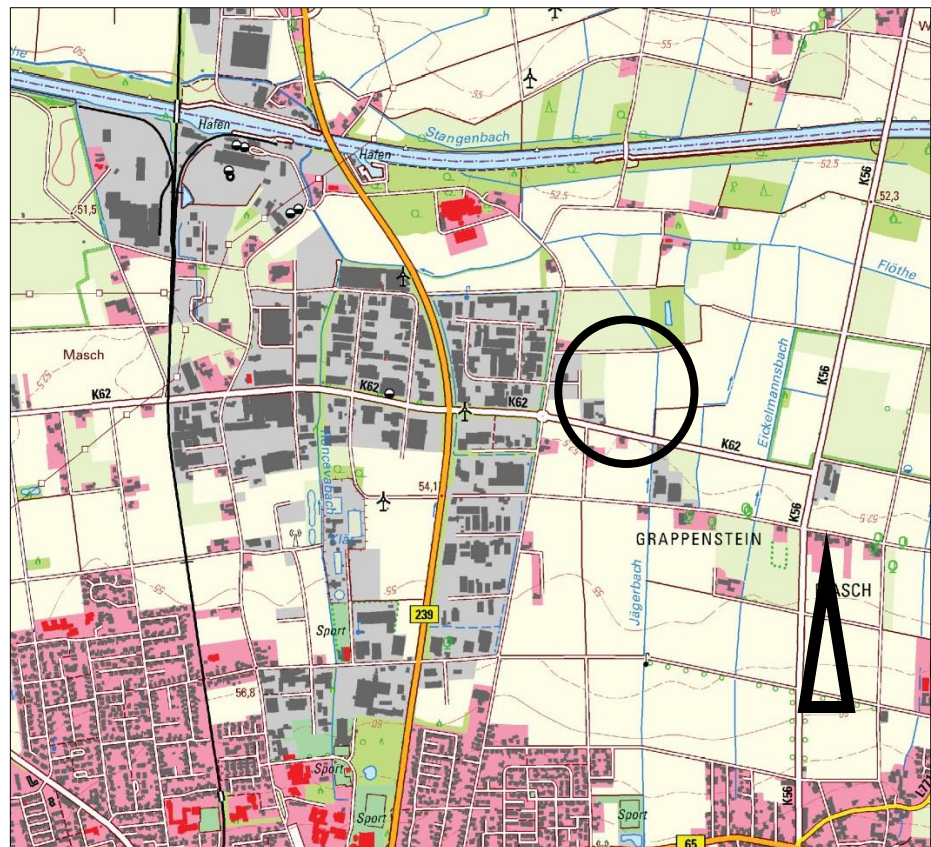




# Stadt Lübbecke

## Begründung

zur 1. Änderung und  
Erweiterung des  
Bebauungsplanes  
Nr. 11/02/165 „Industriegebiet  
westlich Jägerbach“



Übersichtsplan

M 1:25.000 i.O.

### Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der  
Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## Inhalt

---

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL I BEGRÜNDUNG.....</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>1     ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>              | <b>5</b>  |
| <b>2     PLANUNGSANLASS .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>3     LAGE IM RAUM/ BESTAND .....</b>                    | <b>6</b>  |
| 3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....                        | 6         |
| 3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES.....                           | 6         |
| 3.3 IMMISSIONEN/ ALTLASTEN .....                            | 7         |
| 3.4 BESTEHENDE PLANUNGEN .....                              | 7         |
| <b>4     ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>                   | <b>10</b> |
| 4.1 REGIONALPLAN.....                                       | 10        |
| 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                               | 10        |
| <b>5     ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>               | <b>11</b> |
| <b>6     FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>        | <b>11</b> |
| 6.1 INDUSTRIEGEBIET .....                                   | 11        |
| 6.2 GEWERBEGEBIET.....                                      | 13        |
| 6.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....               | 15        |
| 6.4 WASSERFLÄCHEN .....                                     | 15        |
| 6.5 IMMISSIONSSCHUTZ .....                                  | 16        |
| 6.6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG .....                    | 17        |
| <b>7     ARTENSCHUTZ .....</b>                              | <b>18</b> |
| <b>8     GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>            | <b>19</b> |
| 8.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN / FESTSETZUNGEN ZUM ERHALT ..... | 19        |
| 8.2 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....                | 19        |
| 8.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN .....                   | 20        |
| <b>9     ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>                 | <b>22</b> |
| 9.1 DACHGESTALTUNG .....                                    | 22        |
| 9.2 WERBEANLAGEN.....                                       | 22        |
| <b>10    ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>       | <b>22</b> |
| 10.1 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG.....                        | 22        |
| <b>11    HINWEISE .....</b>                                 | <b>23</b> |
| <b>12    FLÄCHENBILANZ.....</b>                             | <b>23</b> |

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL II UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                 | <b>25</b> |
| <b>1 GRUNDLAGEN .....</b>                                                                                          | <b>25</b> |
| 1.1 BESCHREIBUNG DER PLANUNG .....                                                                                 | 25        |
| 1.2 BESTEHENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                                                          | 25        |
| 1.3 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE .....                                                | 25        |
| 1.4 PLANALTERNATIVEN.....                                                                                          | 25        |
| <b>2 DARSTELLUNG ÜBERGEORDNETER ZIELE DER RAUMORDNUNG UND DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG.....</b> | <b>26</b> |
| 2.1 ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN.....                                                                                  | 26        |
| 2.2 REGIONALPLAN FÜR DEN OBERBEREICH BIELEFELD (GEP) .....                                                         | 26        |
| 2.3 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....                                                                                  | 26        |
| <b>3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....</b>                                                        | <b>26</b> |
| 3.1 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN .....                                                                                | 26        |
| 3.2 SCHUTZGUT MENSCH .....                                                                                         | 27        |
| 3.3 SCHUTZGUT TIERE.....                                                                                           | 27        |
| 3.4 SCHUTZGUT PFLANZEN .....                                                                                       | 27        |
| 3.5 SCHUTZGUT BODEN.....                                                                                           | 28        |
| 3.6 SCHUTZGUT WASSER .....                                                                                         | 29        |
| 3.7 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT .....                                                                                     | 30        |
| 3.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFT .....                                                                                     | 30        |
| 3.9 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER .....                                                                 | 31        |
| 3.10 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN .....                                                 | 31        |
| <b>4 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG.....</b>                                                            | <b>31</b> |
| 4.1 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN .....                                                                               | 31        |
| 4.2 ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN .....                                                                              | 32        |
| 4.3 BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN.....                                                                                  | 32        |
| 4.4 BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN .....                                                                            | 33        |
| <b>5 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                                                      | <b>34</b> |
| 5.1 SCHUTZGUT MENSCH .....                                                                                         | 34        |
| 5.2 SCHUTZGUT TIERE.....                                                                                           | 34        |
| 5.3 SCHUTZGUT PFLANZEN .....                                                                                       | 34        |
| 5.4 SCHUTZGUT BODEN.....                                                                                           | 34        |
| 5.5 SCHUTZGUT WASSER .....                                                                                         | 34        |
| 5.6 SCHUTZGUT KLIMA .....                                                                                          | 34        |
| 5.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT .....                                                                                     | 35        |
| 5.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER .....                                                                 | 35        |
| <b>6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b>              | <b>35</b> |
| 6.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG .....                                                                | 35        |
| 6.2 ERMITTLUNG ART UND AUSMAß VON UNVERMEIDBAREN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....                                   | 35        |

|    |                                                                                                                                                   |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7  | GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN<br>UMWELTAUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES<br>AUF DIE UMWELT (MONITORING)..... | 35 |
| 8  | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI<br>NICHTDURCHFÜHRUNG .....                                                                  | 36 |
| 9  | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....                                                                                                           | 36 |
| 10 | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....                                                                                                     | 36 |

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
Fax: 0571 972695-98  
schramme@o-neun.de

## **TEIL I BEGRÜNDUNG**

### **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### **2 PLANUNGSANLASS**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“ und einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/01/155 „Nördlich Osterbruchdamm“.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich Jägerbach“ wurde im Jahr 2004 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die Ansiedlung eines ortsansässigen Unternehmens ermöglichen sollte. In der Folge wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Jahr 2013 in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt, da die Ansiedlung des Unternehmens bis dahin noch nicht erfolgt war.

Zwischenzeitlich haben sich die Entwicklungsabsichten des Unternehmens konkretisiert und sollen nunmehr umgesetzt werden, jedoch haben sich die Anforderungen des Unternehmens im Hinblick auf die baulichen Anforderungen und die verkehrliche Erschließung geändert.

Als wesentliche Änderung gegenüber den bisherigen Planungen soll die verkehrliche Erschließung nicht mehr wie bisher von Süden über den Osterbruchdamm erfolgen, sondern von Westen über eine bislang nicht vorhandene Erschließungsstraße im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 11/01/155 „Nördlich Osterbruchdamm“. Die dort vorhandene Verkehrsfläche (Carl-Vogeler-Straße) soll in östliche Richtung verlängert werden und so eine verkehrliche Erschließung des Flurstücks 1057 aus westlicher Richtung ermöglichen.

Insofern wird neben einer Anpassung der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich Jägerbach“ und einer Vergrößerung des dort vorgesehenen Regenrückhaltebeckens auch eine Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich

Osterbruchdamm“ mit einer Rücknahme des Gewerbegebietes zu Gunsten einer Verkehrsfläche erforderlich.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **3 LAGE IM RAUM/ BESTAND**

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Lübbecke, Flur 3 die Flurstücke 1109, 1113, 1112, 1114 tlw. (namenloses Gewässer), 1057 tlw. und 1074 tlw. (Jägerbach) und hat eine Fläche von ca. 7,42 ha.

#### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist bislang noch nicht baulich genutzt und wird als Wiese bzw. Acker genutzt. Planungsrechtlich bestehen die rechtswirksamen Festsetzungen eines Gewerbegebietes im Westen und eines Industriegebietes im Osten, so dass eine intensive bauliche Nutzung bereits heute zulässig ist.

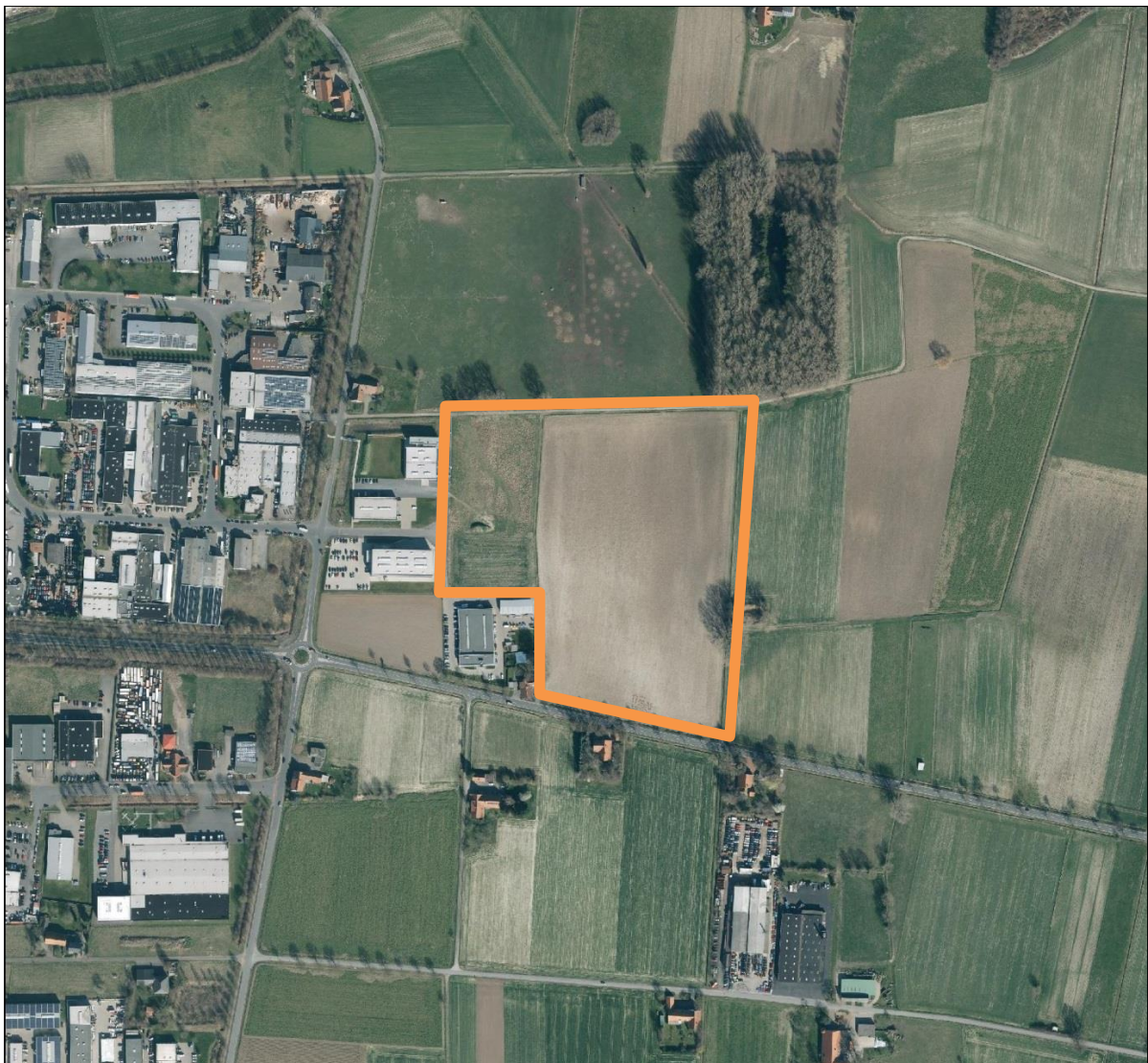


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Quelle: Geobasis.nrw)

### **3.3 Immissionen/ Altlasten**

Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus. Ebenso sind nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der ermöglichten Nutzung führen könnten.

Von außen wirken ebenfalls keine erheblichen Immissionen auf das Plangebiet ein. Lediglich aus der nördlich und östlich sowie südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweise Immissionen in Form von Staub oder Gerüchen auf die geplante Nutzung einwirken. Jedoch entstehen innerhalb des Plangebietes keine immissionssensiblen Nutzungen, die einen Konflikt mit den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen erwarten ließen.

### **3.4 Bestehende Planungen**

#### **3.4.1 B-Plan „Nördlich Osterbruchdamm“**

Der Bebauungsplan 11/01/155 setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6 bei einer max. II-geschossigen, abweichenden Bauweise (Gebäude länger 50 m zulässig) und einer Höhe von bis zu 12 m fest. Zudem sind die max. zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Darüber hinaus beseht im Osten die Festsetzung einer „Wasserfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Norden des Plangebietes.

Weiterhin sind Regelungen zum Immissionsschutz, jedoch noch in Form der nicht mehr angewandten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) getroffen worden.

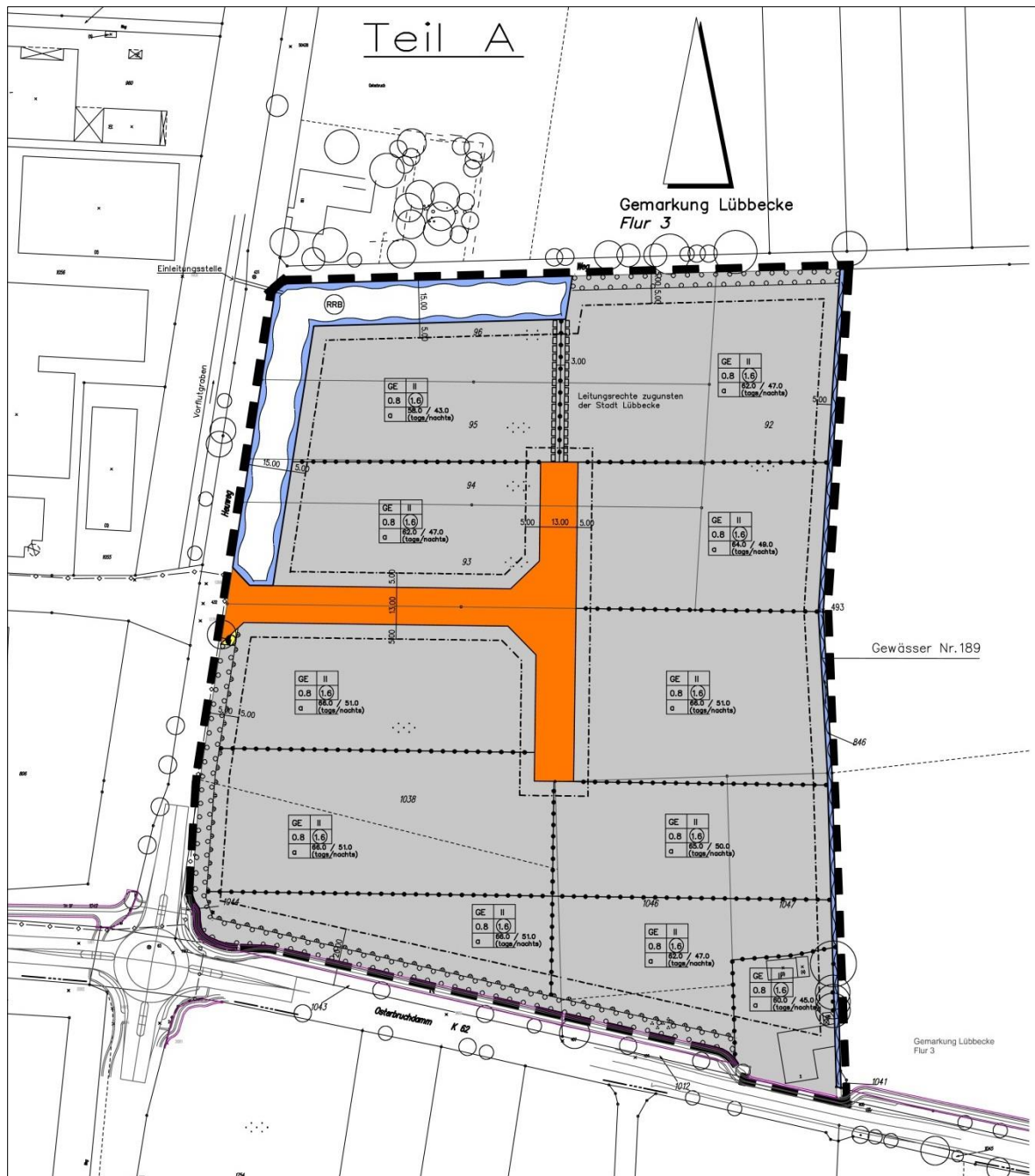


Abbildung 2: Planzeichnung B-Plan 11/01/155 „Nördlich Osterbruchdamm“ (2006)

### 3.4.2 B-Plan „Industriegebiet westlich Jägerbach“

Der Bebauungsplan 11/02/165 setzt ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit einer GRZ von 0,7 und einer Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf 9 m bzw. 14 m im Bereich von Produktion und Verwaltung sowie einer Höhe von 22 m für Hochregallager fest. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich eng an den seinerzeit geplanten baulichen Anlagen. Auch hier sind Regelungen zum Immissionsschutz in Form von Emissionskontingenten gem. DIN 45691 festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen immissionssensiblen Wohnnutzungen zu vermeiden.

Kurzbegründung zur 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 11/02/165  
„Industriegebiet westlich Jägerbach“



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“ (2013)

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Oberbereich Bielefeld, stellt den Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Weitere Darstellungen bestehen für das Plangebiet nicht.

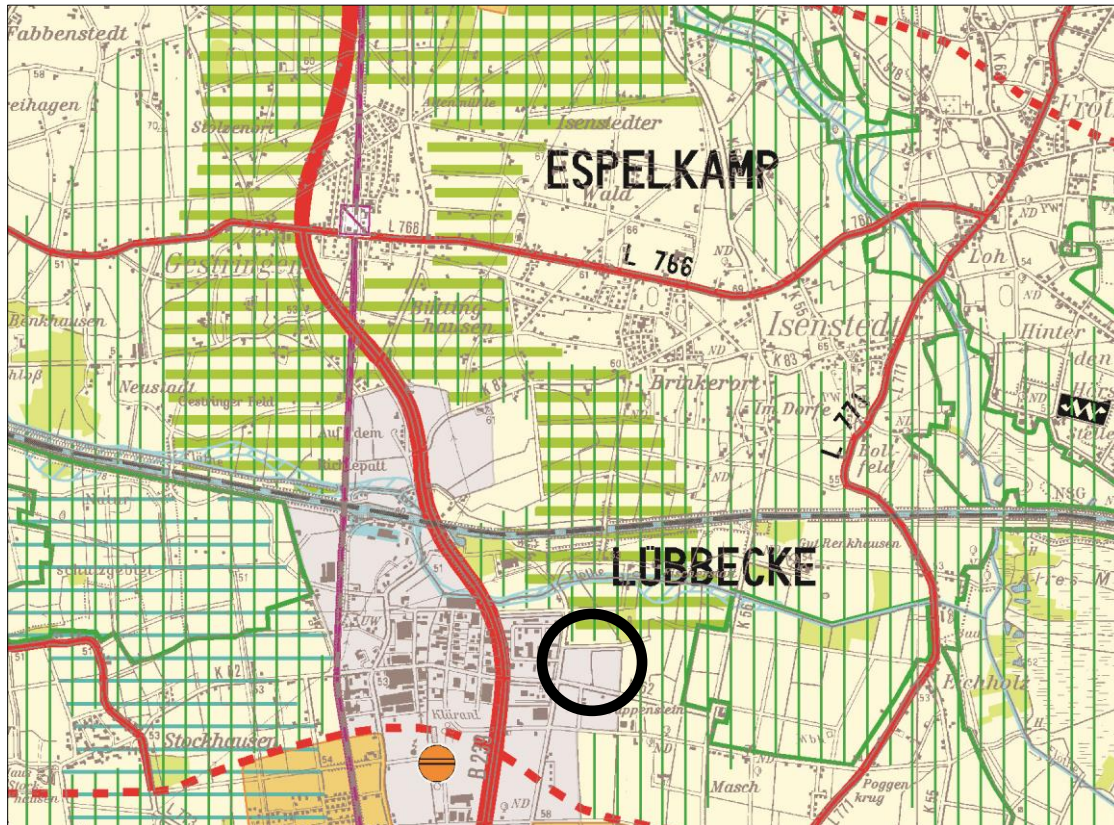


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Lage Plangebiet

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Darüber hinaus besteht die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes für einen Teilbereich des Plangebietes im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich Osterbruchdamm“ sowie Grünflächen, die die Darstellung der gewerblichen Bauflächen nach Norden und Osten im Übergangsbereich zu den dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ begrenzen. Das Landschaftsschutzgebiet im Planbereich ist zwischenzeitlich aufgehoben worden.

Die vorliegende Planung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind.

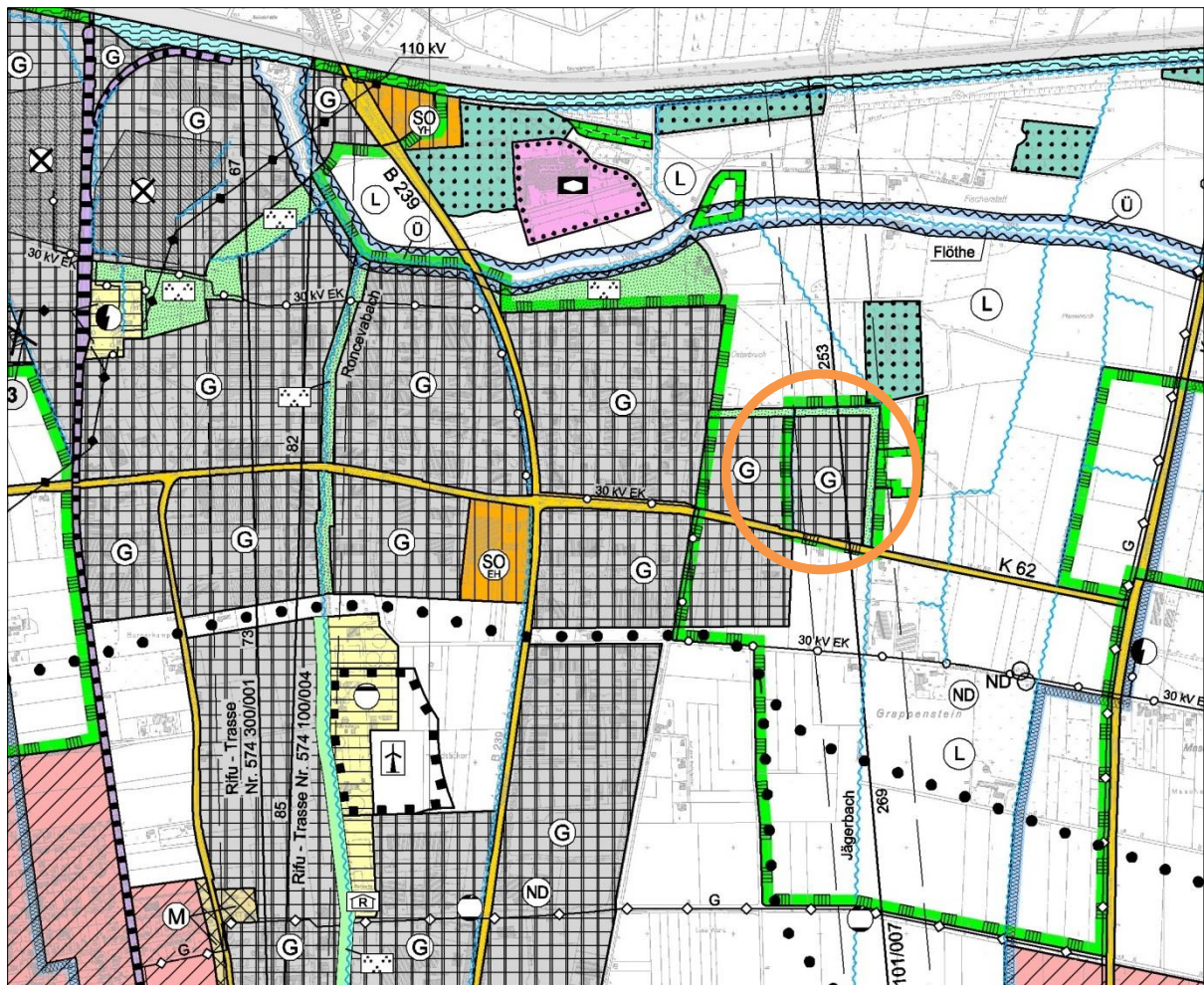


Abbildung 5: Flächennutzungsplan, Lage Plangebiet

## 5 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung des bereits planungsrechtlich gesicherten „Industriegebiet westlich Jägerbach“ zu erreichen. Dadurch kann auf die Anlage einer Linksabbiegespur auf dem Osterbruchdamm verzichtet und die Erschließung über das bereits bestehende Gewerbegebiet im Bereich der Carl-Vogler-Straße mit Anschluss an den Heuweg erfolgen.

Darüber hinaus wird durch die Erweiterung der Baugrenzen eine flexiblere Anordnung der baulichen Anlagen in dem Industriegebiet im Sinne einer Angebotsplanung gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung in Form der bislang festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird durch die Änderung nicht berührt.

## 6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Industriegebiet

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den östlichen Planbereich wird ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend von solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Darin sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können gem. § 9 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus werden auch folgende als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich des Industriegebietes **ausgeschlossen**:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsnutzungen

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO sowie der Betriebsarten „Bordelle und bordellartige Betriebe“ und „Einzelhandelsnutzungen“ erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, da diese Nutzungen nicht innerhalb des Plangebietes etabliert werden sollen.

Insbesondere in Bezug auf „Bordelle oder bordellartige Betriebe“, die den Charakter eines „Gewerbebetriebes eigener Art“ darstellen können und somit in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig sein können, soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, die in einem Industriegebiet grundsätzlich bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig sind, erfolgt, da solche Nutzungen vorzugsweise in den Siedlungsbereichen der Stadt Lübbecke i.S.d. Einzelhandelskonzeptes etabliert werden sollen.

Ausnahmsweise zugelassen werden jedoch Nutzungen, die auch dem Verkauf an Endverbraucher dienen (Werksverkauf), wenn dieser Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Dienstleistung, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich dem Hauptbezug unterordnet. Der Flächenanteil dieser Verkaufsfläche darf jedoch 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Lübbecker Liste“ sind nicht zulässig, da i.S.d. Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lübbecke diese Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte konzentriert werden sollen.

Die Zweckbestimmung des Industriegebietes wird durch diese Einschränkung in der Art der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt, da die ein Industriegebiet i.d.R. prägenden Nutzungen uneingeschränkt zulässig bleiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden kann.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Industriegebiet (GI 1 und GI 2) wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, so dass sich im Hinblick auf die maximal überbaubare Fläche des Baugrundstücks keine Änderungen gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht ergeben. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Ebenfalls unverändert übernommen werden die bislang festgesetzten Gebäudehöhen mit einer Höhe von 9 m bzw. 14 m für Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie eine max. Höhe von 22 m für die Errichtung von Hochregallagern.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO eine Höhe von 52,5 m NHN (m über Normalhöhe Null) festgesetzt. Diese Höhe entspricht ca. der Höhe der Straße Osterbruchdamm in Höhe des Plangebietes, so dass eine daran orientierte Höhenentwicklung im Plangebiet gewährleistet ist.

### **6.1.3 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen halten im Norden und Osten einen Abstand von 5 m zu den dort festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. zu dem im Nordosten festgesetzten Regenrückhaltebecken.

Zur Plangebietsgrenze im Süden und zu den angrenzenden Nutzungen im Westen und dem dort verlaufenden Gewässer wird ein Abstand von 10 m eingehalten, um Beeinträchtigungen dieser Nutzungen durch bauliche Anlagen zu vermeiden.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstände des § 6 BauO NRW zu berücksichtigen.

### **6.1.4 Baumassenzahl**

Für das Industriegebiet wird die Baumassenzahl auf das gem. § 17 BauNVO max. zulässige Maß von 10,0 begrenzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass eine mögliche Überschreitung dieses Maßes, z.B. durch die zulässigen Hochregallager, planungsrechtlich ausgeschlossen wird.

## **6.2 Gewerbegebiet**

### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Innerhalb des Gewerbegebietes **nicht zulässig** sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Darüber hinaus werden auch folgende als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **ausgeschlossen**:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsnutzungen

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO sowie der Betriebsarten „Bordelle und bordellartige Betriebe“ und „Einzelhandelsnutzungen“ erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, da diese Nutzungen nicht innerhalb des Plangebietes etabliert werden sollen. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht somit nicht erforderlich.

Insbesondere in Bezug auf „Bordelle oder bordellartige Betriebe“, die den Charakter eines „Gewerbebetriebes eigener Art“ darstellen können und somit in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind, soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig sind, erfolgt, da solche Nutzungen vorzugsweise in den Siedlungsbereichen der Stadt Lübbecke i.S.d. Einzelhandelskonzeptes etabliert werden sollen.

Ausnahmsweise zugelassen werden jedoch Nutzungen, die auch dem Verkauf an Endverbraucher dienen (Werksverkauf), wenn dieser Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Dienstleistung, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich dem Hauptbezug unterordnet. Der Flächenanteil dieser Verkaufsfläche darf jedoch 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Lübbecker Liste“ sind nicht zulässig, da i.S.d. Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lübbecke diese Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte konzentriert werden sollen.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch diese Einschränkung in der Art der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt, da die ein Gewerbegebiet i.d.R. prägenden Nutzungen uneingeschränkt zulässig bleiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden kann.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Gewerbegebiet wird wie in dem bisherigen Bebauungsplan für diesen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 begrenzt, so dass sich hier gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ebenfalls keine Veränderungen ergeben.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche, die GFZ den Anteil der Geschossfläche von Vollgeschossen, jeweils im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks an.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird wie bisher auf eine Gebäudehöhe von 12 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO eine Höhe von 53,2 m NHN (m über Normalhöhe Null) festgesetzt. Diese Höhe entspricht ca. der Höhe der Carl-Vogeler-Straße im östlichen Bereich, so dass eine daran orientierte Höhenentwicklung im Plangebiet gewährleistet ist.

### **6.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bereiche außerhalb der festgesetzten Baufenster werden in den festgesetzten GE- und GI-Gebieten als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ gem. § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Kommunikation dienen. Als Ausnahme können Nebenanlagen, die der Ableitung von Abwasser sowie der Nutzung von erneuerbaren Energien dienen, zugelassen werden.

Diese Anlagen sind nur jedoch nur in solchen Bereichen zulässig, die nicht durch andere Festsetzungen überlagert sind (z.B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen die von Bebauung freizuhalten sind).

### **6.4 Wasserflächen**

Im Plangebiet befinden sich 2 Gewässer. Am östlichen Plangebietsrand verläuft der Jägerbach, in der Mitte des Plangebietes zwischen dem GE- und GI-Gebiet ein namenloses Gewässer (Nr. 189). Beide Gewässer sind nicht berichtspflichtig i.S.d. Wasserrahmenrichtlinie.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser beiden Gewässer werden diese als „Wasserfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen des namenlosen Gewässers Nr. 189 zu vermeiden, wird zudem gem. § 31 Abs. 4 LWG NRW beidseits des Gewässers eine 5 m breite „Fläche die von

Bebauung freizuhalten ist“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen oder Nebenanlagen sowie Befestigungen unzulässig. Für den östlich verlaufenden Jägerbach ist eine solche Festsetzung nicht erforderlich, da dort in dem betroffenen Bereich bereits eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt ist, die auch dem Schutz des Gewässers dient.

Zur Querung des Gewässers Nr. 189 durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis i.S.d. § 22 LWG NRW erforderlich, die unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der konkreten Ausbauplanung einzuholen ist.

## 6.5 Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebietes befinden sich insbesondere im Bereich des Osterbruchdamm Wohnnutzungen im Außenbereich, die den Schutzanspruch eines Mischgebietes aufweisen. Um eine Beeinträchtigung dieser immissionssensiblen Wohnnutzungen zu vermeiden, werden für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes für die festgesetzten Industrie- bzw. Gewerbegebiete aktuelle Emissionskontingente gem. DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ festgesetzt.

Zur Ermittlung der Emissionskontingente wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“ durchgeführt<sup>1</sup>.

Danach ergeben sich für das Plangebiet folgende zulässige Emissionskontingente gem. DIN 45691:

| Teilfläche | L <sub>EK, T</sub> (tag) | L <sub>EK, N</sub> (nacht) |
|------------|--------------------------|----------------------------|
| 1 (GI 1)   | 66                       | 52                         |
| 2 (GI 2)   | 62                       | 48                         |
| 3 (GE)     | 62                       | 47                         |
| 4 (GE)     | 64                       | 49                         |
| 5 (GE)     | 66                       | 51                         |

Bei Einhaltung dieser im festgesetzten Emissionskontingente werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete im Bereich der nächstgelegenen immissionssensiblen Wohnnutzung im Außenbereich eingehalten und eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen aus den im Plangebiet gelegenen Nutzungen vermieden.

Die Anwendung der „Summation“ und „Relevanzgrenze“ gem. Abschnitt 5 der DIN 45691 ist entsprechend der Vorgaben der DIN grundsätzlich zulässig.

---

<sup>1</sup> Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 27.04.2017

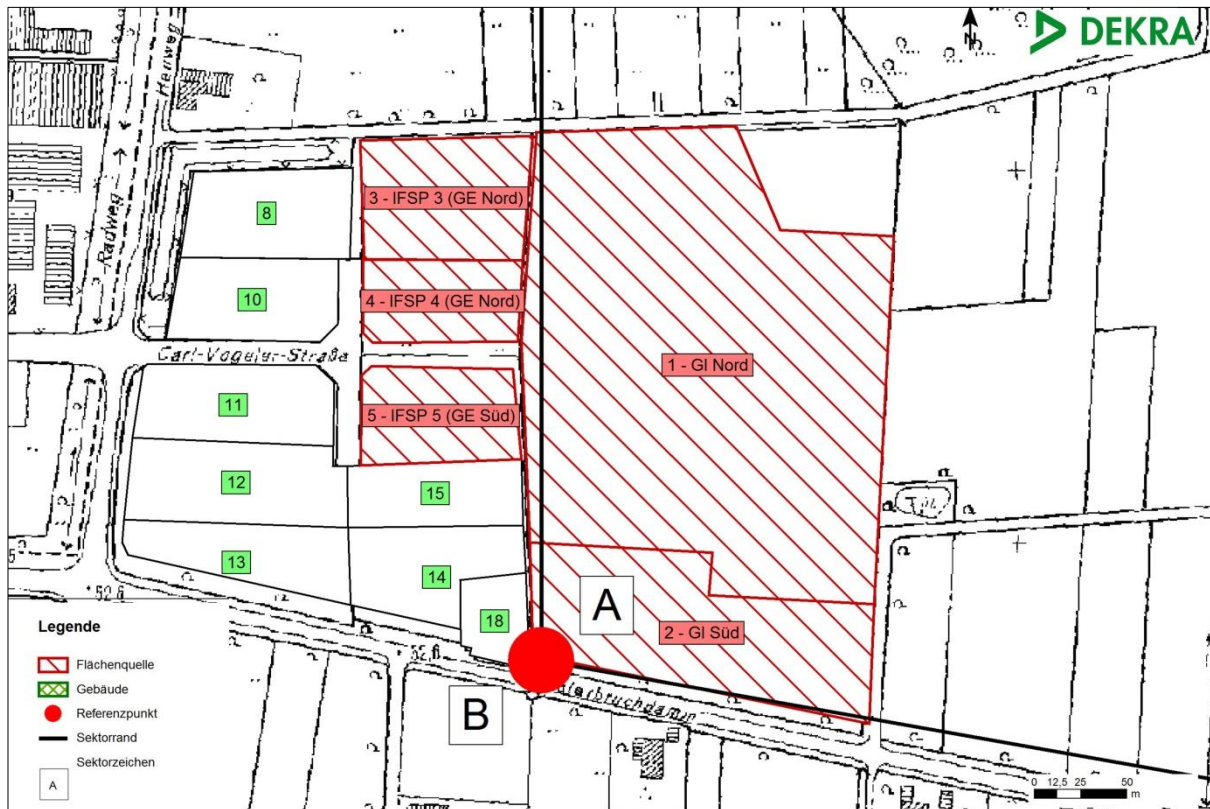


Abbildung 6: Flächenquellen (Quelle: DEKRA)

## 6.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Das in dem festgesetzten Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher über das festgesetzte Leitungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11/01/155 dem dort ebenfalls festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine wesentliche Erhöhung des Niederschlagswasseranteils ist mit der Planung nicht verbunden, da bereits eine hohe Versiegelung in dem Gewerbegebiet zulässig gewesen ist, die auch Grundlage für die Dimensionierung des bestehenden Regenrückhaltebeckens gewesen ist.

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung über das in dem GI gesondert festgesetzte Regenrückhaltebecken, das in den Jägerbach entlastet. Auch innerhalb des GI-Gebietes ergeben sich durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung. Auf Grund der Vergrößerung der geplanten Fläche für das Regenrückhaltebecken ergibt sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine geringe Reduzierung der versiegelten Fläche.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist darüber hinaus in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu prüfen, ob zusätzlich zu der Regenrückhaltung ggf. auch ein Regenklärbecken erforderlich wird, um einen Eintrag von Schad- oder Schwebstoffen in den Jägerbach zu vermeiden.

## 7 ARTENSCHUTZ

---

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt<sup>2</sup>. Dabei wurde auf die bereits 2013 erstellte Prüfung zurückgegriffen und diese in Bezug auf die zu betrachtenden Arten aktualisiert.

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die im Messtischblatt MTB 3617 „Lübbecke“ aufgeführten geschützten Arten wurden hinsichtlich der Auswirkungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“ bewertet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass die Ausweisung des Baugebietes Auswirkungen auf planungsrelevante Arten auslösen kann.

Das Plangebiet weist überwiegend geringwertige Habitatstrukturen (Intensivacker) auf. Die vorhandenen Biotoptypen mit höheren Habitatqualitäten (Fließgewässer, Kopfweiden) liegen im Nahbereich östlich der geplanten Bebauung. Das Gebiet liegt in einer Niederung und ist ca. 500 m vom im Osten befindlichen Naturschutzgebiet Gehlenbecker Masch entfernt.

Durch die Lage innerhalb einer Niederung ist das Plangebiet potenziell für die Arten

- **Feldlerche**
- **Rebhuhn und**
- **Kiebitz**

als Bruthabitat geeignet. Ferner ist in den Randbereichen bei den Kopfweiden am Jägerbach mit **Steinkäuzen** zu rechnen, die hier zumindest einen Teillebensraum aufweisen.

Die geplante Kompensationsmaßnahme ist bereits darauf ausgerichtet, Arten der Feldflur zu fördern. Es werden auf ca. 2,2 ha überwiegend Offenlandhabitate entwickelt, die mit kleineren Strukturen wie Tümpel und punktuell Sträuchern versehen werden.

Es ist sicherzustellen, dass durch ein regelmäßiges Mähen der Fläche eine Besiedlung mit Gehölzen verhindert wird. Ebenso sind die Ufer der beiden östlichen geplanten Tümpel von Gehölzen freizuhalten. Dadurch erlangen die Tümpel Bedeutung als Nahrungsbiotop für Kiebitze und weitere Limikolenarten. Feldlerche und Rebhuhn finden hier außerdem geeignete Brutbedingungen.

Die punktuellen Gehölzanpflanzungen dienen der Strukturanreicherung. Hiervon profitieren Arten wie Steinkauz, Feldsperling und Kleinspecht. Die geplanten Gehölzentwicklungen auf dem Industriegebiet und entlang des Jägerbaches können von Nachtigallen und nach einer gewissen Entwicklungszeit von Turteltauben genutzt werden.

### **Zeitliche Beschränkungen**

Die Bodenarbeiten sind zur Vermeidung des Tötungstatbestandes von Tieren außerhalb der Brutzeit durchzuführen, da mit Bodenbrütern gerechnet werden muss. Da durch die Ernte und der üblicherweise nachfolgenden Bodenbearbeitung

---

<sup>2</sup> Artenschutzprüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Juni 2017

Ackerbruten in der Regel Ende Juli abgeschlossen sind, können die Bodenarbeiten nach dem 1.8. ebenfalls durchgeführt werden.“

## **8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

### **8.1 Flächen zum Anpflanzen / Festsetzungen zum Erhalt**

In dem Bebauungsplan wird in dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Industriegebiet am nördlichen Plangebietsrand wie auch in den Ursprungsbebauungsplänen eine 5 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll ein Übergangsbereich zwischen den gewerblichen Nutzungen und der nördlich angrenzenden freien Landschaft geschaffen werden.

Zudem werden die zu verwendenden Arten von Bäumen und Sträuchern in Form einer Pflanzenliste festgesetzt, um hier die Verwendung standortheimischer Arten zu gewährleisten.

Die am östlichen Plangebietsrand im Verlauf des Jägerbaches vorhandenen 3 Weiden werden ebenfalls wie im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Für den Fall des Abgangs von Bäumen wird zudem eine Ersatzanpflanzung verbindlich geregelt.

### **8.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“ sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und der Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

Um den naturschutzfachlichen Eingriff zu ermitteln wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung<sup>3</sup> durchgeführt. Dabei wurde der planungsrechtliche Bestand der bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne den geänderten Festsetzungen gegenübergestellt.

Die Biotoptypen stellen sich im Ausgangszustand und im Planungszustand wie folgt dar:

---

<sup>3</sup> Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, März 2008

Kurz begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 11/02/165  
„Industriegebiet westlich Jägerbach“

**Bestand**

| Code | Biotoptyp                                                  | Flächengröße<br>(m²) | Grundwert A | Gesamtwert |
|------|------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|------------|
| 1.1  | Industriegebiet, versiegelte Grundstücksflächen<br>GRZ 0,7 | 35.919               | 0           | 0          |
| 4.3  | Industrie-Grünflächen                                      | 15.394               | 1           | 15.394     |
| 1.1  | Gewerbegebiet, versiegelte Grundstücksflächen<br>GRZ 0,8   | 12.254               | 0           | 0          |
| 4.3  | Gewerbliche Grünfläche                                     | 3.063                | 2           | 6.127      |
| 1.3  | Regenrückhaltebecken                                       | 1.891                | 1           | 1.891      |
| 1.1  | Straßenverkehrsfläche                                      | 0                    | 0           | 0          |
| 7.2  | Gehölzstreifen                                             | 4.596                | 5           | 22.980     |
| 8.2  | Graben, naturfern                                          | 1.128                | 3           | 3.384      |
|      |                                                            | 74.245               |             | 49.776     |

**Planung**

| Code | Biotoptyp                                                  | Flächengröße<br>(m²) | Grundwert P | Gesamtwert |
|------|------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|------------|
| 1.1  | Industriegebiet, versiegelte Grundstücksflächen<br>GRZ 0,7 | 34.907               | 0           | 0          |
| 4.3  | Industrie-Grünflächen                                      | 14.957               | 1           | 14.957     |
| 1.1  | Gewerbegebiet, versiegelte Grundstücksflächen<br>GRZ 0,8   | 11.345               | 0           | 0          |
| 4.3  | Gewerbliche Grünfläche                                     | 2.836                | 2           | 5.672      |
| 1.3  | Regenrückhaltebecken                                       | 3.336                | 1           | 3.336      |
| 1.1  | Straßenverkehrsfläche                                      | 1.146                | 0           | 0          |
| 7.2  | Gehölzstreifen                                             | 4.611                | 5           | 23.055     |
| 8.2  | Graben, naturfern                                          | 1.107                | 3           | 3.321      |
|      |                                                            | 74.245               |             | 50.341     |
|      | Kompensationsdefizit / Überschuss                          |                      |             | 566        |

Gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der beiden betroffenen Bebauungspläne ergeben sich nur geringfügige Änderungen. Diese beschränken sich auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf einer bisherigen gewerblichen Baufläche und die Querung eines Gewässers, was zu einer Erhöhung des Eingriffs führt. Dem gegenüber steht die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens zu Lasten eines festgesetzten Industriegebietes, was zu einer Verminderung des Eingriffs führt. Letztere führt in der Summe zu einem Kompensationsüberschuss in Höhe von 566 Werteeinheiten.

### 8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 11/02/165 wird eine zusätzliche Kompensation nicht erforderlich.

Da das im Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Ursprungsbebauungsplan (2004) ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 55.801 Werteeinheiten noch nicht realisiert wurde, wird dieses hier als externe Kompensationsmaßnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Inhaltlich unverändert werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen östlich an das Plangebiet angrenzend auf den Flurstücken 77 und 64 der Gemarkung Lübbecke, Flur 3 realisiert. Das Entwicklungskonzept für diese

Fläche sieht eine dichte Bepflanzung im Westen sowie die Anlage von 2 Kleingewässern in Verbindung mit der Schaffung von Offenlandstrukturen (Sukzession) mit kleinen Gehölzinseln im Osten vor. Hierdurch wird dem Plangebiet ein dichter Gehölzmantel vorgesetzt, während die offenen Strukturen im Osten einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bewirken.

Die Kleingewässer sind mit geschwungenen und flachen Ufern auszugestalten. Die Böschungsneigungen sind 1: 8 oder flacher anzulegen.

Die Details der Herstellung dieser externen Kompensationsmaßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

Anpassungen dieser Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Wirkung der vorliegenden Planänderung sich nicht erheblich auf das Landschaftsbild auswirken und mit der Änderung insgesamt eine geringe Reduzierung des Eingriffs einhergeht. Auf eine Anpassung (Reduzierung) der externen Kompensationsmaßnahmen wird daher auf Grund des insgesamt geringen Kompensationsüberschusses verzichtet.



Abbildung 7: Externe Kompensationsmaßnahmen (Quelle: o.9 Landschaftsarchitekten, 2004)

## **9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

### **9.1 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind in dem Gewerbe- und Industriegebiet als Dachformen nur flach- und flachgeneigte Dachformen bis 15° Grad Neigung zulässig. Untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sind auch mit geneigten Dächern zulässig. Diese Einschränkung auf flach- und flachgeneigte Dachformen erfolgt, um die Höhe der baulichen Anlagen insgesamt auf das für die gewerblichen und industriellen Nutzungen erforderlich Maß zu begrenzen und so Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Übergangsbereich zur freien Landschaft entgegenzuwirken.

### **9.2 Werbeanlagen**

Um eine Steuerung des Erscheinungsbildes des Plangebietes in Bezug auf Werbeanlagen zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, so dass Anlagen der Fremdwerbung im Plangebiet unzulässig sind.

Darüber hinaus wird geregelt, dass Werbeanlagen an den Außenwänden der künftigen Gebäude nur bis zu deren Oberkante zulässig sind, um eine Überprägung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch Werbeanlagen und damit ggf. einhergehende visuelle Beeinträchtigungen des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

Weiterhin sind beleuchtete Werbeanlagen nur selbstleuchtend zulässig, bzw. die zur Beleuchtung eingesetzten Lichtquellen dürfen max. 2 m von der Werbeanlage entfernt sein. Durch die Vorgaben zur Beleuchtung der Werbeanlagen sollen insbesondere über das notwendige Maß hinausgehende Lichtemissionen vermieden werden, wie sie beispielsweise durch großflächige Beleuchtungen von Werbeanlagen und Fassaden hervorgerufen werden können.

Parallel zur Kreisstraße 62 (Osterbruchdamm) sind Werbeanlagen in einem Abstand von weniger als 20 m zur nördlichen Begrenzung der Fahrbahn unzulässig.

## **10 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **10.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Carl-Vogeler-Straße. Hierüber wird das Gewerbegebiet wie bisher erschlossen.

Durch die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche wird die Carl-Vogeler-Straße in östliche Richtung bis an die Grenze des Flurstücks 1052 heran verlängert und ermöglicht so die verkehrliche Erschließung des Industriegebietes.

Die bisher für das Industriegebiet vorgesehene Erschließung über den südlich verlaufenden Osterbruchdamm mit der Anlage einer Linksabbiegespur ist somit nicht mehr erforderlich.

### **10.2 Löschwasserbereitstellung**

Die Löschwasserversorgung kann zum Teil über die im Osterbruchdamm und Carl-Vogeler-Straße vorhandenen Trinkwasserleitungen bereitgestellt werden. Hier sind im Rahmen der

Ausbauplanung an geeigneten Stellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes Entnahmestellen vorzusehen.

Der Löschwasserbedarf, der nicht durch die Trinkwasserleitung bereitgestellt werden kann, ist durch die Anlage von entsprechenden Wasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteich – oder Becken, bereitzustellen.

Nach Mitteilung der Netzgesellschaft Lübbecke mbH<sup>4</sup> kann eine Löschwasserversorgung mit 96 m³/h bereit gestellt werden.

## **11 HINWEISE**

---

### **Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet können archäologische Funde oder Befunde u.a. aus der Zeit des römischen Kaisers Augustus nicht ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/ 591-8961) mind. 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Darüber hinaus können bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden. Diese Entdeckungen sind gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Lübbecke und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

### **Immissionsschutz/ DIN-Normen**

Die DIN 45691 "Geräuschkontingierung" und die "Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 27.04.2017" kann bei der Stadt Lübbecke, Dezernat 3, Kreishausstraße 2-4, 32312 Lübbecke, zu den Dienststunden eingesehen werden.

### **Drainageleitungen**

In dem festgesetzten Industriegebiet befinden sich Drainageleitungen, die auch für die Entwässerung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen erforderlich sind. Diese sind im Rahmen der Tiefbauarbeiten zu erhalten oder zu verlegen und die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

---

<sup>4</sup> Netzgesellschaft Lübbecke mbh, Schreiben vom 13.03.2017

## 12 FLÄCHENBILANZ

---

| Art der Nutzung                                | 1. Änderung, ca.            | Bestand, ca.                |
|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Industriegebiet                                | 49.864 m <sup>2</sup>       | 51.313 m <sup>2</sup>       |
| Gewerbegebiet                                  | 14.181 m <sup>2</sup>       | 15.317 m <sup>2</sup>       |
| Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser | 3.336 m <sup>2</sup>        | 1.891 m <sup>2</sup>        |
| Gewässer                                       | 1.107 m <sup>2</sup>        | 1.128 m <sup>2</sup>        |
| Flächen zum Anpflanzen                         | 4.611 m <sup>2</sup>        | 4.596 m <sup>2</sup>        |
| Straßenverkehrsfläche                          | 1.146 m <sup>2</sup>        | 0 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamt</b>                                  | <b>74.245 m<sup>2</sup></b> | <b>74.245 m<sup>2</sup></b> |

## TEIL II UMWELTBERICHT

---

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden und nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr.2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht stellt einen unselbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

### 1 GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Lübbecke plant die Aufstellung des 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“ und einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/01/155 „Nördlich Osterbruchdamm“.

#### 1.2 Bestehender Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke weist das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche“ aus.

#### 1.3 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

|                                                  |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)</b> | Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO<br>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO                                                                                                      |
| <b>Art der Bebauung</b>                          | Industrie- und Gewerbebebauung                                                                                                                                          |
| <b>Erschließung</b>                              | Die äußere Erschließung erfolgt über das Baugebiet „Nördlich Osterbruchdamm“ mit Anschluss an die Carl-Vogeler-Straße                                                   |
| <b>Flächenbedarf</b>                             | Geltungsbereich ca. 7,37 ha                                                                                                                                             |
| <b>Naturschutz</b>                               | Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der Geltungsbereich werden nicht verändert. Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes liegen sind nicht erkennbar. |

Tabelle 1: Merkmale der geplanten Nutzung

#### 1.4 Planalternativen

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes 11/02/165 ist an den vorhandenen und bereits überplanten Standort gebunden, so dass sich im Hinblick auf den Standort keine Alternativen ergeben. In Bezug auf die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich insbesondere in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls keine ernsthaft zu betrachtenden

Planalternativen, da in Gewerbe- und Industriegebieten stets eine intensive bauliche Nutzung zulässig ist.

## 2 DARSTELLUNG ÜBERGEORDNETER ZIELE DER RAUMORDNUNG UND DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

---

### 2.1 Allgemeine Zielsetzungen

Gemäß § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im **besiedelten** und **unbesiedelten** Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

### 2.2 Regionalplan für den Oberbereich Bielefeld (GEP)

Im Regionalplan 2004 für den Oberbereich Bielefeld sind folgende Planaussagen dargestellt:

- Bereich für die industrielle und gewerbliche Nutzung (GIB)

### 2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es besteht der Landschaftsplan Bastauniederung-Wickriede. Für den Jägerbach besteht die Festsetzung 6.6.3, die eine beidseitige Bepflanzung des Jägerbachs mit Ufergehölzen vorsieht.

## 3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

---

### 3.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit **Lübbecker Lößland** und gehört zur Untereinheit **Alsweder Niederungen**. Der Naturraum zeichnet sich durch flachwelliges, von zahlreichen Niederungen durchzogenes Land aus, dessen von Löß überlagerte Geschiebelehm Böden auch außerhalb der Niederungen infolge ihrer Undurchlässigkeit und ungünstigen Abflussverhältnisse feucht bis nass sind.<sup>5</sup> Es liegt im Übergangsbereich der Mittelgebirge zur Norddeutschen Tiefebene.

---

<sup>5</sup> Meisel, 1959, Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 85 Minden

Als **potenzielle natürliche Vegetation** würden sich feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder, Erlenbrüche und an etwas trockeneren Stellen frische Buchenmischwälder einstellen.<sup>6</sup>

### 3.2 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt in einer Übergangszone zur freien Landschaft. Während im Westen gewerblich geprägte Bebauung angrenzt, öffnet sich das Plangebiet nach Norden und Osten zur freien Landschaft.

Das Gebiet ist gegenwärtig nur mäßig mit Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen belastet. Es ist jedoch auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen bereits als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nutzbar, so dass hier mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Es besitzt keine Bedeutung für die Feierabenderholung, da die unmittelbar angrenzende Ackerflur nicht von Wegen erschlossen ist. Durch die Nähe zum Großen Torfmoor und zur Gehlenbecker Masch ist das Plangebiet gut an einen regional bedeutsamen Erholungs- und Naturraum angeschlossen.

### 3.3 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich ackerbaulich genutzt. Nur wenige naturnähere Strukturen (verlandeter Tümpel, Pappeln) sind westlich des Jägerbachs außerhalb des Plangebiets vorhanden. Durch die Lage innerhalb einer Niederung ist mit empfindlichen Arten zu rechnen, die das Plangebiet als Teilhabitat nutzen. Eine Nutzung durch allgemein häufige Tierarten ist wahrscheinlich. Eine Nutzung durch planungsrelevante Tierarten kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Eignung als Feldlerchenhabitat ist mäßig gut, da sich etliche Gehölzstrukturen in der Nachbarschaft befinden, so dass die notwendige Offenheit der Landschaft hier nicht gegeben ist.

Auf Grund der rechtswirksamen Bebauungspläne ist jedoch bereits eine gewerbliche und industrielle Nutzung im Plangebiet zulässig, so dass im Plangebiet bereits Vorbelastungen bestehen.

Etwa 500 m östlich am Rande des NSG Gehlenbecker Masch gelegen befindet sich ein Weißstorchhorst, der zu den älteren Horststandorten im Kreis Minden-Lübbecke gehört.

### 3.4 Schutzgut Pflanzen

#### Biotoptypen

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche, die durch die intensive Nutzung und wegen des vorhandenen Lössbodens kaum für empfindliche Pflanzenarten geeignet ist. Durch den regelmäßigen Herbizideinsatz ist das Vorkommen von Wildpflanzen sehr begrenzt.

---

<sup>6</sup> Trautmann, 1966, Erläuterungen zur Karte der potentiellen natürlichen Vegetation der Bundesrepublik Deutschland 1:200000 Blatt 85 Minden

Der im Osten das Gebiet begrenzende Jägerbach ist naturfern ausgebaut und weist keine besonderen strukturellen Merkmale auf. Ein weiteres im Westen zwischen dem GE- und GI-Gebiet verlaufendes namenloses Gewässer ist ebenfalls als naturfern ausgebildetes Gewässer einzustufen.

Auf Grund der rechtswirksamen Bebauungspläne ist jedoch bereits eine gewerbliche und industrielle Nutzung im Plangebiet zulässig, so dass im Plangebiet bereits Vorbelastungen bestehen.

### 3.5 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind unterschiedliche Bodentypen anzutreffen. Im Südwesten stehen vor allem Gley-Pseudogleye an. Der Bodenwert liegt zwischen 45 und 65. Nach Nordosten dann treten Gleyböden auf, welche auf eine zumindest historische Grundwasserbeeinflussung hinweisen. Die Bodenzahlen liegen zwischen 40 und 60. Beide Bodentypen sind hinsichtlich Schutzwürdigkeit nicht bewertet worden.

Im Nordostzipfel ragt ein Niedermoorbereich ins Plangebiet. Der Grundwasserstand ist hier relativ hoch, die Bodenzahlen entsprechend niedrig (30 – 45). Aufgrund der anstehenden Niedermoor torfe wird der Boden als schutzwürdig eingestuft.

Die Böden im Plangebiet bestehen aus Gley-Pseudogley, vereinzelt Gley-Braunerde, die im Norden aus Abschwemmassen und im Süden aus Löss entstanden sind. Die Böden sind bei Bodenzahlen zwischen 45 – 65 als fruchtbar einzuschätzen.

Eine besondere Schutzbedürftigkeit besteht nicht.

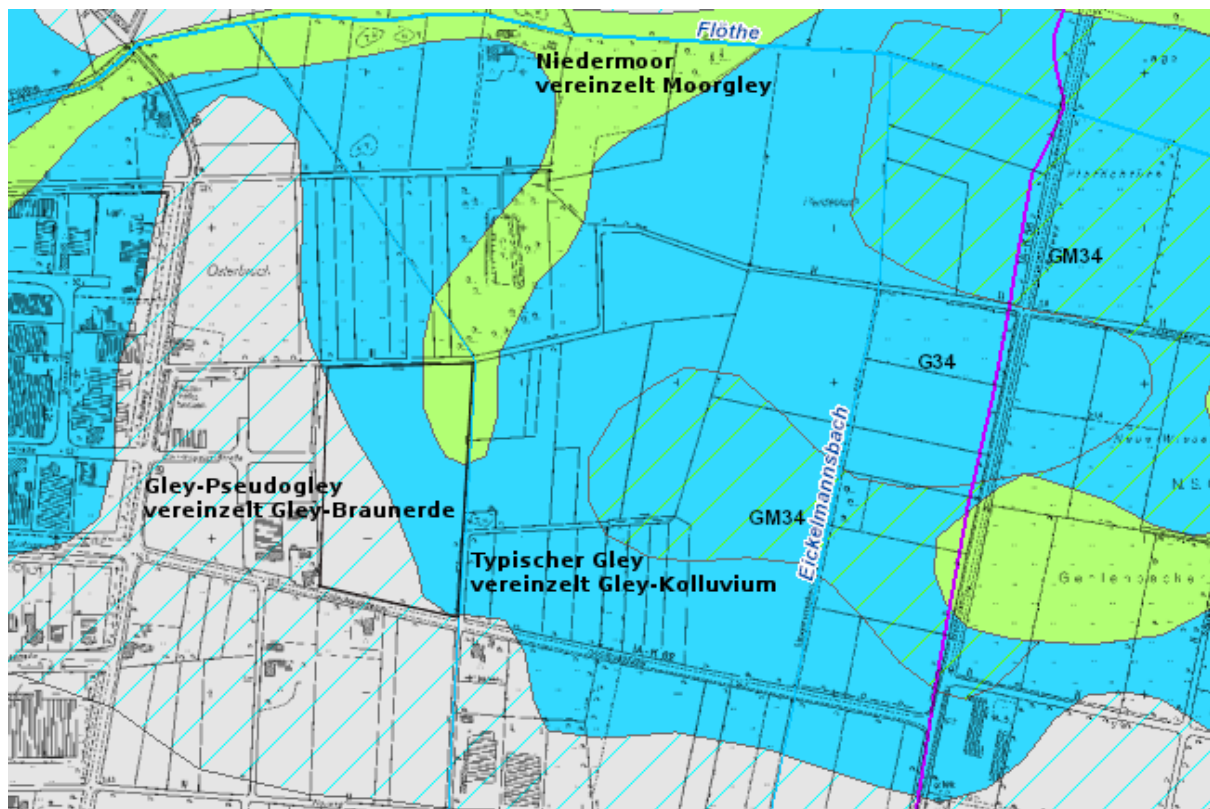


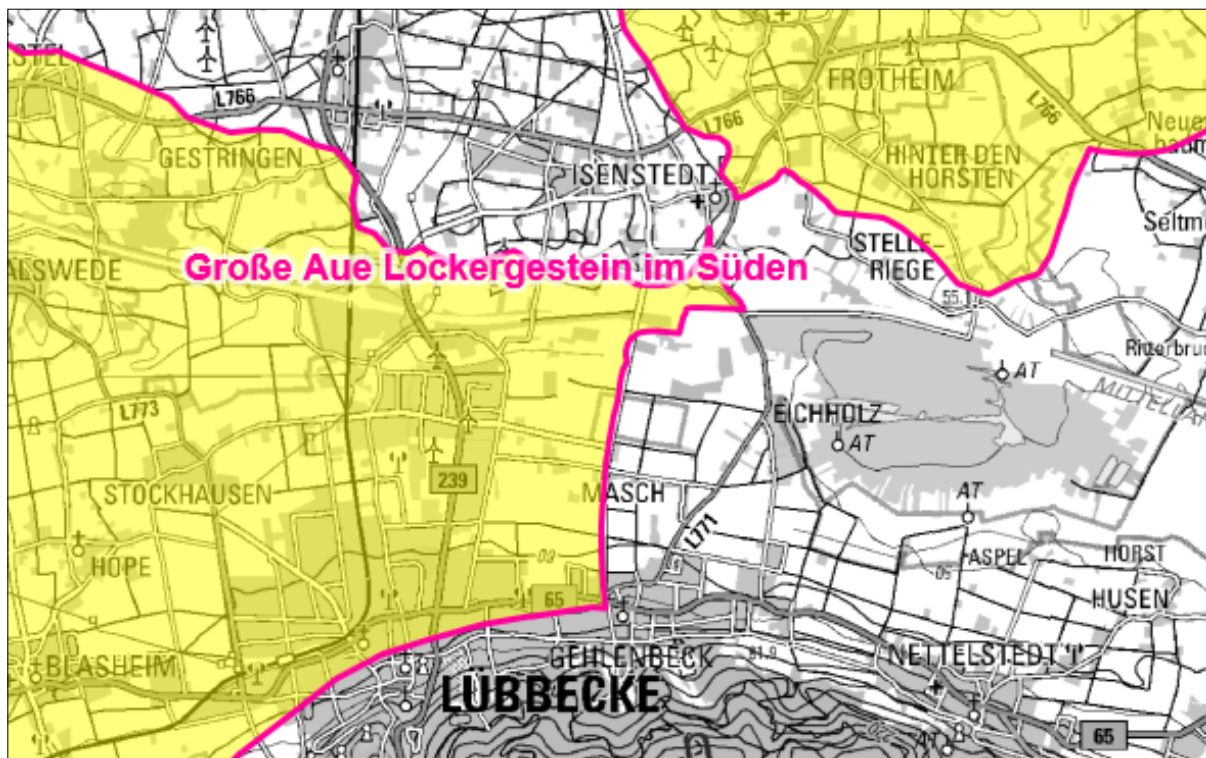
Abbildung 8: Bodentypen im Plangebiet und Umgebung (Quelle [www.elwasweb.nrw.de/](http://www.elwasweb.nrw.de/))

### 3.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird im Osten vom Jägerbach begrenzt. Ein namenloses Gewässer verläuft zwischen dem festgesetzten Industriegebiet und dem Gewerbegebiet.



Abbildung 9: Geräumter Jägerbach (Foto: W. Hanke, 2017)



Der Jägerbach ist ca. 1.0 m eingetieft, weist steile Böschungen auf und wird intensiv unterhalten. Das Gewässer ist nur temporär wasserführend und lag im Juli 2017 trocken.

Das namenlose Gewässer ist ebenfalls strukturarm und meist ohne Wasserführung.

Das Grundwasser steht in einem überwiegend aus Sand bestehenden GW-Körper an, der sich im Lockergesteinssystem der südlichen Großen Aue befindet.

Die GW-Flurabstände betragen bei der GW-Messstelle WG 38 Grapenstein 1,36 m bei einem Minimum von 0,55 m. Die Werte der östlichen gelegenen GW-Messstellen weisen höhere Flurabstände von 2,5 m bis 4,0 m auf.

Im Plangebiet dürften die Abstände gemäß Bodentypen im Südwesten am höchsten und im Nordosten am geringsten sein.

### **3.7 Schutzgut Klima/Luft**

Großräumlich gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Petershagen weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 670 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Auf Grund der rechtswirksamen Bebauungspläne ist bereits eine gewerbliche und industrielle Nutzung im Plangebiet zulässig, so dass im Plangebiet bereits potentielle Vorbelastungen durch großflächige Versiegelungen zu berücksichtigen sind.

### **3.8 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand Lübbeckes, der hier eine industriell-gewerbliche Struktur aufweist. Es ist derzeit Bestandteil einer von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Landschaft, die nach Süden vor allem ackerbaulich geprägt ist, während in nördlicher und östlicher Richtung zum NSG Gehlenbecker Masch hin der Anteil an Grünlandflächen zunimmt.

Der Anteil an Gehölzstrukturen ist in dem Landschaftsraum relativ gering.

Auf Grund der rechtswirksamen Bebauungspläne ist bereits eine gewerbliche und industrielle Nutzung im Plangebiet zulässig, so dass im Plangebiet bereits potentielle Vorbelastungen bestehen.



**Abbildung 11: Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich einer gewerblichen geprägten Landschaft zu einem Niederungsgebiet** (Quelle Luftbild: © Geobasis NRW, 2017)

### **3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt, jedoch können nach Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es werden daher vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende archäologische Untersuchungen erforderlich.

### **3.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

## **4 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG**

---

### **4.1 Beschreibung der Maßnahmen**

Geplant ist eine geänderte Erschließung des „Industriegebietes westlich Jägerbach“. Dies erfordert eine Anpassung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie des im Westen angrenzenden B-Plans „Nördlich Osterbruchdamm“. Dort endet die Carl-Vogeler-Straße, die

nun nach Osten verlängert werden soll. Beurteilt werden die Auswirkungen, die sich durch die Veränderungen der Festsetzungen ergeben. Insofern wird nicht Bezug genommen auf den tatsächlichen Bestand, der in diesem Fall vor allem Ackernutzung wäre, sondern auf die Darstellung in den rechtswirksamen Bebauungsplänen, welche hier gewerbliche und industrielle Nutzungen zulassen.

Weiterhin ist die Vergrößerung des im Nordosten gelegenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

#### **4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Beschrieben werden ausschließlich Wirkfaktoren, die durch die Veränderungen der Festsetzungen hervorgerufen werden.

##### **Flächeninanspruchnahme**

Durch die Anlage der Straße wird Fläche verseigelt. Dies findet in einem Bereich statt, in dem bereits eine Versiegelung durch gewerbliche Grundstücke möglich war.

##### **Veränderung des Kleinklimas**

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderungen der Festsetzungen entstehen keine Auswirkungen.

##### **Veränderung des Grundwassers und des Niederschlagabflusses**

Eine Veränderung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringen Flächenveränderungen nicht zu erwarten. Durch die Vergrößerung der Fläche für die Regenwasserrückhaltung reduziert sich die

##### **Visuelle Wirkfaktoren**

Es entstehen keine Veränderungen, da die randliche Festsetzung zur Eingrünung unverändert bleibt.

##### **Licht**

Feste Lichtquellen sind Objekt- und Parkplatzbeleuchtung. Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich keine Veränderungen.

##### **Sonstige Wirkfaktoren**

Durch die Verrohrung eines Abschnitts eines Grabens können negative Auswirkungen auf wandernde Gewässerorganismen entstehen. Dies trifft nur in einem sehr geringen Umfang zu, da der Graben überwiegend kein Wasser führt und naturfern ausgebaut ist.

#### **4.3 Baubedingte Wirkfaktoren**

##### **Flächeninanspruchnahme, Bodenverdichtung**

Es ist zu erwarten, dass während der Bauzeit auch Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen kommen.

### **Bodenentnahmen, Aufschüttungen**

Für Bauwerke einschließlich Verkehrsmaßnahmen sind umfangreiche Auskofferungsarbeiten erforderlich. Gleichzeitig kann es in Teilbereichen zu Aufschüttungen kommen.

### **Abwässer**

Es ist mit dem Anfall baubedingter Abwässer zu rechnen.

### **Licht**

Da die Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, werden in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden.

### **Lärm**

Während der gesamten Bauzeit ist mit teilweise erheblichen Belastungen durch Lärm zu rechnen (Baumaschinen, An- und Abtransport von Material, Boden...). Diese sind jedoch nur temporär.

### **Luftverunreinigungen**

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie durch den Baustellenverkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden.

### **Abfälle**

Bei den meisten Arbeiten fallen Abfallstoffe verschiedenster Art an, die fachgerecht zu entsorgen sind.

### **Visuelle Wirkfaktoren**

Während der Bauzeit wird durch die Bautätigkeiten und den hiermit verbundenen LKW-Verkehr das Landschaftsbild vorübergehend beeinträchtigt.

### **Weitere Wirkfaktoren**

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

## **4.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

### **Abwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene SW-Leitung. Das Regenwasser kann sich auf den Verkehrsflächen mit Schadstoffen anreichern. Es wird über ein Regenrückhaltebecken mit Vorklärung einem Vorfluter zugeleitet.

### **Licht**

Betriebsbedingte Lichtquellen sind die geplanten Objektbeleuchtungen, die Beleuchtung von Lager- und Verkehrsflächen sowie die Scheinwerferbeleuchtung von Kraftfahrzeugen.

### **Lärm**

Es wird Verkehrslärm durch Ziel- und Quellverkehr erzeugt. Der Betrieb der zulässigen Anlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten unterliegt den festgesetzten

Emissionskontingenten, die eine erhebliche Beeinträchtigung immissionssensibler Wohnnutzungen vermeiden.

### **Luftverunreinigungen**

Mit erheblichen Luftverunreinigungen ist bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (z.B. TA Luft) nicht zu rechnen.

### **Weitere Wirkfaktoren**

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

## **5 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Die Planänderungen ergeben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **5.2 Schutzgut Tiere**

Da sich die festgesetzten Baugebiete und Flächen im Plangebiet kaum verändern (geringfügige Reduzierung versiegelter Flächen), ergeben sich auf das Schutzgut Tiere keine Veränderungen.

### **5.3 Schutzgut Pflanzen**

Die Veränderungen betreffen keine empfindlichen Biotoptypen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen treten nicht auf.

### **5.4 Schutzgut Boden**

Durch die bereits zuvor zulässige Bebauung werden im Plangebiet keine unveränderten Böden in Anspruch genommen. Zusätzliche Flächen werden nicht oder in einem sehr geringem Umfang versiegelt.

### **5.5 Schutzgut Wasser**

Der vorhandene naturfern ausgebaute Graben wird auf einer Länge von 13 m verrohrt. Da das Gewässer überwiegend trocken liegt, sind Auswirkungen auf die Durchgängigkeit für Gewässerorganismen unerheblich.

Das anfallende Regenwasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Hierdurch verringert sich die Grundwasserneubildung. Im Vergleich zum planungsrechtlichen Zustand vorher ergeben sich nur unerhebliche Änderungen.

### **5.6 Schutzgut Klima**

Die geplanten Veränderungen sind wegen der Geringfügigkeit der Wirkungen unerheblich für das Schutzgut Klima.

## **5.7 Schutzgut Landschaft**

Die randliche Eingrünung bleibt unverändert. Daher ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Landschaft.

## **5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Planänderungen führen zu keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

# **6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

## **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die geplanten Veränderungen erfordern keine Vermeidungsmaßnahmen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden bei Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen und Vermeidung von Bodenarbeiten im Plangebiet bis August nicht beeinträchtigt.

## **6.2 Ermittlung Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Für die Planänderungen wird nach dem NRW-Modell für die Bauleitplanung (LANUV NRW 2008) eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der beiden betroffenen Bebauungspläne ergeben sich nur geringfügige Änderungen. Diese beschränken sich auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf einer bisherigen gewerblichen Baufläche und die Querung eines Gewässers, was zu einer Erhöhung des Eingriffs führt. Dem gegenüber steht die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens zu Lasten eines festgesetzten Industriegebietes, was zu einer Verminderung des Eingriffs führt. Letztere führt in der Summe zu einem Kompensationsüberschuss in Höhe von 566 Werteinheiten.

Zum Ausgleich werden externe Kompensationsmaßnahmen östlich an das Plangebiet angrenzend festgesetzt und durch städtebaulichen Vertrag gesichert (vgl. Teil I, Kap. 8.2 f.).

Anpassungen dieser Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Wirkung der vorliegenden Planänderung sich nicht erheblich auf das Landschaftsbild auswirken und mit der Änderung insgesamt eine geringe Reduzierung des Eingriffs erfolgt. Auf eine Anpassung (Reduzierung) der externen Kompensationsmaßnahmen wird daher auf Grund des insgesamt geringen Kompensationsüberschusses verzichtet.

# **7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT (MONITORING)**

---

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahmen
- Überprüfung der Entwicklung der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

## **8 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet weiterhin im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne zulässig.

## **9 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da die Planänderung räumlicher und inhaltlicher Sicht an den vorhandenen Standort gebunden ist.

## **10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

---

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 11/02/165 „Industriegebiet westlich Jägerbach“ führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Die geplante Verrohrung eines namenlosen Gewässers ist unerheblich, da es fast ganzjährig trocken liegt und insofern keine Gewässerorganismen vorkommen können, die auf eine Durchlässigkeit von Gewässern angewiesen wären.

Die randliche Begrünung des Baugebietes bleibt unverändert, so dass auch keine Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild erkennbar werden. Das bisher bestehende und noch nicht realisierte Kompensationsdefizit aus dem Ursprungsbebauungsplan „Industriegebiet westlich Jägerbach“ ist noch auf der externen Kompensationsfläche herzustellen. Dies wird durch Festsetzung im Bebauungsplan und durch Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Planverursacher gesichert.

Minden, 19.06.2017

.....  
O. Schramme, Dipl.-Ing.