

**BEBAUUNGSPLAN NR. V 19
"HOLTKAMP NEU"
DER STADT VLOTHO**

Begründung

- Fassung für den Satzungsbeschluss -

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	4
1.1	Abgrenzung, Höhenlage	4
1.2	Nutzung des Plangebiets	4
1.3	Nutzung in direkter Nachbarschaft	4
1.4	Erschließung	5
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Landesplanung	5
2.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	5
2.1.2	Regionalentwicklungsplan	6
2.2	Bauleitplanung	6
2.3	Naturschutzrechtliche Bindungen	6
2.4	Heilquellenschutzgebiet	7
3	Ziele und Erfordernis der Planung	7
3.1	Städtebauliche Entwicklungsziele	7
3.2	Städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Plangebiets	8
3.3	Erfordernis der Planaufstellung	9
4	Verfahren	9
4.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	9
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	9
4.3	Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	10
4.4	Öffentliche Auslegung, Wiederholung der öffentlichen Auslegung	10
4.5	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, Wiederholung der Behördenbeteiligung	10
5	Fachgutachten	11
5.1	Schallgutachten	11
5.2	Umweltbericht, Landschaftspflegerische Begleitplanung	11
6	Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans	12
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)	12
6.1.1	Gliederung des Gewerbegebiets	12
6.1.2	Regelungen zum (teilweisen) Ausschluss von ansonsten zulässigen bzw. zulassungsfähigen Nutzungen	13
6.1.3	Schallemissionskontingentierung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
6.4	Verkehrsflächen	18
6.5	Grünflächen	18
6.6	Wald	18

6.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	19
6.8	Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsflächen	19
6.9	Flächen und Gebäudeteile für Anpflanzungen	19
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.11	Hinweise	21
7	Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur	22
8	Kosten und Finanzierung, Verträge	22
9	Bodenordnung	22

1 Plangebiet

1.1 Abgrenzung, Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 19 umfasst im Bestand unbebauten Grundbesitz mit einer Fläche von ca. 6,4 ha in der Gemarkung Valdorf der Stadt Vlotho, nämlich Teile der Flurstücke 26, 27 und 154 der Flur 15 und der Flurstücke 15, 24 und 53 der Flur 41. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Gewerbegebiets "Hollwiesen" und erstreckt sich im Wesentlichen auf Flächen, die von der Herforder Straße im Norden, der Hollwieser Straße im Osten und dem "Forellenbachsiek" im Süden begrenzt sind. In den Geltungsbereich auch einbezogen ist ein schmaler Geländestreifen, der der Verknüpfung der nördlich des Forellenbachsiefs gelegenen Flächen mit den südlich bzw. südöstlich davon vorhandenen Gewerbegebietsflächen dient. Im Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, deren Nutzung bis auf Weiteres unverändert beibehalten werden soll.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der diesbezüglich allein verbindlichen Planzeichnung zeichnerisch definiert.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind weitgehend eben. Durch eine flache Neigung der Geländeoberfläche weist dieses Höhen von ca. 125,8 m NHN im Nordwesten bis ca. 115,8 m NHN im Südosten auf, wobei dieser Tiefpunkt bereits im Randbereich des in das Gelände eingeschnittenen Forellenbachsiefs liegt. Das innerhalb des Siefs verlaufende Gewässer weist eine Sohltiefe von etwa 117 m NHN im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze auf und fällt von dort nach Osten bis zu einer Höhe von ca. 111,7 m im Bereich der Brücke im Verlauf der Hollwieser Straße ab.

1.2 Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bestand im Wesentlichen für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Davon ausgenommen sind

- die durch Gehölze geprägten Böschungen der das Plangebiet im Norden begrenzenden Straße,
- ein als Grundstückszufahrt genutzter Stichweg zur Herforder Straße,
- extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen im südöstlichen Teil des Plangebiets,
- ein vorhandener Streifen mit Gehölzen im Randbereich des südlich des Plangebiets verlaufenden Forellenbachsiek, und schließlich
- ein Teil des durch den Forellenbachsiek gebildeten "Tals" einschließlich von auf dessen Südseite vorhandenen gewerblich genutzten Flächen, die überwiegend durch einen naturnahen Gehölzbestand geprägt sind.

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit teilweise mit einer denkmalgeschützten Hofanlage bestanden gewesen, die in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bereits vor längerer Zeit zurückgebaut worden ist.

1.3 Nutzung in direkter Nachbarschaft

Das Plangebiet schließt mit seiner südöstlichen Grenze an das vorhandene Gewerbegebiet beiderseits der Hollwieser Straße an. In diesem liegen, verteilt auf mehrere Grundstücke, die an deren Stammsitz Vlotho bestehenden Betriebsanlagen der Fa. Herbert Kannegiesser GmbH, die teilweise durch öffentliche Straßen voneinander getrennt sind. Der westlich der Hollwieser Straße gelegene Betriebsteil ist dabei mit dem Plangebiet durch den in dieses einbezogenen Geländestreifen im Bereich des Forellenbachsiefs verbunden.

Im Übrigen ist das Gewerbegebiet beiderseits der Hollwieser Straße im Wesentlichen für Betriebsstätten mittelständischer und kleiner Betriebe genutzt, weist aber auch mehrere für Wohnzwecke genutzte Gebäude auf. In dem Gebiet befinden sich zudem einzelne voll erschlossene, aber derzeit baulich noch nicht genutzte Parzellen, die im Hinblick auf ihren Zuschnitt ausschließlich für Kleinbetriebe geeignet sind.

Dem Plangebiet auf der Ostseite der Hollwieser Straße gegenüber liegt im Außenbereich ein ehemaliges Gehöft (Herforder Straße 244), das heute für Wohnzwecke genutzt wird.

Im Norden ist das Plangebiet durch einen außerörtlich verlaufenden Abschnitt der Landesstraße L 778 (Herforder Straße) begrenzt. An der Herforder Straße liegt östlich des Einmündungsbereichs der Hollwieser Straße die durch die Linie 434 der BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH bediente Haltestelle "Sprickberg".

Die Flächen nördlich der Herforder Straße sowie westlich und südwestlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt.

1.4 Erschließung

Die Zufahrt zu dem für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereich innerhalb des Plangebiets soll zukünftig über einen Teilabschnitt der Hollwieser Straße erfolgen, der westlich des Grundstücks Herforder Straße Nr. 244 von dieser abzweigt und von dort nach Süden über den Forellenbachsiek an den von der Neuen Landstraße im Osten zur Solterbergstraße im Südwesten verlaufenden "Hauptstrang" der Hollwieser Straße anknüpft. Der an die Herforder Straße anschließende Straßenabschnitt soll entsprechend der zukünftigen Nutzung des Plangebiets leistungsfähig ausgebaut werden. Entsprechende Ausbauten werden mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt und bedarfsgerecht durchgeführt. Die im Rahmen der Durchführung der Ausbauten entstehenden Aufwendungen werden durch den Eigentümer der zu erschließenden Flächen getragen.

Anschlussfähige Abwasserleitungen befinden sich in dem ausgebauten Hauptstrang der Hollwieser Straße.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Gemäß § 4 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (ROG) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die in den Raumordnungsplänen genannten Ziele der Raumordnung als verbindlich zu beachten. Darüber hinaus sind in den betreffenden Plänen festgelegte Grundsätze bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dahingehend zu berücksichtigen, dass diese bei der von der Gemeinde vorzunehmenden städtebaulichen Gesamtabwägung über den Bebauungsplan mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht eingestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für das Plangebiet sind insbesondere die folgenden allgemeinen bzw. auf Vlotho bezogenen Festlegungen in Raumordnungsplänen maßgeblich:

2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der derzeit noch gültige Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP) ist im Jahr 1995 in Kraft getreten.

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet u.a. für das gesamte Landesgebiet nach einheitlichen planerischen Kriterien formulierte Vorgaben für die Zuordnung von Raumfunktionen zu

den zentralen Orten sowie landesbedeutsame Funktionszuweisungen für den Außenbereich. Im LEP ist Vlotho als Mittelzentrum festgelegt. Zum Thema Infrastruktur beinhaltet der LEP für das Gemeindegebiet Festlegungen zu bedeutsamen Verkehrsstrassen (Straßen, Eisenbahnlinien). Die Festlegungen des LEP stehen der Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets nicht entgegen.

Dies gilt ebenso für die Festlegungen des zukünftigen Landesentwicklungsplans, der am 14. Dezember 2016 durch den Landtag beschlossen worden ist und dessen Inkrafttreten noch für Januar 2017 vorgesehen ist.

2.1.2 Regionalentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Bezirksregierung Detmold, 2004) ist das Plangebiet seit der 13. Änderung dieses Regionalplans, die am 01.09.2010 in Kraft getreten ist, als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" festgelegt. Diese Festlegung, in die auch westlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzende Flächen einbezogen sind, ist als Ziel der Raumordnung für nachfolgende gemeindliche Planungen verbindlich zugrunde zu legen.

2.2 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho sind die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sowie westlich an dieses angrenzende Bereiche südlich der Herforder Straße seit der 24. Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Ergänzend bestehen im südlichen Randbereich kleinflächige Darstellungen von "Grünfläche" und "Wald", die den Bereich des Forellenbachsiefs sowie an diesen angrenzende "Pufferbereiche" umfassen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. V 19 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt zur Zeit kein Bebauungsplan. Der für diesen Bereich vormalig geltende Bebauungsplan Nr. V 18 "Holtkamp" ist durch ein inzwischen rechtskräftiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vollständig und dauerhaft als unwirksam verworfen worden. Dieser damalige Bebauungsplan wurde daher nicht umgesetzt.

Für den südlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. V 19 gelegenen gewerblich genutzten Bereich beiderseits der Hollwieser Straße besteht der Bebauungsplan V 1 "Hollwieser Straße". Das dortige Bebauungsplangebiet weist eine städtebaulich heterogene Baustruktur auf. Innerhalb des Gebiets sind noch einzelne – kleinteilig strukturierte – Bauplätze vorhanden.

2.3 Naturschutzrechtliche Bindungen

Der Landschaftsplan Vlotho (Kreis Herford, 2016) beinhaltet für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Festsetzungen ausschließlich für den Teilbereich, innerhalb dessen mittels eines Brückenbauwerks zukünftig eine direkte Verbindung zwischen dem Plangebiet und bestehenden Gewerbebetriebsflächen südlich des Forellenbachsiefs hergestellt werden soll. Dieses betrifft Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Forellenbachsiek (L 3.2.1.4.16)", dessen Flächen im Wesentlichen dem gleichnamigen, in das Bodenrelief eingeschnittenen Talgrund entsprechen.

Die geplante Errichtung eines Brückenbauwerks über das Forellenbachsiek, die Gegenstand dieses Bebauungsplans ist, ist mit den dafür im Landschaftsplan festgelegten Schutzziele vereinbar. Entsprechende Befreiungen sind durch die zuständigen Behörden bereits bestandskräftig erteilt worden.

Der Landschaftsplan beinhaltet keine weiteren Festsetzungen für innerhalb des Plangebiets gelegene Flächen. Allerdings befinden sich östlich und unweit westlich des Plangebiets Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets "Lipper Bergland (L 3.2.1.2)". Darüber hinaus liegt nördlich der Herforder Straße das LSG "Ravensberger Hügelland (L 3.2.1.1)".

Einzelheiten zu den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen naturschutzrechtlichen Bindungen sind in dem der Planbegründung als gesonderter Bestandteil beigefügten Umweltbericht im Abschnitt 3.3 dokumentiert. Sie stehen einer Realisierung der Planung nicht entgegen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Landschaftsplans Vlotho für den Bereich der geplanten Brücke nicht verdrängt. Das Landschaftsschutzgebiet Forellenbachsiek bleibt damit innerhalb des Plangebiets bestehen.

2.4 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V19 sowie umliegende Bereiche liegen in der äußeren bzw. weiter gefassten Schutzzone IV des 1974 erlassenen Heilquellenschutzgebiets "Bad Oeynhausener - Bad Salzuflen (Nr. 391820)", in der für verschiedene Nutzungen ein wasserrechtliches Genehmigungserfordernis besteht. Dies betrifft u.a. auch das Errichten gewerblicher Anlagen, innerhalb derer mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Einzelheiten sind im Abschnitt 4.6 des Umweltberichts dokumentiert.

Angesichts der Lage auch des bestehenden Gewerbestandorts "Hollwiesen" innerhalb des Heilquellenschutzgebiets kann davon ausgegangen werden, dass die insoweit bestehenden wasserrechtlichen Anforderungen einer gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht grundsätzlich entgegenstehen.

3 Ziele und Erfordernis der Planung

3.1 Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Realisierung der Planung soll einer konkret für den Standort bestehenden Nachfrage nach Flächen zur Erweiterung der Betriebsstätte eines langjährig ortsansässigen Unternehmens entsprochen werden.

Die Herbert Kannegiesser GmbH, einer der führenden Anbieter u.a. auf dem Gebiet der Konstruktion sowie des Baus von Bügelpressen und integrierten Wäschereisystemen, ist mit ihrem Stamm- und Hauptsitz langjährig am Standort Vlotho im Gewerbegebiet Hollwiesen ansässig. Heute werden in Vlotho unterschiedliche Bauteile bzw. Bauteilgruppen aus dem Firmensortiment entwickelt und produziert sowie von dort aus weltweit vertrieben.

Die Fa. Kannegiesser betreibt die Erweiterung der Produktions- und Vertriebskapazität vor Ort. Die dafür am Standort Hollwiesen sowie andernorts in Vlotho vorhandenen bzw. noch verfügbaren Gewerbeflächen reichen dazu in Zukunft nicht mehr aus.

Die Stadt stellt für einen Teil der unbebauten Flächen nordwestlich des vorhandenen Werkstandorts der Fa. Kannegiesser den vorliegenden Bebauungsplan auf, um dem Unternehmen in Vlotho ausreichenden Raum für vorgesehene Erweiterungen zu schaffen, so dass in Zukunft benötigte Anlagen dort realisiert werden können. Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für einen bedarfsgerechten Ausbau der Anbindung des Erweiterungsstandorts an die Herforder Straße sowie die Herstellung eines Verbindungsbauwerks zwischen dem "Altwerk" und den diesen auf der Nordseite des Forellenbachsiefs gegenüber liegenden Erweiterungsflächen geschaffen. Dabei werden in dem Bebauungsplan auch die zu treffenden Maßnahmen zum Ausgleich der insoweit geplanten Eingriffe in die Natur verankert.

Das Erfordernis der Aufstellung des vorliegenden Plans hat sich insbesondere dadurch ergeben, dass der vorangehende Bebauungsplan durch ein inzwischen rechtskräftiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben worden war und damit trotz der Notwendigkeit der Beplanung ein planloser Zustand bestand.

An das Plangebiet westlich angrenzende Flächen, für die zur Zeit keine konkreten Absichten zur Realisierung gewerblicher Nutzungen bestehen, die aber im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sollen bei dem Bestehen einer entsprechenden Notwendigkeit dafür ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage von dann zu ver dichtenden Nutzungsvorstellungen im Rahmen eines gesonderten Verfahrens beplant werden.

3.2 Städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Plangebiets

Die städtebauliche Struktur des zukünftigen Gewerbestandorts wird wesentlich durch seinen Flächenzuschnitt und seine Erschließungssituation geprägt. Darüber hinaus sind die von der Gemeinde bezweckte Ausbildung eines siedlungsstrukturell und landschaftsökologisch hochwertigen Ortsrands an den dem Außenbereich zugewendeten "Kanten" der Entwicklungsfläche sowie nicht zuletzt der zukünftige Umgang mit dem südlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Forellenbachsiek wesentliche Elemente, die in die städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Plangebiets Eingang gefunden haben.

Aufgrund der vorgesehenen Erschließung des geplanten Gewerbegebiets für den Lieferverkehr von Osten her soll der dazu dienende Abschnitt der Hollwieser Straße im Anschluss an die Herforder Straße entsprechend ertüchtigt werden. Dazu werden vorsorglich Teile der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets als Verkehrsflächen gesichert. In diesem Bereich soll auch eine private Bushaltestelle für den Werksverkehr angeordnet werden.

Innerhalb des östlichen Teils des Plangebiets sollen insbesondere dem geplanten Produktionsstandort zugeordnete Nebenanlagen angeordnet werden, von deren Betrieb vergleichsweise geringe Geräuschemissionen sowie sonstige potenziell störende Umwelteinwirkungen ausgehen. Dies betrifft etwa ein Parkhaus für Mitarbeiterfahrzeuge. In den zentralen und westlichen Teilen des Gewerbegebiets sind insbesondere Produktionsanlagen vorgesehen.

Zur Begrenzung der planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die dem Gewerbegebiet nächstgelegene Wohnung auf dem Grundstück Herforder Straße 244 durch Gewerbeschall wird in den Bebauungsplan eine aus der vorgesehenen Gliederung des Produktionsstandorts abgeleitete Festsetzung von Emissionskontingenten aufgenommen.

Da das geplante Gewerbegebiet für eine Erweiterung des bestehenden Produktionsstandorts der Fa. Kannegiesser geeignet und vorgesehen ist, soll zur Abwicklung "werksinterner" Transporte eine Brücke über das Forellenbachsiek errichtet werden, die den bestehenden Standort westlich der Hollwieser Straße und südlich des Forellenbachsiefs mit dem geplanten Gewerbegebiet verbindet. Das Brückenbauwerk soll nicht für den öffentlichen Verkehr genutzt, sondern in den örtlichen Produktionsstandort als Teil der Betriebsflächen einbezogen werden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen auf maximal 133,0 m NHN vorgesehen, wobei in Richtung der östlich des Plangebiets gelegenen Außenbereichs Herforder Straße 244 eine Reduzierung der Gebäudehöhen auf ein Höchstmaß von 130 m NHN – entsprechend etwa 9 bis maximal 10 m über Gelände – vorgesehen ist.

Am südlichen Rand des Plangebiets soll im Randbereich des Forellenbachsiefs ein 25 m breiter Grünsaum mit landschaftsgerechten Gehölzen entwickelt werden.

3.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die Planung betrifft Teile des bisherigen sogenannten Außenbereichs, die ausschließlich auf der Grundlage eines Bebauungsplans für gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden dürfen.

Der Bebauungsplan wird als "Angebotsplanung" aufgestellt, der als ein möglicher "Planfall" eine im Auftrag der Herbert Kannegiesser GmbH vorgelegte Nutzungskonzeption für das Gebiet zugrunde gelegt wird. Mit dem Bebauungsplan wird auf diese Weise der Rahmen für eine bedarfsgerecht schrittweise erfolgende Weiterentwicklung des vorhandenen Standorts dieses langjährig in Vlotho ansässigen Unternehmens geschaffen. Der Angebotsplan deckt aber auch andere in dem Plangebiet allgemein mögliche Nutzungsszenarien ab.

Es kann erwartet werden, dass eine kurz- bis mittelfristige Realisierung von Erweiterungen der Produktionsanlagen des genannten Betriebs erfolgen wird.

4 Verfahren

4.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 "Holtkamp neu" wurde durch einen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung der Stadt Vlotho (ASUP) am 11. November 2015 förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde am 2. April 2016 durch ortsübliche Veröffentlichung im Vlothoer Tageblatt bekannt gemacht.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist hier nicht erfolgt, weil es dazu eines bereits in den Einzelheiten konkret gefassten Investitionsvorhabens bedürfte, dessen vollständige Realisierung binnen kurzer Frist als sicher vorauszusehen ist. Ein solches besteht hier jedenfalls aufgrund einer noch nicht abgeschlossenen Planung der als Erweiterungsstandort für die Fa. Kannegiesser zu errichtenden baulichen Anlagen derzeit nicht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bebauungsplanaufstellung und die damit verfolgten Planungsziele wurde am 31. Mai 2016 im Rathaus der Stadt Vlotho eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Fragen und Hinweise zu den geplanten Verkehrsanlagen im Bereich der Einmündung der Hollwieser Straße sowie zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen geäußert. Diese sind bei der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung berücksichtigt worden.

Im Nachgang zu der Bürgerversammlung ging bei der Stadt Vlotho ein Schreiben des Rechtsvertreters einer Privatperson ein, die in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets über Grundeigentum verfügt. In dem Schreiben wurden umfangreiche Einwendungen gegen die mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen vorgebracht. Dabei wurde insbesondere auf die infolge der Planung zulässigen gewerblichen und verkehrlichen Immissionen im Bereich des betreffenden Grundeigentums abgestellt. Die Inhalte des Schreibens sind inhaltlich geprüft worden und im Rahmen der durch den Rat der Stadt Vlotho zu vollziehenden städtebaulichen Gesamtabwägung benannt.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Vlotho vom 3. Mai 2016 über die Planung informiert und mit der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans versehen worden.

Belange, die einer Realisierung der Planung durchgreifend entgegenstehen, wurden von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

4.4 Öffentliche Auslegung, Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Die Bebauungsplanunterlagen wurden in der Zeit vom 25. Juli 2016 bis 26. August 2016 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist ein weiteres Schreiben des Rechtsvertreters der in der Nachbarschaft des Plangebiets über Grundeigentum verfügenden Privatperson eingegangen, der sich bereits anlässlich der frühzeitigen Beteiligung geäußert hatte. In diesem Schreiben wurden Einwände gegen die Planung insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen verkehrlichen Auswirkungen sowie der damit verbundenen Immissionen wiederholt und ausgeführt.

Den vorgetragenen Belangen wurde durch eine Überprüfung der Verkehrsprognose und der Vornahme einer fachgutachterlichen Abschätzung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen Rechnung getragen. Dabei wurde festgestellt, dass diese im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen durch den Verkehr auf der L 778 nicht zu wesentlichen qualitativen Veränderungen der Verkehrsgeräusche in der Umgebung des Plangebiets führen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die an den nächstgelegenen Wohnungen zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen aller Voraussicht nach deutlich unterhalb der für Wohngebäude im Außenbereich maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für Straßenverkehrsgeräusche liegen.

Des Weiteren sind in dem genannten Zeitraum zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen Stellungnahmen von Umweltverbänden eingegangen. Soweit dabei Änderungen der Planung angeregt werden, wird dem in Abstimmung mit den zuständigen Behörden beim Kreis Herford nicht gefolgt.

Im Hinblick auf inhaltliche Ergänzungen der umweltbezogenen Informationen zu dem Bebauungsplanverfahren, die erst während der Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgt sind, wurde aus Gründen der verfahrensrechtlichen Rechtssicherheit die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen in der Zeit vom 5. Dezember 2016 bis zum 12. Januar 2017 einschließlich vollständig nochmalig durchgeführt (Wiederholung der öffentlichen Auslegung). Dabei wurde die Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der im Sommer 2016 eingegangenen Stellungnahmen ihre Gültigkeit behalten und in die Gesamtabwägung mit eingestellt werden.

Aus der Öffentlichkeit und dem Kreis der anerkannten Naturschutzverbände sind anlässlich der Wiederholung der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

4.5 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, Wiederholung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22. Juli 2016 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 26. August 2016 aufgefordert worden. Die anlässlich dessen eingegangenen Anregungen und Hinweise betreffen insbesondere

von der Planung potenziell betroffene Belange der Landschaftspflege und des Artenschutzes sowie auch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen. Die Anregungen und Hinweise wurden unter fachlichen und rechtlichen Gesichtspunkten geprüft. Im Ergebnis kommt die Stadt Vlotho zu der Einschätzung, dass Änderungen der Planung nicht erforderlich sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die aus Gründen der verfahrensrechtlichen Rechtssicherheit vorsorglich erfolgende Wiederholung der öffentlichen Auslegung (vgl. Abschnitt 4.4 dieser Begründung) sowie über die Möglichkeit, zu den öffentlich ausliegenden Planunterlagen (erneut) Stellung zu nehmen, schriftlich informiert sowie darüber unterrichtet, dass abgegebene Stellungnahmen ihre Gültigkeit behalten.

Anlässlich der Wiederholung der öffentlichen Auslegung haben sich insgesamt neun der angesprochenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert. Außer Verweisen auf bereits in im Rahmen vorheriger Beteiligungsschritte abgegebene Stellungnahmen ist dabei ein weitergehender inhaltlicher Vortrag zu den Bebauungsplaninhalten nicht erfolgt.

5 Fachgutachten

5.1 Schallgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt. Gegenstand der Untersuchung ist u.a. die fachliche Ausarbeitung einer Emissionskontingentierung, durch deren Umsetzung im Bebauungsplan sichergestellt werden kann, dass für Wohnzwecke genutzte Gebäude in der Umgebung des Plangebiets dauerhaft nicht stärker durch gewerbliche Geräuschemissionen aus dem Plangebiet belastet werden als dies nach den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen zulässig ist. Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt das Schallgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 8. Juni 2016 bei.

Im Hinblick auf eine im Rahmen des Verfahrens eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ist zusätzlich eine fachgutachterliche Abschätzung der Verkehrslärmentwicklung im Bereich des Knotens Herforder Straße / Hollwieser Straße mit Datum vom 30. September 2016 vorgenommen worden. Die Ergebnisse zeigen, dass selbst für den Fall einer Verkehrszunahme, auch wenn diese wesentlich oberhalb dessen liegen sollte, was nach dem heutigen Kenntnisstand tatsächlich infolge der Planung zu erwarten ist, für die vorhandenen Wohnungen keine unverträglichen Verkehrslärmbelastungen eintreten werden.

5.2 Umweltbericht, Landschaftspflegerische Begleitplanung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen, in deren Rahmen insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die davon möglicherweise betroffenen Umweltschutzgüter

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie auch die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern prognostiziert und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Um-

weltbericht zusammengefasst, der der Bebauungsplanbegründung als separater Bestandteil beigelegt ist.

Der zum Satzungsbeschluss vorgelegten Fassung der Begründung sind der Umweltbericht als deren gesonderter Bestandteil sowie des Weiteren der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH; Herford, jeweils mit dem Stand Januar 2017, beigelegt.

In dem Umweltbericht werden auch landschaftspflegerische Maßnahmen dokumentiert, die anlässlich der Bebauungsplanaufstellung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets durchgeführt werden.

6 Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)

Alle Flächen innerhalb des Plangebiets werden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In Gewerbegebieten sind grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese nicht als "erheblich belästigend" anzusehen sind.

Durch die Festsetzung GE wird sichergestellt, dass zukünftig innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen angesiedelt werden, von denen ausgehend erhebliche Belästigungen zu erwarten wären. Im Gegenzug wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass die für das Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung städtebaurechtlich dauerhaft abgesichert wird.

6.1.1 Gliederung des Gewerbegebiets

1.1 Das Gewerbegebiet GE wird nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilgebiete GE1, bestehend aus den Teilflächen GE1a und GE1b, sowie GE2 gegliedert.

Lagerplätze sind nur innerhalb des Teilgebiets GE2 zulässig.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Gliederung des Plangebiets in zwei Teilgebiete entspricht der Struktur der verfolgten städtebaulichen Konzeption (vgl. Kap. 3).

Das Teilgebiet GE1 ist insbesondere für diejenigen Anteile des Gewerbegebiets vorgesehen, die im Nahbereich von dessen zukünftiger Ein- und Ausfahrt liegen. Entsprechend soll dieser Bereich zu einem wesentlichen Anteil Erschließungsfunktionen für den Gewerbebestandort übernehmen. Neben Aufstell- und Rangierflächen, die insbesondere auch ausreichend für Schwertransporte zu dimensionieren sind, soll in diesem Teilgebiet auch ein Parkhaus insbesondere mit Mitarbeiterstellplätzen angeordnet werden. Die Unterteilung des Teilgebiets GE1 in die Teilflächen GE1a und GE1b entspricht der zu erwartenden Nutzungsanordnung, wobei die Teilfläche GE1b dem Standort der geplanten Mitarbeiterstellplatzanlage entspricht.

Im Hinblick auf die Nähe des Teilgebiets GE1 zu dem nächstgelegenen Immissionsort Herforder Straße 244 soll dieses nicht für Lagerplätze genutzt werden. Diese sollen aufgrund der mit ihrem Betrieb regelmäßig verbundenen nachteiligen Emissionen sowie auch im Hinblick auf potenziell problematische Auswirkungen auf das Ortsbild in den insoweit weniger exponierten übrigen Teilen des zukünftigen Gewerbebestands konzentriert werden. Die Festsetzung steht einem zeitweisen Abstellen von Gütertransportgebinden auf dem Betriebsgelände planungsrechtlich nicht entgegen.

Das Teilgebiet GE2 ist insbesondere für die Errichtung der der eigentlichen Produktion bzw. Montage von Gütern dienenden Hallen vorgesehen, aber auch zur Herrichtung von Außenlagerflächen geeignet und vorgesehen. Entsprechende Einschränkungen der Zulässigkeit von Lagerplätzen sind für dieses Teilgebiet daher nicht geplant.

6.1.2 Regelungen zum (teilweisen) Ausschluss von ansonsten zulässigen bzw. zulassungsfähigen Nutzungen

Zur Umsetzung der von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Zielsetzung werden in dem Gewerbegebiet die folgenden Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten regelmäßig in Gewerbegebieten zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können:

1.2 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden Nutzungsarten i.S.d. § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Der Ausschluss von Tankstellen und von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des mit dieser Nutzung verbundenen Publikumsverkehrs, der vorwiegend auf städtebaulich integrierte Standorte konzentriert werden soll, wie sie insbesondere in der Kernstadt Vlotho sowie in Uffeln gegeben sind. Insbesondere der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem auch wegen der mit dieser Betriebsart regelmäßig verbundenen Schallemissionen. Betriebs-eigene Tankstellen, die nur von Befugten genutzt werden können, sind von dem Ausschluss nicht betroffen.

Im Sinn der Vorhaltung des Gebiets für die geplante Standorterweiterung eines örtlich ansässigen Industrieunternehmens werden für das Gesamtgebiet die folgenden Ausnahmen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt, die ansonsten innerhalb von Gewerbegebieten zugelassen werden können:

1.3 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden Ausnahmen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausschließlich innerhalb der Teilfläche GE2 ausnahmsweise zugelassen werden und sind im Übrigen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen innerhalb des Gemeindegebiets ausschließlich in städtebaulich integrierten oder ansonsten in besonderer Weise geeigneten Standorten angesiedelt werden.

Die Begründung für die Begrenzung der Zulassungsfähigkeit von "Betriebswohnungen" ausschließlich auf das Teilgebiet GE2 entspricht der vorgesehenen Vorhaltung des Teilgebiets GE1 für die innere Erschließung des geplanten Gewerbebestands.

Darüber hinaus erfolgen auch Einschränkungen der Zulässigkeit bestimmter Arten von Gewerbebetrieben:

1.4.1 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden bestimmten Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung,
- Bordelle.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Zur Umsetzung der von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Ausschluss von bestimmten Arten von Gewerbebetrieben, die regelmäßig auch zur Nachtzeit betrieben werden. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe sind im vorliegenden Fall insbesondere im Hinblick auf die aus sicherheitstechnischen Gründen gebotene Einschränkung des "Publikumsverkehrs" im Bereich des geplanten Werksstandorts auf die Tagzeit geboten.

Schließlich wird geregelt, dass bestimmte Nutzungen bzw. Nutzungsarten innerhalb der Teilfläche GE1a ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind, und ansonsten für das gesamte Gebiet ausgeschlossen werden:

1.4.2 In dem Gewerbegebiet GE können die folgenden Nutzungen bzw. Arten von Nutzungen innerhalb der Teilfläche GE2 ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als 400 m², wenn das Warenangebot überwiegend auf dem betreffenden Betriebsgrundstück erzeugt und/oder veredelt wird oder der Warenverkauf im Zusammenhang mit auf dem Betriebsgrundstück ansässigen Handwerksbetrieben erfolgt,
- Showrooms für die Warenpräsentation, die ganz oder vorwiegend auf gewerbliche Abnehmer ausgerichtet sind.

Im Übrigen sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Durch die Regelung wird sichergestellt, dass Einzelhandelsbetriebe für Waren, die mit der vor Ort stattfindenden Produktion im Zusammenhang stehen, unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Durch die Regelung zur Zulässigkeit von Showrooms wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans der Einrichtung eines Bereichs zur Präsentation von Waren und Dienstleistungen, der insbesondere an gewerbliche Kunden gerichtet ist, nicht entgegenstehen.

Der Ausschluss von allen anderen Handelsbetriebsarten dient insbesondere dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Vlotho und den Nachbargemeinden vor städtebaulich potenziell nachteiligen Kaufkraftabflüssen.

6.1.3 Schallemissionskontingentierung

1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} für dessen gemäß Ziff. 1.1 festgesetzte Teilgebiete bzw. Teilflächen gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung" des DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung Emissionskontingent L_{EK} in dB

	tags	nachts
GE1a	62	46
GE1b	63	48
GE2	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C werden die Emissionskontingente L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöht:

	tags	nachts
A	3	5
B	3	3
C	5	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k die Variable $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Hinweise:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Vorhaben ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Die DIN 45691 liegt im Rathaus der Stadt Vlotho, Lange Straße 60, Stabsstelle für Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen, zur Einsichtnahme bereit und kann über das Deutsche Institut für Normung e.V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

Zum Schutz der östlich des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzung im Außenbereich sind in den Bebauungsplan Beschränkungen für zulässige Geräuschemissionen aus gewerblicher bzw. industrieller Tätigkeit aufgenommen.

Diese sind entsprechend dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung gegebenen aktuellen Stand der Technik als sogenannte "Emissionskontingente" im Sinne der DIN 45691 festgesetzt.

Ein Emissionskontingent stellt eine Maßzahl dafür dar, in welchem Umfang Geräuschemissionen von einem Quadratmeter der betreffenden Fläche ausgehen dürfen. Dabei können innerhalb einer Betriebsfläche die zulässigen Emissionen prinzipiell nach den gegebenen betrieblichen Erfordernissen "verteilt" werden, solange "nach außen" die zulässigen Emissionen für die gesamte Betriebsfläche nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente macht in der konkreten Ausgestaltung der Anlagen bzw. des Anlagenbetriebs u.U. die Durchführung bestimmter Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausungen) oder anderer betrieblicher Maßnahmen erforderlich, die jedoch im Bebauungsplan – im Sinne einer zweckmäßigen Orientierung am erzielbaren Ergebnis – nicht im technischen Detail geregelt werden. Die dafür als erforderliche Einzelbestimmungen vor-

zusehenden Detailregelungen sind zulässigerweise der Festlegung in den für die betreffenden Anlagen zu führenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf der Grundlage einer Gliederung des festgesetzten Gewerbegebiets GE gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO durch den Ausschluss von bestimmten Arten ansonsten zulässiger baulicher Anlagen i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO. Durch diese wird gewährleistet, dass ansonsten innerhalb des Baugebiets zulässige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, soweit die von diesen ausgehenden Emissionsbeiträge höher liegen als die für deren Standorte geltenden Emissionskontingente. Für die festgesetzten Teilgebiete des GE-Gebiets sind jeweils gesonderte Emissionskontingente festgesetzt.

Zur Ermittlung der Emissionskontingente ist ein Schallgutachter in das Verfahren eingebunden worden. In dem durch diesen vorgelegten Bericht ist als dem Gewerbegebiet nächstgelegener Immissionsort die u.a. für Wohnzwecke genutzte Außenbereichsanlage östlich der Hollwieser Straße benannt. Als weitere relevante Immissionsorte wurden Wohnungen in verschiedenen Gebäuden südöstlich außerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Insgesamt wurden 11 Immissionsorte betrachtet. Obwohl diese teilweise innerhalb von Bereichen liegen, die vorwiegend gewerblich geprägt und im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind, wurde für sämtliche Immissionsorte zugunsten der ausgeübten Wohnnutzungen die Einhaltung der für Mischgebiete anzuwendenden Orientierungswerte i.S.d. Beiblatts der DIN 18005 bzw. gemäß Ziff. 6.7 der TA Lärm zugrunde gelegt.

Um den an den betrachteten Immissionsorten ggf. vorhandenen Vorbelastungen durch Gewerbegeräusche aus anderen Quellen Rechnung zu tragen, wurden die Emissionskontingente so bemessen, dass ausgehend von dem Gewerbegebiet, das Gegenstand der vorliegenden Planung ist, dort nur solche Immissionsbeiträge auftreten, die um mindestens 6 dB(A) unterhalb der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für die Tag- und für die Nachtzeit, also bei 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts, liegen. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die innerhalb des geplanten Gewerbegebiets zulässigen Anlagen insgesamt an den betreffenden Immissionsorten nur solche Immissionsbeiträge leisten, die gemäß Ziff. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen sind. Das Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch aus dem geplanten Gewerbegebiet zulässig ausgehende Geräuschimmissionen ist damit dauerhaft ausgeschlossen.

Die Emissionskontingentierung stellt gleichzeitig eine wirksame Begrenzung für Geräuschemissionen dar, die bei der Nutzung der Ein- und Ausfahrt eines zukünftigen Gewerbebetriebs durch Lieferfahrzeuge und Pkw entstehen. Dies gilt auch für jegliche Geräuschemissionen von vor dem Werkstor wartenden Fahrzeugen.

In Ergänzung zu den für die Teilgebiete des GE-Gebiets festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} sind sogenannte Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ festgesetzt, die eine erhöhte Schallabstrahlung in Richtungen erlauben, innerhalb derer die maßgeblichen Immissionsorte entsprechend weiter entfernt liegen.

Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente ist im Rahmen der für die Schaffung von Baurecht für ein Vorhaben zu führenden Genehmigungsverfahren im Regelfall anhand der Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zu belegen. Hierauf wird in der Festsetzung ausdrücklich hingewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer der einheitlichen Grundflächenzahl GRZ für das gesamte Baugebiet in Verbindung mit der Festsetzung von Unter- und Obergrenzen zulässiger Gebäudehöhen abschließend definiert.

2.1 Grundflächenzahl

Der Nachweis der festgesetzten GRZ erfolgt grundstücksbezogen und bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet GE.

Das Maß der GRZ von 0,8 entspricht der "Regel-Obergrenze" für das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 20 Prozent des Gewerbegebiets bzw. der Grundstücksflächen dauerhaft von Überbauung freigehalten wird. Damit ist zudem ein Schutz vor übermäßiger Versiegelung gewährleistet.

Ein auf die Teilgebiete bzw. Teilflächen des GE gesondert bezogener Nachweis der GRZ entspricht nicht der planerischen Zielsetzung der Stadt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am höchsten Punkt der Attika bzw. am höchsten Punkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die als zulässig festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Photovoltaik Elemente bis zu einem Maß von 3,0 m überschritten werden.

Sie darf des Weiteren ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einem Maß von 2,0 m überschritten werden, wobei von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten ist.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen Gebäudehöhen von im Mittel etwa 12 m über Gelände innerhalb des Teilgebiets GE2 und von 9 m über Gelände innerhalb des Teilgebiets GE1.

Die zulässige Gebäudehöhe darf somit im Einzelfall durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige i.d.R. technisch erforderliche Gebäudeaufbauten überschritten werden, falls diese untergeordnet sind und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Zur Information sind die im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eingemessenen Geländehöhen für mehrere Punkte innerhalb des geplanten GE-Gebiets nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Für das Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Seitliche Grenzabstände sind gemäß § 6 BauO NRW zu bemessen.

Durch die hier erfolgende, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässige Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird geregelt, dass – wie bei der offenen Bauweise – seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, aber die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ansonsten geltende Obergrenze für die Gebäudelänge von 50 m nicht anzuwenden ist.

Von der südlichen Grenze des GE-Gebiets zurückgesetzte Baugrenzen gewährleisten die Einhaltung eines möglichst großen Abstands zum Talraum des Forellenbachs und dienen damit der Verringerung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Durchlüftung des Gewerbebestands "Hollwiesen".

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch freitragende Dachflächen, die dem Wetterschutz von Außenanlagen (Ladezonen, Transportwege) dienen, überschritten werden.

Die Festsetzung erfolgt, um die vorgesehene Errichtung von Schutzdächern insbesondere an Ladebereichen sowie an Eingängen zu ermöglichen.

6.4 Verkehrsflächen

Die Stadt Vlotho beabsichtigt eine Aufweitung der Hollwieser Straße im Bereich des Anschlusses an die Herforder Straße. Darüber hinaus ist seitens des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW die Herstellung eines die Herforder Straße auf der Südseite begleitenden Geh- und Radwegs geplant. Schließlich sollen nach den dazu zwischen der Stadt Vlotho und Straßen.NRW geführten Abstimmungen im Bereich des Anschlusses an der Hollwieser Straße an die Herforder Straße Flächen für einen ggf. in weiterer Zukunft durchzuführenden Ausbau des Knotens vorgehalten werden. Die dafür benötigten Flächenanteile innerhalb des Plangebiets sind in dem vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über den Ausbau des Knotens werden bezüglich der Kostentragung, der Kostenhöhe und der Abwicklungsmöglichkeiten im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahme in der üblichen Art und Weise die angezeigten Vereinbarungen herbeigeführt.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen auf im Privateigentum stehenden Grundflächen innerhalb des Plangebiets steht bis zum Zeitpunkt ihrer Herstellung als Verkehrsanlagen deren vorübergehender Einbeziehung in die Freiraumgestaltung (einschließlich Sichtschutz- und Schallschutzanlagen) für innerhalb des angrenzenden GE-Gebiets ansässige Anlagen nicht entgegen.

6.5 Grünflächen

Soweit das Plangebiet im Bereich der geplanten "Brücke" den Forellenbachsiek erfasst, sind die Flächen, die nicht für das eigentliche Brückenbauwerk in Anspruch genommen werden, als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

6.6 Wald

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen, die mit Wald im Sinne des Landesforstgesetzes (LFoG) bestockt sind, werden mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen dauerhaft städtebaurechtlich in ihrem Bestand gesichert.

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

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche sind zur Stärkung des Forellenbachsieks 5- bis 6-reihige, gestuft aufgebaute Gehölzstreifen (gemischte Wildhecken) aus standortheimischen Arten anzupflanzen.

Die Pflanzungen (vgl. Vorschlagsliste) sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 1,50 m. Nicht bepflanzte Flächen sind flächig mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Die Anlage eines gestuften Gehölzstreifens innerhalb eines 25 m breiten Flächenstreifens entlang des Nordrand des den Talraum des Forellenbachsieks umfassenden Landschaftsschutzgebiets entspricht den Empfehlungen des im Rahmen des Bebauungsplanungsverfahrens für die Stadt Vlotho tätigen Umweltgutachters und ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Abgrenzung der "Maßnahmenfläche" im Sinn der textlichen Festsetzung Nr. 7 erfolgt in Überlagerung mit der Festsetzung des Gewerbegebiets GE. Zur besseren Übersicht ist die Fläche mit einer grünfarbigen Kreuzschraffur angelegt, durch die verdeutlicht wird, dass der betreffende Bereich von relevanten Versiegelungen freizuhalten ist.

6.8 Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsf lächen

Die zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens innerhalb des Plangebiets vorhandenen Leitungen sollen dauerhaft erhalten bleiben. Diesbezüglich werden deshalb Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsf lächen festgesetzt.

6.9 Flächen und Gebäudeteile für Anpflanzungen

9 Straßenbegleitgrün

Innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Herforder Straße und der Hollwieser Straße sind 3-reihige gestuft aufgebaute Gehölzstreifen (gemischte Wildhecken) aus standortheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzungen (Arten siehe Vorschlagsliste) sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander anzupflanzen.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen des festgesetzten Gewerbegebiets GE sollen begleitend zu den dort vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte Baumreihen, ergänzt durch in Gruppen vorzunehmende Strauchpflanzungen, entwickelt werden. Auf diese Weise soll zunächst eine verbesserte Einbindung des Gewerbebestands in seine Umgebung – auch gegenüber der Außenbereichslage Herforder Straße 244 – gewährleistet werden. Darüber hinaus tragen die vorzunehmenden Anpflanzungen dazu bei, den mit der Realisierung des Bebauungsplans erfolgenden Eingriff in die Natur teilweise zu kompensieren.

Die Abgrenzung der Anpflanzungsf lächen im Sinn der textlichen Festsetzung Nr. 9 erfolgt in Überlagerung mit der Festsetzung des Gewerbegebiets GE. Zur besseren Übersicht ist die

Fläche mit einer grünfarbigen Kreuzschraffur angelegt, durch die verdeutlicht wird, dass der betreffende Bereich von relevanten Versiegelungen freizuhalten ist.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Gestaltungsvorgaben sind in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgenommen:

1 Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dachform ist innerhalb des gesamten Gewerbegebiets GE ausschließlich das Flachdach zulässig.

Die mit der Flachdachform verbundenen horizontalen Gebäudeabschlusslinien tragen zu einer Begrenzung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

2 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Werbeanlagen an Fassaden dürfen über die Traufabschlüsse bzw. die Attika nicht hinausragen. Sie dürfen eine Höhe von 3 m und eine Breite von 10 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m über Gelände zulässig. Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind nicht zulässig.

Durch die vorgesehenen Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sowie mit dem Betrieb von Werbeanlagen in vielen Fällen verbundenen Lichtemissionen auf ein der in der Gebietsumgebung vorhandene Vorbelastung angemessenes Maß begrenzt.

3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen von gewerblichen Betriebsflächen sind an den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (Textliche Festsetzung Nr. 9) bzw. für landschaftspflegerische Maßnahmen (Textliche Festsetzung Nr. 6) betriebsseitig vorzunehmen.

Durch die Regelung wird gewährleistet, dass zur Einfriedung von Betriebsanlagen notwendige Zaunanlagen so angeordnet werden, dass die öffentlichen Straßen im Norden und im Osten des Plangebiets von den begleitend zu diesen anzuordnenden Pflanzungen nicht durch Zaunanlagen getrennt werden, wodurch zu einer verbesserten gestalterischen Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die es umgebende Landschaft beigetragen wird.

6.11 Hinweise

1 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Botanischer Name Deutscher Name

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Die Vorschlagsliste ergänzt die Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Artenlisten zu den Pflanzmaßnahmen geben einen Rahmen für danach vorzunehmende Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets vor. Es müssen nicht immer alle Arten verwendet werden. Ebenso sind die Listen nicht abschließend. Entscheidend für die Artenwahl und Zusammensetzung sind immer die vorrangige Funktion und das Ziel, das mit der Anpflanzung erreicht werden soll. Alternativen für Pflanzmaterial nach Art und Größe sind zulässig, sofern sich dieses aus der gebotenen Verwendung gebietsheimischer Pflanzen ergibt. Dies gilt ebenso für den Pflanzzeitraum, sofern nicht zwingend eine sofortige Begrünung (z. B. Grundwasserschutz, Artenschutz) erforderlich ist.

2 Hinweise zum Artenschutz

Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Bei Beleuchtungsanlagen sind Blendwirkungen durch geschlossene Gehäuse zu minimieren, Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Für unvermeidbare Beleuchtungen (Fassaden, Außenanlagen, Umfahrten, Stellplätzen etc.), die den gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zugewandt sind, sind ausschließlich "insektenfreundliche" Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 – 630 nm) zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen ("Gelblichtlampen") oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2.700 - 3.300 Kelvin). Gleiche Verwendung wird auch für übrige Teilbereiche empfohlen.

Die rechtlichen Vorgaben des § 39 BNatSchG mit dem allgemeinen Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September sind einzuhalten. Sofern im Bereich der landwirtschaftlichen Freiflächen Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht, der gesonderter Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist, erläutert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen wird verwiesen.

7 Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

Etwaige Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur, insbesondere auf Verkehrsanlagen sowie die Entwässerung, wurden in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Aufgabenträgern sowie zuständigen Behörden ermittelt.

Im Hinblick auf die fehlende Eignung des Plangebiets für eine Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers soll dieses für die Dach- und die sonstigen Betriebsflächen getrennt gefasst werden. Das gefasste Niederschlagswasser soll über ein zwischengeschaltetes unterirdisches Regenrückhaltebauwerk gedrosselt in den Forellenbachsiek abgegeben werden, wobei das auf den sonstigen Betriebsflächen anfallende Oberflächenwasser vor einer Einspeisung in das Regenrückhaltebauwerk klärtechnisch vorbehandelt werden soll. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation in der Hollwieser Straße abgegeben werden.

Nach den dazu vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auf die Infrastruktur.

8 Kosten und Finanzierung, Verträge

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Bauleitplanung sind der Stadt Vlotho für die Erstellung des Bebauungsplans sowie für die städtebauliche Begleitung des Bebauungsplanverfahrens Kosten entstanden. Die Herbert Kannegiesser GmbH als Initiatorin der Planung trägt gemäß einer Regelung in einem dazu u.a. geschlossenen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 sowie § 4b BauGB einen Teil der insoweit entstehenden Kosten.

Bezüglich der Sicherstellung der Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen ist bereits ein weiterer städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Vlotho und der Herbert Kannegießer GmbH rechtswirksam abgeschlossen worden.

9 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Eigentum der Initiatorin der Planung. Bodenordnende Maßnahmen (etwa in einem Umlegungsverfahren) sind nicht erforderlich.

Vlotho / Düsseldorf, den 16. Januar 2017

Heuking Kühn Lüer Wojtek
PartmbB von Rechtsanwälten
und Steuerberatern

Niemann + Steege Gesellschaft für
Stadtentwicklung Stadtplanung von
Städtebau Städtebaurecht mbH

Dr. Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dipl.-Ing. Reimann
Stadtplaner, Bauassessor