Gehölze bzw. abzubrechenden Gebäude keine besetzten Winterquartiere festgestellt werden. Andernfalls muss die Inanspruchnahme auf die Aktivitätsphase außerhalb der Wochenstubenzeit, im Zeitraum Mitte März - Ende April, verschoben werden.
Fäll- und Rodungs- sowie Abbrucharbeiten innerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang Mai – Ende Juli) sind nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle der potenziellen Wochenstuben ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Zudem ist für die anderweitigen potenziell für Fledermäuse geeigneten Strukturen (Zwischen-, Sommer- und Winterquartiere) wie in den Zeiträumen der Aktivitätsphase von Fledermäusen außerhalb der Wochenstubenzeit zu verfahren.

Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die Gebäude im bzw. in der Umgebung des Plangebietes sowie die Gehölze im Untersuchungsgebiet den Verlust an potenziellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten, muss für jedes nachweislich genutzte Quartier ein geeigneter Ersatz (z.B. in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude) geschaffen werden. Als Fassadenquartiere eigenen sich die fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler oder vergleichbare. Alternativ können verschiedene Fassadenkästen der Fassade aufgesetzt werden (z. B. das Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ, das Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare). Für jedes nachweislich genutzte Baumquartier ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen (z. B. ein Fledermausflachkasten Typ 120 der Firma Strobel oder vergleichbare). Der Ersatz sollte nach Möglichkeit in Verbindung zu den festgestellten Flugstraßen (z.B. Baumreihe an der Tennishalle) stehen. Hierdurch können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNATSCHG vermieden werden.

Fäll-/Rodungs- und Abbruchzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Anfang August bis Mitte November (**Schwärmphase**)	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten
	Verschluss ungenutzter Strukturen	im Anschluss an die Kontrolle
	ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)	-
Mitte November bis Mitte März (**Überwinterungsphase**)	Kontrolle potenzieller Winterquartiere auf einen Besatz durch Fledermäuse	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten
	ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in die Aktivitätsphase von Fledermäusen	-
Mitte März bis Ende April (**Aktivitätsphase außerhalb der Wochenstubenzeit und Schwärmphase**)	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten
	Verschluss ungenutzter Strukturen	im Anschluss an die Kontrolle
	ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)	-
Anfang Mai bis Ende Juli (**Wochenstubenzeit**)	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten
	Verschluss ungenutzter Strukturen	im Anschluss an die Kontrolle
	ggf. Verschiebung des Abbruches auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubenzeit	-
unabhängig	Kontrolle der abzubrechenden und zu fällenden bzw. rodenden Strukturen auf potenziell geeignete Strukturen von Fledermäusen	vor der Inanspruchnahme
	ggf. Planung und Einbau von Fassadenquartieren bei den neuen Gebäuden	parallel zur Bauzeit
	ggf. Montage von Baumquartieren (Flachkästen)	zeitnah der Kontrolle, vor der Fällung

Tabelle 3: Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Fäll- und Rodungs- sowie Abbrucharbeiten

Feldsperling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Mäusebussard, Nachtigall, Sperber, Turmfalke und Turteltaube sind Arten der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft, die aber auch den siedlungsnahen Raum nutzen. Die Arten Feldsperling, Mäusebussard, Sperber und Turmfalke sind Strich- und Standvögel, bei diesen Arten ist mit

einem ganzjährigen Vorkommen zu rechnen. Kuckuck, Nachtigall und Turteltaube hingegen sind Langstreckenzieher.
Die im Plan- und Untersuchungsgebiet anstehenden Strukturen stellen sowohl Teile großräumiger Nahrungshabitate als auch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der oben genanntenrten dar. Durch den Verlust der hier genannten Strukturen im Rahmen der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten bzw. infolge möglicher Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind Betroffenheiten der hier genannten Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNATSCHG nicht auszuschließen.

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Jungvögeln der oben genannten Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch- und Fäll-/Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit der hier genannten Arten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Die abzubrechenden bzw. zu fällenden/rodenden Strukturen sind generell vor einer Inanspruchnahme auf potenzielle Nistplätze/Ruhestätten und deren Besatz durch ruhende Vögel (Stand- und Strichvögel) zu kontrollieren und bei fehlendem Besatz zu verschließen bzw. direkt zu entfernen. Abweichend hiervon kann der Abbruch der Gebäude und die Fällung bzw. Rodung der anstehenden Gehölze auch innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit der hier genannten Arten erfolgen, wenn durch einen Gutachter vor Beginn der Abbruch- bzw. Fäll- und Rodungsarbeiten sichergestellt wird, das die zu entfernenden Strukturen frei von einer Nutzung durch Vögel sind.

Ferner dürfen Umbaumaßnahmen an den mit Mehlschwalben besetzten Gebäudeteilen bzw. in deren nahem Umfeld nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit von Mehlschwalben im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte April stattfinden. Im Zuge dessen muss geklärt werden, ob die vorhandenen Nester bzw. Einflüge entfernt bzw. verbaut werden und ggf. Ersatz in Form von künstlichen Nestern geschaffen werden muss bzw. natürliche Nester versetzt werden können. Durch diese Maßnahmen können für Mehlschwalben erhebliche Störungen und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 und Nr. 3 BNATSCHG vermieden werden.

<u>Notwendigkeit und Schaffung von Ersatzquartieren</u>
Um Betroffenheiten gem. § 44 (1) Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) BNatSchG für die oben genannten Arten zu vermeiden, sind für jede nachweislich genutzte und im Rahmen des Vorhabens unweigerlich zerstörten bzw. gestörten Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ein Ersatz zu schaffen. Die Anzahl und Form bzw. der Typ der geeigneten Nisthilfen und deren Lage sind im Rahmen der Kontrolle durch den Gutachter zu bestimmen.

Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Anfang Oktober bis Ende Februar	Kontrolle der in Anspruch zu nehmenden Gebäude und Gehölze auf potenzieller Ruhestätten des Feldsperlings, Mäusebussards, Sperbers und Turmfalkens auf einen Besatz ggf. direkter Verschluss oder Entfernung	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten

Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Anfang März bis Ende September Eine Baufeldräumung (Abbruch) im Zeitraum von Anfang April bis Mitte September im Bereich der ansässigen Schwalbenkolonie sowie Umbaumaßnahmen im direkten Umfeld sind nicht zulässig	Kontrolle der in Anspruch zu nehmenden Gebäude und Gehölze auf einen Besatz durch brütende oder ruhende Vögel ggf. Verschiebung der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten -
Unabhängig	Planung und Montage von Nistkästen bei den neuen Gebäuden oder der bestehenden Bausubstanz bzw. den umliegenden Gehölzen	parallel zur Bauzeit

Tabelle 4: Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Vögel in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sowie Bautätigkeiten

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Trinkwasser
Die Versorgung des Betriebes mit Trinkwasser erfolgt bereits heute durch einen Tiefbrunnen und kann auch weiterhin über diesen sichergestellt werden.

Löschwasser
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Entnahmemenge von mind. 96 cbm/h für 2 Stunden ausreichend. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch Hydranten aus den vorhandenen Wasserleitungen.
Durch die derzeitige Nutzung des Betriebes ist die Erschließung des Erweiterungsgebietes mit Löschwasser bereits bestehend. Zusätzlich ist der Bau eines neuen Löschwassertankes mit einem Fassungsvermögen von 1.250 m³ mit zugehöriger Sprinkleranlage geplant.
Folglich ist die Versorgung des Plangebietes sowie des Erweiterungsbereiches des Betriebes mit Löschwasser ausreichend gesichert.

Elektrizität
Die Versorgung des Plan- und Erweiterungsgebietes mit Elektrizität sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen ist bereits durch den örtlichen Versorger gesichert.

Fernmeldetechnische Einrichtung
Die Anbindung an fernmeldetechnische Einrichtungen ist bereits durch die heutige Nutzung sichergestellt.

Gas
Die Anbindung an das örtliche Gasversorgungsnetz ist im Bestandsbereich sowie im Erweiterungsbereich bereits durch den örtlichen Versorger sichergestellt.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser wird in einer Abwasservorreinigung auf dem Betriebsgelände einer mechanischen Vorbehandlung unterzogen. Erst im Anschluss wird das Schmutzwasser der kommunalen Abwasserbeseitigung zugeführt.
Die häuslichen Abwässer werden direkt in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet.
Der auf dem Betriebsgelände sowie im Bereich der Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken) befindliche Schmutzwasserkanal wird zugunsten des Ver- bzw. Entsorgers mit einem Leitungsrecht gesichert.

Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus ökologischen Gründen ist das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser über die im südlichen Bereich des Grundstückes angelegte Regenrückhaltung zu versickern.
Dieses wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallsammlung erfolgt am Standort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

6 Sonstige Belange

6.1 Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/11/114 „Östlich Rote Mühle“ wurde auf Grundlage der geplanten Betriebserweiterung im Dezember 2017 gefertigt (Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen).

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich verschiedene Wohngebäude, die ausreichend vor dem von der Fläche ausgehenden gewerblichen Lärm geschützt werden müssen.
Das bestehende Betriebsgelände soll aufgrund einer Erweiterung und einer Neustrukturierung des Betriebes überplant werden (siehe Kapitel 2). Daher ist nunmehr sicherzustellen, dass der bestehende Betrieb in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt wird, aber die zulässigen Immissionsrichtwerte unter der Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung an den angrenzenden Nutzungen, insbesondere den Wohngebieten, eingehalten werden.

Die Berechnung zur Ermittlung der Lärmbelastungen basiert auf einem mathematischen Modell der örtlichen Situation der vorhandenen Gebäude und Anlagen, der geplanten Gebäude, Anlagen und Quellen und der Umgebung des Betriebes und simuliert die im Gebiet zu erwartende Lärmausbreitung.
Mittels Lärmberechnungen kann somit die vorhandene Lärmsituation ermittelt und die Einhaltung der Richtwerte nachgewiesen werden. Weiterhin kann durch eine Rasterdarstellung die Verteilung der Immissionspegel grafisch dargestellt werden.
Dazu wurde eine Geräuschkontingentierung auf der Basis der DIN 45691 durchgeführt.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräuschimmissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Anlagen die schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm zur Anwendung. Grundsätzlich ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Emissionen der Gewerbelärmeinwirkungen, durch Anlagen für die die TA Lärm gilt, anzustreben. Diese Werte lauten bei der Beurteilung für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wie folgend:

		WA/MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55/60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40/45 dB(A)

Bei den Werten in der Tabelle 5 handelt es sich um die errechneten Emissionskontingente am Betriebsstandort. Die Immissionsrichtwerte werden bei der Einhaltung der Kontingente an den relevanten Messpunkten eingehalten. Eine Ausnahme bildet der Messpunkt an der „Gudrunstraße“ (IP 04). An dieser Stelle werden jedoch die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten. Dennoch können gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, da in MI-Gebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Aufgrund dieser Voraussetzungen erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan:

Emissionskontingente:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten. Diese Emissionskontingente werden mit der entsprechenden Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 3.1).

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
Teilfläche 1	*57*	*48*
Teilfläche 2	*55*	*46*
Teilfläche 3	*59*	*50*

Tabelle 5: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, Dezember 2017)

Richtungssektoren:
Für in den Richtungssektoren A bis C (im Plan dargestellt) liegende Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts			
Richtungssektor	**Sektor**	**$L_{EK,zus}$ in dB(A) tags**	**$L_{EK,zus}$ in dB(A) nachts**
Sektor A	*273,0° - 88,5°*	*7*	*6*
Sektor B	*88,5° - 186,5°*	*0*	*0*
Sektor C	*186,5° - 273,0°*	*2*	*3*
Bezugspunkt	*UTM-Koordinaten* *x = 32474135* *y = 5796151*		
Bezugsachse 0°: Nord			

Tabelle 6: Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, Dezember 2017)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, in Hinblick auf die maßgeblichen Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Außenbereich im Einwirkungsbereich des Plangebietes, außerhalb der gewerblich genutzten Flächen.
Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionssituation zulässig.

Sonderfallregelungen:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Schutzwall:
Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist ein Bereich für Maßnahmen zum Immissionsschutz gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB vorzuhalten. Die Ausführung der Maßnahme ergibt sich aus dem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden Programm zum Nachweis des Einhaltens der o.g. Lärmkontingentierung. Hierin ist darzulegen, wie die Richtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten gewährleistet werden.

6.2 Bodenschutz und Altlasten

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG / Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 (1) und (2) und § 4 (1) und (2) LBodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den „am Bau Beteiligten“ eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.
Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

Bielefeld / Lübbecke, Dezember 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de