



Begründung zur  
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9  
„Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“,  
OT Haaren



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Erneute Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der  
betroffenen Behörden  
gem. § 4a (3) BauGB**

05/22



## I Begründung

### INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich.....	3
3	Übergeordnete Vorgaben .....	3
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
4	Änderungsinhalte .....	6
5	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	8
6	Sonstiges .....	10
6.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	10
6.2	Altlasten .....	10
6.3	Immissionsschutz.....	10
7	Umweltbelange und Artenschutz .....	11
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	14
9	Monitoring .....	14

## II Umweltbericht

Umweltbericht zur. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ der Stadt Bad Wünnenberg; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im April 2022

### Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ der Stadt Bad Wünnenberg; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im April 2022

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wewelsburger Straße“ der Stadt Bad Wünnenberg; AKUS GmbH, Bielefeld im Mai 2020



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Bad Wünnenberg hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ beschlossen. In der Ratssitzung vom 14.11.2019 wurde beschlossen den Änderungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern.

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ ist die Absicht, das Gewerbegebiet im Ortsteil Haaren zu erweitern. Ein örtlicher Betrieb ist an die Stadt Bad Wünnenberg herangetreten und plant im Ortsteil Haaren seinen Betriebsstandort zu festigen und ein Bürogebäude im direkten Anschluss an seine Firma zu errichten. Im zuvor genannten Gewerbegebiet sind jedoch keine Bauflächen mehr vorhanden. Der Flächennutzungsplan steht den Erweiterungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dar. Nun folgt die Erweiterung auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Mit der vorliegenden Planung soll der Betriebsstandort langfristig gesichert werden.

## 2 Räumlicher Änderungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ umfasst eine Größe von etwa 3,7 ha.

Das Gewerbegebiet befindet sich nordwestlich des Ortsteils Haaren entlang der B 480. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet an der Wewelsburger Straße und den bestehenden Wohn- und Dorfgebieten Haarens. Das Plangebiet ist also unmittelbar vor dem nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Haaren situiert.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 127 tlw., 136 tw., 174, 177, 178 tlw., 196, 197 und 209 tlw., Flur 9 in der Gemarkung Haaren.

## 3 Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan (Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Blatt 11) stellt den Änderungsbereich als gewerblichen und industriellen Bereich (GIB) dar. Weitere Aussagen für das Plangebiet enthält der Regionalplan nicht.



### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“



Ausschnitt: Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Blatt 11



Ausschnitt: Regionalplan Detmold Entwurf 2020– Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Blatt 35

Der Entwurf des Regionalplans OWL 2020 weist einen Teilbereich zukünftig als ASB aus (im Wesentlichen Flurstück 209 bis in etwa zur Hälfte der Scheune auf Flurstück 178). Flurstück 177 und 178 bleiben zum größten Teil weiterhin als GIB festgesetzt.

Grundsätzlich gibt es eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Dies ist im vorliegenden Fall auch weiterhin gegeben, da wohnverträgliche gewerbliche Entwicklungen im ASB möglich sind. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall durch seine Festsetzungen sicherstellen, dass benachbarte immissionsempfindliche Nutzungen, insbesondere Wohnen, nicht erheblich beeinträchtigt sind.



### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“

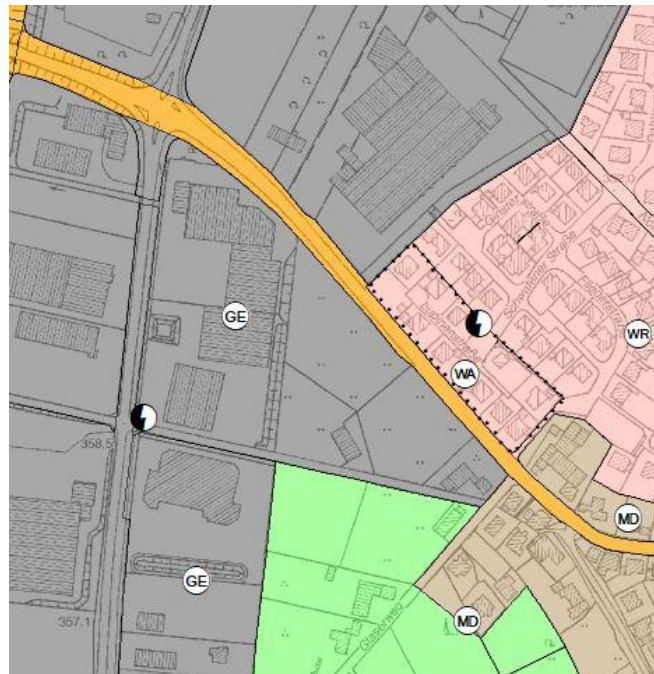
Diese Voraussetzungen sind erfüllt, denn die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“, OT Haaren setzt im Geltungsbereich ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet fest, die dem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei lärmimmittierenden Ansiedlungen in den nutzungsbeschränkten Gewerbebereichen ist nachzuweisen, dass die Immissionschutzrichtwerte entsprechend des Punktes 6 der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm- (insbesondere hinsichtlich des nördlichen Allgemeinen Wohngebiets) eingehalten werden. Diese Auffassung der Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wird ausdrücklich seitens der Bezirksregierung Detmold geteilt, so hat Sie doch in ihrer Ausführung FAQ (Stand. 20.01.2021) zum Regionalplan OWL eine gleichlautende Antwort auf die Frage:

„Muss ich die Bauleitpläne (FNP/BPlan) ändern, weil sich im Regionalplan die zeichnerischen Festlegungen geändert haben?“ gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit nach wie vor aus den übergeordneten Planwerken entwickelt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet dar.



Ausschnitt: rechtswirksamer FNP

Die übergeordneten planerischen Zielsetzungen gehen also mit der geplanten Änderung konform.



## 4 Änderungsinhalte

Das Gewerbegebiet „Wewelsburger Straße“ wird mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in Richtung Osten bis etwa zum Flurstück 209 erweitert. Die Art der baulichen Nutzung als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet wird beibehalten. Die Ausgestaltung der Festsetzung zum nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet wird hingegen angepasst. Wie aus dem beigefügten Lärmgutachten hervorgeht, ist die Nutzungsbeschränkung dahingehend auszugestalten, dass die hier zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei lärmimmittierenden Ansiedlungen in den nutzungsbeschränkten Gewerbebereichen ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte entsprechend des Punktes 6 der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - (insbesondere hinsichtlich des nördlichen Allgemeinen Wohngebiets) eingehalten werden. Die bisherigen Regelungen zu den zulässigen Abstandsklassen entfallen damit. Die neue Festsetzungsgestaltung bietet mehr Flexibilität für die sich ansiedelnden gewerblichen Nutzungen. Es ist jedoch stets individuell auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsschutzrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie) wird weiter nach Osten auf die westliche Grenze der Flurstücke 177 und 178, Flur 9 in der Gemarkung Haaren verschoben. Die vorherige vertikale Unterteilung des Gewerbegebiets östlich der Graf-Zeppelin-Straße staffelte die Festsetzung der Grundflächenzahl im Übergang zu der nördlichen und östliche Wohn- und Mischnutzung. Da das Gewerbegebiet nach Osten erweitert wird, wird folglich auch diese Staffelung weiter nach Osten verlegt. Des Weiteren sollen die bestehenden Gewerbebauten in ihrer Gesamtheit in einem Baufeld mit gleichen Festsetzungen liegen. Damit sind die planerischen Festsetzungen für die bestehende Gebäude einheitlich und werden nicht durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung bestimmt. Im westlichen Teilbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,8 gemäß der Obergrenze für ein Gewerbegebiet nach § 17 BauNVO festgesetzt. Im Übergang zu dem sich anschließenden Siedlungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, so dass der Versiegelungsgrad hier nicht so hoch liegt.

Des Weiteren wird die Baumassenzahl im westlichen Bereich von 8,00 auf 10,00 erhöht. Damit soll eine einheitliche Festsetzungssystematik entlang der Graf-Zeppelin-Straße im gesamten Gewerbegebiet „Wewelsburger Straße“ erzielt werden. Für die anderen Baufelder (außerhalb des Änderungsbereichs) die direkt an die Graf-Zeppelin-Straße anschließen, ist dieser Festsetzung der Baumassenzahl bereits getroffen worden.

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung und der rechtssicheren Anwendung werden die zulässigen Gebäudehöhen zukünftig in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Dabei werden die bislang zulässigen 15m Gebäudehöhe entsprechend in NHN-Höhen übersetzt. Im Bauquartier D.1 sind hingegen maximal nur 362,5m über NHN zulässig, was in etwa 13m Gebäudehöhe entspricht, um hier einen Übergang zum nördlich der Wewelsburgerstraße angrenzenden Wohngebiet zu erhalten. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion über Normalhöhennull. Ausgenommen von der maximalen Höhe sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen



### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“**

oberhalb der Gebäudeabdeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind. Die technischen Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.

Bisher gilt für das Gewerbegebiet „Wewelsburger Straße“ die offene Bauweise. Es befinden sich aber bereits heute im Gebiet einige Betriebe deren Gebäude eine zulässig Gebäudelänge von 50,00m gem. § 22 (2) BauNVO überschreiten. Daher wird nun die abweichende

Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind weiterhin mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand zu errichten. Es sind aber Gebäude mit einer Gebäudelänge von bis zu 150 m zulässig.

Eine Zufahrt zum Gewerbegebiet ist derzeit über die Graf-Zeppelin-Straße im Westen, den Glaserweg im Osten oder den Tindelner Weg im Süden möglich. Bei der im Norden verlaufenden Wewelsburger Straße handelt es sich um die Landesstraße L 751. Die Ortsdurchfahrt beginnt erst östlich des Glaserwegs, so dass entlang der Wewelsburger Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Um den sich ansiedelnden Gewerbebetrieben einen bestmöglichen inneren Betriebsablauf zu ermöglichen, wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, die Anlage einer Stichstraße von der L 751 in die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets vorbesprochen. Diese 20 m lange Stichstraße wird ebenfalls planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Die grünordnerischen Elemente im vorliegenden Bebauungsplan werden ebenfalls gemäß der angestrebten Betriebserweiterung überarbeitet. Im Änderungsbereich werden die bereits bestehenden Bäume als erhaltenswert festgesetzt. Die anderen Standorte der anzupflanzenden Bäume und die derzeit festgelegte Anpflanzungsfläche im Osten hingegen entfallen. Stattdessen wird im Norden im Bereich der Erweiterung ein 5,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt, der das Gewerbegebiet zukünftig flächig in Richtung Norden zum angrenzenden Wohngebiet abgegrünt. Auch im Süden des Änderungsbereich wird zur Eingrünung des Gewerbegebiets ein 5,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt. Diese Flächen sind zusammenhängend mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Für die Bereiche deren Flächen unterirdische Versorgungsleitungen führen (im Nordwesten des Änderungsbereichs), gelten die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen nicht. Diese Flächen sind frei zu halten. Die sich durch natürliche Sukzession entwickelnde, krautartige Vegetation ist einmal jährlich im zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Um eine Zufahrtsmöglichkeit des Plangebiets vom Tindelner Weg aus zu ermöglichen, dürfen die Anpflanzungsflächen für Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrten und deren zulässigen Breiten werden in der textlichen Festsetzung Nr. 9 weitergehend bestimmt. Demnach ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmen:

- a) Für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 80 m sind zwei getrennte Zufahrten von jeweils 8,00 m Breite zulässig.



### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“

- b) Bei gemeinsam genutzten Zufahrten benachbarter Grundstücke darf die Breite insgesamt maximal 12,00 m betragen.

Auf die maximal mögliche Breite der Zufahrten werden mögliche Flächen für fußläufige Erschließungen zur Hälfte mit angerechnet.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 kann über die Graf-Zeppelin-Straße im Westen und den Glaser Weg im Osten erschlossen werden. Eine neue Zuwegung wird im Norden von der L 751 über eine 20 lange öffentliche Stichstraße in die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes führen.

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation ist in Teilen bereits gewährleistet. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten bedarf es ggfs. einer Verlängerung der Leitungen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Ein offengeführter Regenwasserkanal ist in der Graf-Zeppelin-Straße bereits vorhanden und muss ggfs. in Richtung Osten erweitert werden.

Das Niederschlagswasser der neuen Zufahrtsstraße ist in den Straßenseitengraben der Wewelsburger Straße (L751) einzuleiten. Von da aus verläuft das öffentliche Regenwasser in Richtung eines namenlosen Vorfluters (s. u.) und ist dort einzuleiten.

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Graf-Zeppelin-Straße bereits vorhanden und muss in Richtung Osten erweitert werden. Es besteht die Möglichkeit eines Freigefällekanals oder das Schmutzwasser muss mittels einer Druckrohrleitung und eines Schmutzwasserpumpwerks abgeleitet werden. Der neue Schmutzwasserkanal ist im öffentlichen Bereich bis zu der neuen Stichstraße zu führen.

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist entsprechend des natürlichen Abflussverhältnisses in den namenlosen Vorfluter (südlich Gewerbebetrieb der Fa. Lorer-Schmidtmeier) einzuleiten. Im Sinne eines geregelten Wasserabflusses ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Regenrückhaltung vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann im Rahmen der geltenden Regeln der Technik individuell gestaltet werden (Erdbecken/geschlossene Becken). Den Bauanträgen ist ein Nachweis zur hydraulischen Berechnung beizufügen, der für jeden Fall die Nicht-Überlastung des Kanalnetzes belegt. Das geplante Kanalisationssystem ist nach ATV-Regelwerk A 118 im Zeitbeiwertverfahren in tabellarischer Form mit den folgenden festen Werten zu bemessen.

- Berechnungsregen 120 l/s/ha
- Regendauer 15 min
- Regenhäufigkeit  $n=1$

Die geplanten Regenrückhaltebecken für die zu entwässernden Flächen sind nach ATV A 117 zu bemessen. Folgende Vorgaben sind bei der Berechnung zu berücksichtigen:





### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“

- Qab 10l/sec/ha
- n 0,2

Für den Fall, dass im Gewerbegebiet Betriebe angesiedelt werden, die eine erhöhte Niederschlagswasserverschmutzung erwarten lassen (z. B. Betrieb, die wassergefährdende Stoffe zu gewerblichen Zwecken offen lagern oder umschlagen) wird ein Regenklärbecken gem. RdErl des MURL vom 04.01.1988 erforderlich. Es ist zulässig mehrere benachbarten Gewerbegrundstücke an ein gemeinsames Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken anzuschließen.

Bezüglich der Drosselung der abzuführenden Wassermengen ist aus technischen Gründen ein Abflusswert  $> 1.1$  l/sec zu erreichen. Die Größe der durch ein Regenrückhaltebecken zu entwässernden Fläche muss folglich mindestens 2.500qm betragen.

Es ist geplant, dass die Entwässerung der privaten Flächen über die Bestandsleitungen des bestehenden Gewerbebetriebs erfolgt. Die Abgabemenge darf hierbei nach Rücksprache mit dem Kreis Paderborn - Untere Wasserbehörde nicht erhöht werden. Nach ersten Berechnungen der D&T Ingenieure GmbH ist hierfür eine Erhöhung der Volumina der Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgelände sind dementsprechend zu erweitern. Dies ist grundsätzlich flächenmäßig möglich, eine genaue detaillierte Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für die Grundstücke (mit einer befestigten Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>) Überflutungsnachweise gemäß DIN 1986-100 zu führen sind. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Nach Rücksprache von Herrn Watts (Stadt Bad Wünnenberg) mit Herrn Böddeker vom Kreis Paderborn (UWB) am 25.04.2022 kann die Betrachtung der Notwasserwege und des Hochwasserschutzes im vorliegenden Fall vernachlässigt werden, da die Topografie ein abfallendes Gelände in Richtung Nordwesten bietet. Hierbei würden die bestehenden Gebäude der Firma Pietec stören. Mit Herrn Böddeker wurde sich darauf geeinigt, dass hierbei ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, welcher im Rahmen des Bauantrags gefordert wird, ausreichend ist.

Gemäß § 3 (2) BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen.

Ferner dürfen notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt, und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, an keiner Stelle weniger als 3,00 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten und entsprechend einzuhalten (§ 17 [1] BauO NRW).

Erschließungsmaßnahmen sind generell rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.



## 6 Sonstiges

### 6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bad Wünnenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a (Tel. 0521/591-8961; Telefax 0521/5200239; lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich

anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

### 6.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten sich dennoch bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn (Tel.: 05251/308-0) unverzüglich zu informieren.

### 6.3 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet ist charakterisiert durch die umgebende Nutzung. Nach Westen, Nordwesten und Südwesten schließt das bestehende Gewerbegebiet an. An den Erweiterungsbereich des geplanten Gewerbegebiets schließen unmittelbar getrennt durch die L751 Wohngebiete nach Norden an. Nach Osten befindet sich ein Dorfgebiet und nach Süden landwirtschaftliche Flächen (und Wohnen im Außenbereich).

Aufgrund dieser Nähe des geplanten Gewerbegebiets zu den Wohn- und Mischnutzungen wurde ein Lärmgutachten durch die AKUS GmbH aus Bielefeld erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:



### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“**

Die Nutzungsintensität der Erweiterungsfläche hängt im Wesentlichen von den Lärmschutzrechten der nördlichen Wohnnachbarschaft ab.

Betragen die dortigen Immissionsrichtwerte – z.B. auf Grund der städtebaulichen Situation (Gemengelage) – 60 / 45 dB(A) tags/ nachts, kann die Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Sind dort hingegen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 / 40 tags/ nachts anzunehmen, kann die Erweiterungsfläche als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>N</sub>) festgesetzt werden (zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören).

Den Schutzgrad der betroffenen nördlichen Wohnnachbarschaft legt die Stadt Bad Wünnenberg als allgemeines Wohngebiet fest. Somit wird die Erweiterungsfläche als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets ergibt sich aus der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung, die die nördliche Bebauung als allgemeines Wohngebiet darstellen bzw. festsetzen. Zu dem erfolgte die Entwicklung der Realnutzung des nördlichen Wohngebiets zeitlich vor der

Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets, so dass die Stadt Bad Wünnenberg den Eigentümern weiterhin den Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets zu gestehen möchte.

Südöstlich des Plangebiets plant die Stadt Bad Wünnenberg die Entwicklung des Wohngebiets „Schriepenscherf III“. Das Plangebiet „Schriepenscherf III“ liegt jedoch etwas weiter entfernt zum Plangebiet als das nördlich angrenzende Wohngebiet. Da das Lärmgutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ für das nördlich Wohngebiet zu dem Ergebnis kommt, dass die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte eines Wohngebiets eingehalten werden können, wenn ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass auch auf das geplante Baugebiet „Schriepenscherf III“ nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

## **7 Umweltbelange und Artenschutz**

Für diese Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und wird im weiteren Verfahren durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Des Weiteren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welches dieser Begründung im weiteren Verfahren beigelegt wird.

### **Ergebnis Umweltbericht**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden führen da mit dem



### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“

geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter dargestellt.

#### *Schutzgut Tiere (siehe Ergebnis Artenschutzprüfung)*

##### *Schutzgut Pflanzen*

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf den Änderungsbereich und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die zu erhaltenden und an den Änderungsbereich angrenzende Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

##### *Schutzgut Fläche*

Für die durch das Vorhaben beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichts verwiesen.

##### *Schutzgut Boden*

Für die im Plangebiet anstehenden Böden kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichts verwiesen.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).



### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“

Sollten sich dennoch bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn unverzüglich zu informieren.

#### *Schutzgut Wasser*

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

#### **Ergebnis Artenschutzprüfung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“ der Stadt Bad Wünnenberg hat unter Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.



## 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde im Umweltbericht durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann bewertet.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert von 60.785 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 29.412 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 31.373 Biotoppunkte erforderlich.

Das Biotopwertdefizit wird durch eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Paderborn ausgeglichen. Das Ersatzgeld beträgt 7,30 € /qm und wird ausschließlich für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die untere Naturschutzbehörde verwendet. Dabei kann mit einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro qm gerechnet werden.

Der Ausgleich von 31.373 Biotoppunkten entspricht als einer Fläche von 7.843,25 m<sup>2</sup>. Dementsprechend ist eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 57.255,73 € erforderlich.

Das Ersatzgeld in Höhe von 57.255,73 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbegebiet Wewelsburger Straße", aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn, unter Verwendung der Rechnungsnummer "Ersatzgeld 61-21-20055" auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

## 9 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Bad Wünnenberg. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.



### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburger Straße“

Die Stadt Bad Wünnenberg ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Beschluss der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans zu kontrollieren und zu dokumentieren. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Bad Wünnenberg  
Der Bürgermeister

im Mai 2022

Bad Wünnenberg,.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....