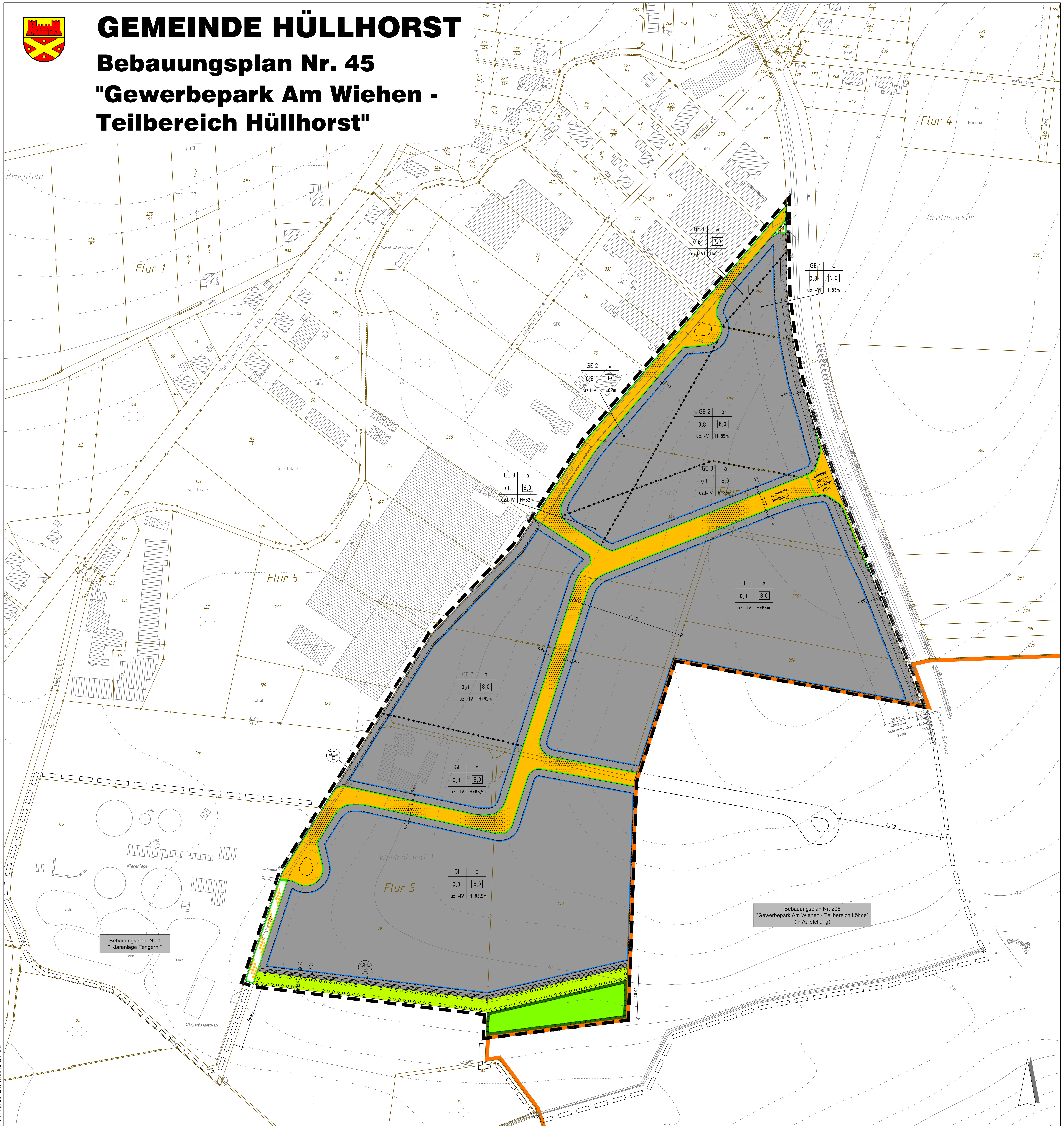
GEMEINDE HÜLLHORST

Bebauungsplan Nr. 45

"Gewerbepark Am Wiehen - Teilbereich Hüllhorst"



PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I.1991, S.58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Hüllhorst, den 05.07.2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.02.2012 bis 17.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hüllhorst, den 05.07.2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hüllhorst, den 05.07.2012

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.2012).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.............................., den ....

....

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 20.04.2012 bis zum 04.05.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hüllhorst, den 05.07.2012

Bürgermeister

Für den Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbestätigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom .... (Az.: ....) durchgeführt.

Hüllhorst, den ....

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. § 6 Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung vom .... (Az.: ....) mit Maßgabe / unter Auflage erklärt, dass gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht * geltend gemacht wird.

.............................., den ....

Höhere Verwaltungsbehörde

....

....

* nicht zutreffendes bitte streichen

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom .... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am .... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht .

Hüllhorst, den ....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hüllhorst, den ....

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

Bereich der Gewerbegebiete

1. Nutzungsbeschränkungen / Nutzungsgliederung
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- die Betriebsarten der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW und solche mit ähnlichen Emissionsstandard, die in dem jeweiligen Baugebiet als Abstandsklasse (z.B. unzulässig AK I-V) aufgeführt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Innerhalb der GE 1 - und GE 2 - Gebiete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse, wenn im Einzelfall die immissionsmäßige Unbedenklichkeit der Vorhaben gutachtlich nachgewiesen wird.
- Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn
  - das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks- / Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen Zusammenhang zu diesem steht und
  - die Verkaufsfläche im baulichen Zusammenhang mit dem Handwerks- / Gewerbebetrieb steht und
  - die Verkaufsfläche max. 200 m² beträgt.
- gewerbegebietstypische Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher (z.B. Baustoffhändler, Fliesenhändler, Kfz-Handel), sofern
  - die Verkaufsfläche max. 800 m² beträgt und
  - zentrenrelevante Randsortimente max. 10% der realisierten Verkaufsfläche betragen.

Bereich der Industriegebiete

2. Nutzungsbeschränkungen / Nutzungsgliederung
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO)

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- die Betriebsarten der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW und solche mit ähnlichen Emissionsstandard, die in dem jeweiligen Baugebiet als Abstandsklasse (z.B. unzulässig AK I-V) aufgeführt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse, wenn im Einzelfall die immissionsmäßige Unbedenklichkeit der Vorhaben gutachtlich nachgewiesen wird.
- Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn
  - das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks- / Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen Zusammenhang zu diesem steht und
  - die Verkaufsfläche im baulichen Zusammenhang mit dem Handwerks- / Gewerbebetrieb steht und
  - die Verkaufsfläche max. 200 m² beträgt.

Gesamter Plangeltungsbereich

3. Bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind Fenster und andere Außenbauteile in mindestens der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu errichten.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (mind. 1 Pflanze / m²) zu bepflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

5. Entlang der künftigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugebiete sind, insofern keine gleichartigen zeichnerischen Festsetzungen bestehen, Gehölzstreifen in einer Mindestbreite von jeweils 3m anzulegen.

6. Stellplatzanlagen für Kfz (gemäß § 51 BauO NRW) mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit einem großkronigen, heimischen Laubbaum pro angefangener 10 Stellplätze zu bepflanzen. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mindestens 10m² große unbefestigte Bodenfläche vorzusehen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstückteilen nicht zulässig.
(§ 23 (5) BauNVO)

8. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend von §22 (2) BauNVO ist eine Überschreitung von 50m Baukörperlänge allgemein zulässig.

9. Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen etc. ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 5 m zulässig.
(§ 18 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

10. Ein- und Ausfahrten zu / von Grundstücken des Plangeltungsbereiches von der / zur Landesstraße L 773 sind nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

11. Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

1. Die Fassaden gewerblicher Baukörper sind, sofern diese aus großformatigen Bauelementen (z.B. Gasbeton, Trapetzblechen) bestehen, an den straßenseitigen Gebäudeseiten je 20 lfdm mindestens einmal über die gesamte Wandhöhe vertikal zu gliedern.
Als vertikale Gleiderungselemente können durchlaufende Fensterbänder, begrünte Rankgerüste oder vergleichare gestalterisch wirksame Materialien (z.B. Lisenen) verwendet werden.

2. Werbeanlagen sind nur bis zur First- oder Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig (vgl. auch Hinweise).

3. Betriebsbedingt notwendige Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass für die Verkehrsteilnehmer auf der L773 eine Blendwirkung ausgeschlossen ist

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.
(§§ 15 und 16 DSchG NRW)

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen.
(§§ 16 und 17 DSchG NRW)

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

2. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Gebäude Katasterbestand

Anbauverbots-/-beschränkungverbotszone für Werbeanlagen ab Rand der Fahrbahn der L 773

benachbarte Bebauungspläne

Kreisgrenze

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

8,0 — Baumassenzahl (BMZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

G/R/R — Geh- / Radweg / Rettungszufahrt

W — Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (naturnaher Entwicklungsbereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche (freiwachsende Hecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GFL E — Mit Geh- / Fahr- / Leitungsrechten (L) zugunsten der Erschließungsträger (E) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

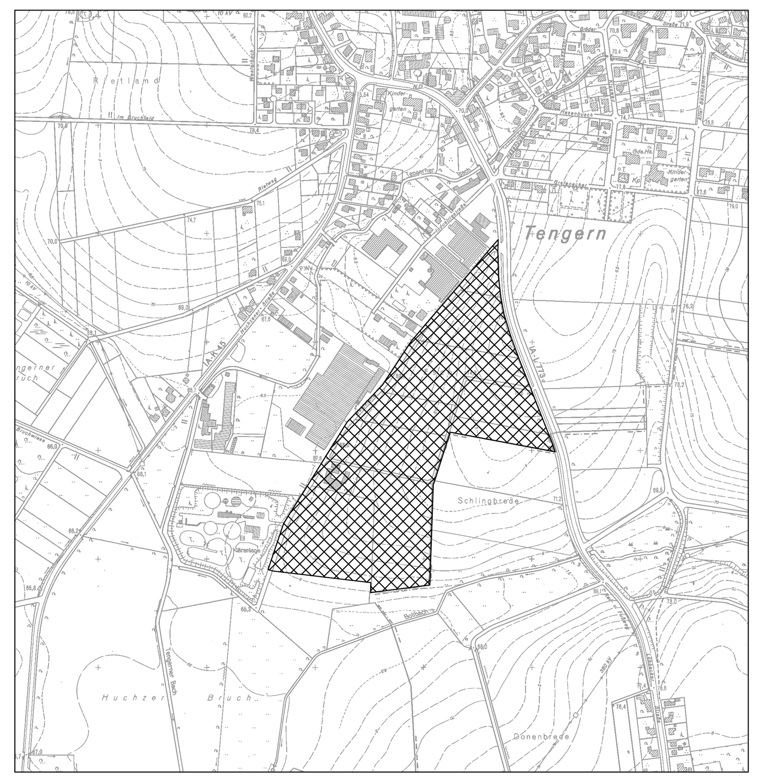
uz.Ak. I-V — Betriebe der Abstandsklasse I-V der Abstandsliste 2007 sind unzulässig

H=85 m — max. Bauhöhe über NN

Gemeinde Hüllhorst

Bebauungsplan Nr. 45
"Gewerbepark Am Wiehen - Teilbereich Hüllhorst"

1:1000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 08 150 011
Osnabrück, 05.07.2012

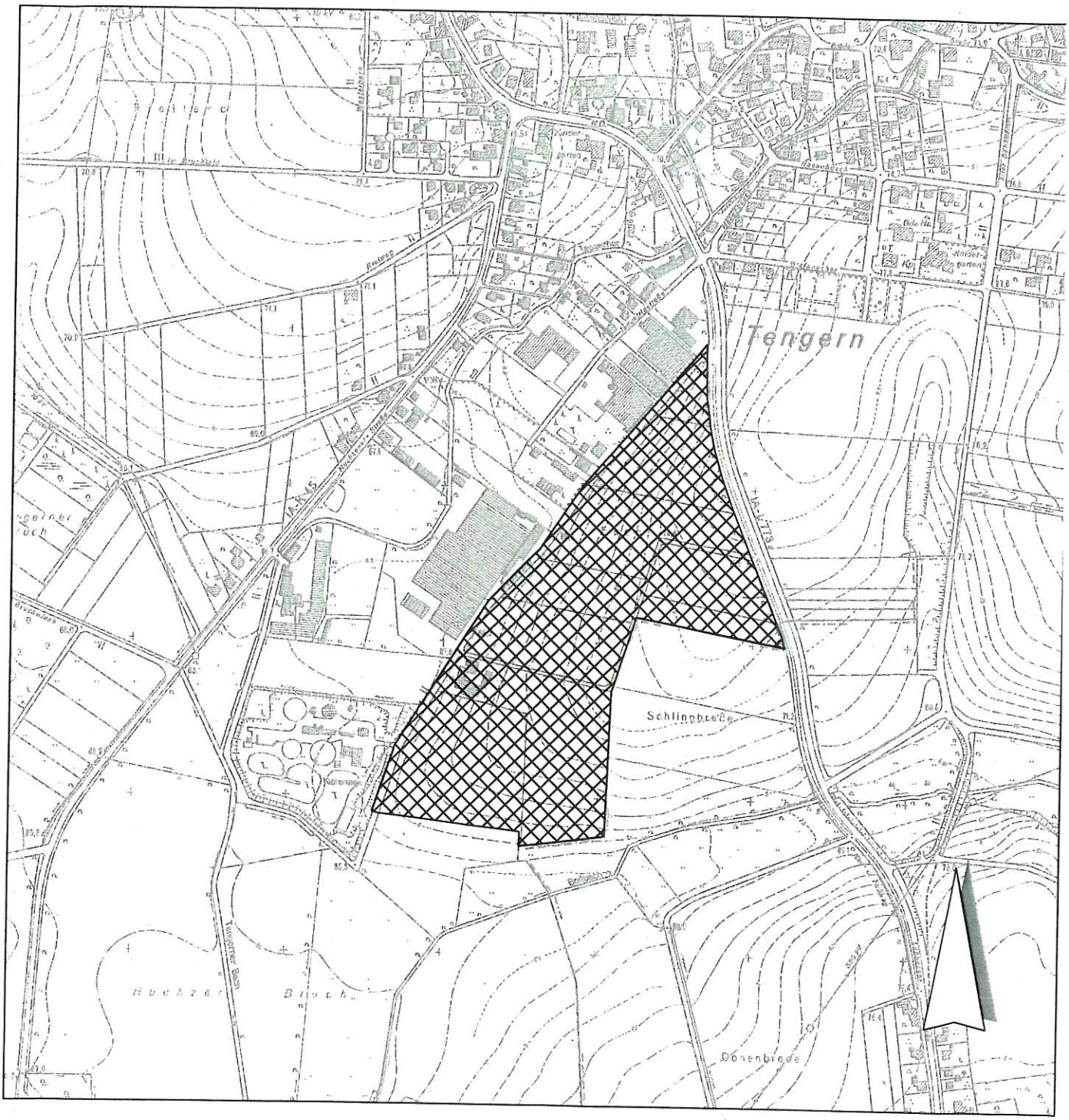
Unterschrift

08150011_B-Plan_EG_01dwg
H:\A112\12\08150011 Hüllhorst Tengern Süd\Pläne\B-Plan

Gemeinde Hüllhorst

Bebauungsplan Nr. 45 "Gewerbepark Am Wiehen - Teilbereich Hüllhorst"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Hüllhorst –
Bebauungsplan Nr. 45
„Gewerbepark Am Wiehen – Teilbereich Hüllhorst"

Begründung

Planungsbüro Hahm
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-08150011-57 / 26.03.2012
ergänzt: 04.06.2012

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf 4

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 4

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 5

4. Situation des Geltungsbereiches 5

5. Planungsabsichten 6
   - 5.1 Art der Nutzung 6
   - 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise 7
   - 5.3 Gestaltung 8

6. Erschließung 9
   - 6.1 Verkehrserschließung 9
   - 6.2 Ver- und Entsorgung 9
   - 6.3 Ökologie / Begrünung 10

7. Planverwirklichung / Bodenordnung 11

8. Flächenbilanz 11

9. Erschließungskosten 11

10. Bodenbelastungen / Denkmäler 12

II: Umweltbericht 13

1. Einleitung 13
   - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens 13
   - 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 13

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 19
   - 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 19
   - 2.1.1 Geologie/Boden 19
   - 2.1.2 Gewässer / Grundwasser 19
   - 2.1.3 Klima / Lufthygiene 20

2.1.4 Arten / Lebnsgemeinschaften ... 20
2.1.5 Orts- / Landschaftsbild ... 21
2.1.6 Mensch / Gesundheit ... 22
2.1.7 Kultur / Sachgüter ... 22
2.1.8 Wechselwirkungen ... 22
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ... 23
2.2.1 Boden ... 23
2.2.2 Gewässer / Grundwasser ... 23
2.2.3 Klima / Lufthygiene ... 24
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften ... 24
2.2.5 Orts- / Landschaftsbild ... 26
2.2.6 Mensch / Gesundheit ... 27
2.2.7 Kultur / Sachgüter ... 27
2.2.8 Wechselwirkungen ... 27
2.2.9 Nichtdurchführung der Planung ... 27
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen ... 28
2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen ... 28
2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ... 28
2.4 Artenschutz ... 35
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) ... 36

3. Zusätzliche Angaben ... 37
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ... 37
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt ... 37
3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen ... 38

III: Verfahrensvermerke ... 39

Anhang:

Liste standortheimischer Gehölze

Bestandsaufnahme Biotopstrukturen

Abstandserlass NRW

Kompensationsflächen (Lagepläne mit Maßnahmenkonzept)

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat am 16.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbepark Am Wiehen – Teilbereich Hüllhorst" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich südlich der Ortslage des Ortsteiles Tengern im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet und unmittelbar westlich der Landesstraße (L 773) Richtung Löhne. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

Im Nordosten durch den westlichen Rand der Verkehrsfläche der Löhner Straße Flurstück Nr. 431.

Nach Süden durch die Südgrenze der Flurstücke Nr. 396 und Nr. 103 sowie eine Verbindung zwischen Flurstück Nr. 103 und Verkehrsfläche Weidehorst durch Flurstück Nr. 79.

Im Nordwesten durch den westlichen Rand der Verkehrsfläche Weidehorst (Flurstück Nr. 73 und Nr. 420).

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Hüllhorst, Flur 4 bzw. 5.

Der Katasterbestand wurde digital am 04.01.2012 vom Katasteramt des Kreises Minden-Lübbecke (12-BSN 00001) sowie der unmittelbar südlich angrenzende Bereich am 25.05.2010 von der Stadt Löhne übernommen, zusammengefügt und hinsichtlich topographischer Strukturen ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden keine bestehenden Bebauungspläne überlagert.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der an den südlichen Siedlungsrandbereich anschließenden Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als städtebaulich, regionalplanerisch und ökonomisch erwünschter Ergänzung des benachbart bereits vorhandenen Gewerbestandortes geschaffen werden. Damit sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines interkommunalen Gewerbeparkes der Kommunen Hüllhorst und Löhne geschaffen und Arbeitsplätze gesichert bzw. neu angesiedelt werden.

Seitens der Stadt Löhne wird parallel ebenfalls ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, das den südöstlich unmittelbar angrenzenden Bereich zum Inhalt hat.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hüllhorst ist der gesamte Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes noch als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 39. Änderung erfolgen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als offene und intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Bestandteil der Planung sind ansonsten die verkehrliche Erschließungsanlage Weidehorst, die eine Verbindung der gemeindlichen Kläranlage mit der Landesstraße L 773 herstellt, sowie eine ehemalige Hofstelle, die zwischenzeitlich als Wohnung für Asylbewerber genutzt wurde und nun für neue Nutzungen zur Verfügung steht.

Das Gelände weist eine Neigung in südwestlicher Richtung auf. Der höchste Geländepunkt an der L 773 hat dabei eine Höhe von ca. 76 m ü. NN. Die tiefsten Geländestellen mit ca. 67 m ü. NN befinden sich am Weidehorst im Bereich der Kläranlage.

Im Südwesten begrenzt die Kläranlage mit begrünten Verwallungen das Plangebiet. Nach Nordwesten erstrecken sich entlang der Straße Weidehorst die baulichen (teilweise großvolumigen) Anlagen des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Die östliche Flanke des Plangeltungsbereiches bildet die Landesstraße mit einer alleeartigen Baumpflanzung und bisheriger Trennung zweier großer Ackerflächen. Im Südosten schließen sich Ackerflächen auf dem Gebiet der Stadt Löhne als weitere offene Feldflur an.

Verbindliche Bauleitpläne werden mit Ausnahme des Kläranlagenstandortes, der als Bebauungsplan Nr. 1 unmittelbar angrenzt, nicht tangiert.

5. Planungsabsichten

Unter Ausnutzung der kurzwegigen Verkehrsanbindung über die Landesstraße L 773 an die Autobahn BAB 30 soll der vorhandene Gewerbebereich zur Stabilisierung des Wirtschaftsstandortes ausgebaut werden. Dabei soll in enger Abstimmung mit der Nachbarkommune Löhne ein gemeinsam erschlossener Gewerbepark errichtet werden.

5.1 Art der Nutzung

In Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Strukturen und unter Berücksichtigung umgebend vorhandener sensibler Nutzungen sollen neue gewerblich nutzbare Flächen erschlossen werden. Im überwiegenden Teil handelt es sich um Gewerbegebiete gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Hinblick auf die Anforderungen von Unternehmen mit 24 Stunden Betrieb werden im südlichsten Bereich auch Bauflächen als „Industriegebiete" festgesetzt. Damit ist dort auch eine Ansiedlung von Betrieben, die den Regelungen des § 4 BImSchG unterliegen, möglich.

Der Nutzungsartenkatalog der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll allerdings insofern eingeschränkt werden, dass Wohnnutzungen überwiegend ausgeschlossen werden. Nur im Anschluss an die Verkehrsfläche Weidehorst und im nördlichsten Plangebietsteil soll in Nachbarschaft zu bereits vorhandenen betriebszugehörigen Wohnungen in einem kleinen Bereich das ausnahmsweise Wohnen zugelassen werden. Der sonstige Ausschluss der Wohnnutzung soll potenzielle Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen vermeiden. Zudem werden auch Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerksgewerbebetrieb stehen, eine festgelegte Verkaufsflächengröße nicht überschreiten und damit für den Einzelhandelsbesatz der Gemeinden Hüllhorst und Löhne verträglich sind. Damit soll der Versorgungsfunktion der Siedlungsschwerpunkte entsprochen werden. Die festgelegte Größe von 200 m² orientiert sich an den in den Ortskernen vorhandenen Verkaufsflächen und soll einen erhöhten Kaufkraftabfluss aus zentralen Bereichen verhindern. Ausnahmsweise sind zudem „gewerbegebietstypische Einzelhandelsnutzungen" zulässig. Darunter werden derartige Einrichtungen verstanden, die von ihrem Emissionsverhalten und/oder ihrem spezifischen Platzbedarf nicht in zentrale Bereiche passen und die keine in der Regel innenstadtrelevante Sortimente verkaufen. Dazu werden z. B. folgende Betriebsarten gezählt:

Baustoffhandel, Kraftfahrzeughandel, Fliesenhandel, Dachstein(Ziegel)-handel.

Für diese Betriebe sollen die Verkaufsfläche auf maximal 800 m² sowie die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt werden.

Angesichts des Schutzbedürfnisses vor benachbarten Emittenten sowie um mögliche Verdrängungen und Nutzungseinschränkungen der gewerblich / industriellen Nutzungen zu verhindern, werden neben

den Wohnnutzungen ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in diesem Plangeltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen.

Darüber hinaus erfolgt in Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich eine Gliederung des Geltungsbereiches auf Grundlage des Abstandserlasses NRW. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind dann möglich, wenn für Anlagen einer niedrigeren Abstandsklasse nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden kann.

Ausgangspunkt für die vorgenommene Zonierung nach Abstandserlass sind die umgebenden wohnbaulichen Nutzungen; insbesondere die nördlich gelegene Siedlung Grafenacker, die Siedlung beidseitig der Lübbecker Straße (südöstlich - auf Löhner Stadtgebiet), die Einzelhäuser westlich der Huchzener Straße, die Häuser zwischen Huchzener Straße und Tengerner Bach. Die Einzelhäuser zwischen Tengerner Bach und Weidehorst werden als integrierter Teil des bestehenden Gewerbegebietes gesehen.

Aus dieser Einstufung ergibt sich eine nach Norden reduzierte emissionsabhängige gewerbliche Nutzung. Die als unzulässig erklärten Betriebsarten können der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW (s. Anhang) entnommen werden.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Im Sinne einer verdichteten Bebauung im gewerblich genutzten Teil des Siedlungsbereiches soll die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt werden. Im Weiteren soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Baumassenzahl (BMZ) fixiert werden. Die Werte zwischen 7,0 im Norden und 8,0 im Süden ermöglichen eine intensive – jedoch zum Ortskern hin reduzierte – Ausnutzbarkeit.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird zusätzlich durch eine Höhenbeschränkung begrenzt. Auch diese orientiert sich an der Ortslage. Deshalb sind im Norden die geringsten und im Süden die größten Baukörperhöhen zulässig.

Die Bauweise wird als "offen" geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten. Es dürfen jedoch auch Baukörper von über 50 m Gesamtlänge errichtet werden. Dies ist bei Lager- und Produktionsanlagen evtl. erforderlich.

Großzügige Baugrenzenfestsetzungen setzen nur einen äußeren Rahmen der Bebaubarkeit und lassen nach innen die erforderlichen Spielräume, um mit den betrieblichen Anlagen auf wechselnde Entwicklungen des Marktes reagieren zu können.

5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen an dieser Stelle der Gemeinde für die gewerblich/industrielle Nutzung nur in geringem Umfang formuliert werden. So sind straßenseitige Gebäudefronten über 20 m Länge vertikal zu gliedern, um die Massivität der Baukörper optisch zu reduzieren. Zudem werden die Werbeanlagen hinsichtlich Anbringungsort und visueller Auswirkungen beschränkt, um die Einbindung in den Orts- und Landschaftsraum zu gewährleisten und eine Ablenkung der Autofahrer auf der Landesstraße zu vermeiden. Die Außendarstellung soll primär durch randliche Grünstrukturen positiv beeinflusst werden.

Die Festlegung von Maximalhöhen in drei Stufen begrenzt die Außenwirkung baulicher Anlagen und folgt der natürlichen Geländeneigung.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt für Kraftfahrzeugverkehre zukünftig ausschließlich über die Löhner Straße (L 773). Dafür ist ein Umbau der Landesstraße mit einer separaten Linksabbiegespur erforderlich. Unmittelbare Zu-/Ausfahrten zwischen privaten Grundstücksflächen und Landesstraße sind nicht zulässig, um Verkehrsgefährdungen auszuschließen.

Durch die Betriebsneuansiedlungen werden Zuwächse an Kraftfahrzeugbewegungen auf der Landesstraße vornehmlich Richtung BAB 30 erwartet. Das bestehende Straßennetz ist dafür jedoch ausreichend dimensioniert.

Die vorhandene Verkehrsfläche Weidehorst wird im bisherigen Anschlusspunkt an die L 773 abgebunden und dient zukünftig nur als Rettungszufahrt sowie als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, die das Gewerbegebiet aufsuchen. Dafür soll die vorhandene befestigte Fläche dienen. Um das Flurstück Nr. 391 (als Teil der Flächen eines Autohauses) zukünftig unabhängig von der Überfahrt anderer Flurstücke erreichen zu können, bleibt die Verkehrsfläche Weidehorst als öffentliche Straße und ggf. erforderlichen Ausbaumaßnahmen erhalten. Eine unmittelbare Zufahrt zur Landesstraße soll allerdings nicht ermöglicht werden.

Im Bereich der Fa. Jet wird die Straße Weidehorst als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und kann damit zukünftig als betriebliche Erschließungsfläche dienen. Eine östlich parallel geführte neue Verkehrsfläche sichert die weitere Erreichbarkeit der Kläranlage sowie der südlichen Plangebietsteile.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die derzeit absehbare Mehrbelastung an Schmutzwasser aufnehmen und der unmittelbar benachbarten Kläranlage zuleiten. Eine Leitung DN 900 verläuft westlich parallel zur Straße Weidehorst.

Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Gemeinde nicht gewährleistet werden kann[1], ist eine Ableitung in das südlich gelegene Gewässer vorgesehen. Um jedoch Abflussspitzen zu vermeiden, sollen die auf den neuen Gewerbe- und Industriegebietsflächen anfallenden Niederschläge zunächst zum geplanten Klär- und Rückhaltebecken eingeleitet und verzögert an das Gewässer abgegeben werden.

Der Gewerbepark soll an die öffentliche Trinkwasserversorgung durch Verlängerung des vorhandenen Leitungsnetzes angeschlossen werden.

[1] GeoAnalytik Dr. Loh, Baugrundgutachten zur Erschließung des neuen Gewerbeparks Hüllhorst/Löhne, Bünde, 26.11.2010

Parallel dazu ist vorgesehen, an der südlich des Gebietes in Ost-/Westrichtung verlaufenden Hauptversorgungsleitung (DN 400) eine Übergabestation zu errichten und sowohl die Trink- als auch die Löschwasserversorgung von dort zu gewährleisten.

Um die infrastrukturelle Ver-/Entsorgung zu sichern, wird in dem Teil der Straße Weidehorst, die nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, ein Leitungsrecht fixiert.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich unterliegt keinem besonderen Schutzstatus, der überwiegende Teil befindet sich jedoch in dem großflächigen Landschaftsschutzgebiet. Neben den ökologisch weniger bedeutsamen Ackerbereichen existieren nur außerhalb angrenzend teilweise lineare Strukturen, die für die Flora und Fauna eine größere Wertigkeit aufweisen. Es handelt sich dabei primär um einen Gehölzstreifen, der auf einer Verwallung die gemeindliche Kläranlage umgibt und eine lineare Verbindungsfunktion aufweist. Auch die Einzelbäume entlang der Landesstraße stehen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Zur Schaffung weiterer Linearstrukturen, die auch als Wanderstrecken für Kleinlebewesen dienen können, wurden im Randbereich des Gewerbestandortes Pflanzgebotsstreifen vorgesehen. Zudem wird damit eine Integration in den Landschaftsraum bewirkt. Zur freien Landschaft (im Süden) ist dieser breiter als zur Landesstraße, um zum sensiblen Bollbachtalraum eine angemessene Abschirmung zu erhalten. Er wird als „Private Grünfläche" mit Pflanzgebot festgesetzt.

Der südlichste Teil des Plangeltungsbereiches reicht am dichtesten an den Bollbach heran und soll im Abgleich mit gleichartigen Maßnahmen auf dem angrenzenden Löhner Gebiet ökologisch gestaltet werden. Die Flächengestaltung und Unterhaltung erfolgt in enger Abstimmung mit den beiden zuständigen Unteren Landschaftsbehörden. Zur Gliederung des Gebietes sollen auch die Grundstücksgrenzen der Baugebiete beidseitig begrünt werden, sodass 6 m breite Heckenstrukturen das Gebiet durchziehen.

Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge mit mehr als zehn Stellplätzen sind mit großkronigen Bäumen zu versehen, wodurch ebenfalls eine optische wie auch eine klimatische Aufwertung erzeugt wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Gebietes sollen mit hochstämmigen Einzelbäumen bepflanzt und damit aufgewertet werden. Im Zufahrtsbereich ist eine beidseitige repräsentative Baumpflanzung vorgesehen.

Mit der Bepflanzung heimischer, hochstämmiger Einzelbäume sowie der offen gestalteten südlichen Ausgleichsfläche (an welche sich westlich benachbart zukünftig ein Regenrückhaltebecken anschließen soll), soll auch den gutachterlich empfohlenen Kompensationsmaßnahmen entsprochen werden.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene Ausgleichsfläche eignet sich u. a. dafür, für die Brutvögel Ausweichquartiere (z. B. als Lerchenfenster) vorab zur Verfügung zu stellen.

Trotz dieser ökologisch orientierten Festsetzungen ist nur ein geringer Ausgleich des Gesamteingriffes innerhalb des Plangeltungsbereiches möglich. Um das ökologische Gleichgewicht innerhalb der Gemeinde Hüllhorst nicht spürbar zu beeinflussen, sollen deshalb externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Gewerbegebiet (davon Pflanzgebot)	7,13 (0,17)	52,3
Industriegebiet	4,48	32,8
Verkehrsflächen (davon bes. Zweckbestimmung)	1,47 (0,63)	10,8
Private Grünflächen	0,30	2,2
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,26	1,9
Gesamtfläche	13,64	100

9. Erschließungskosten

Kosten für zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen entstehen durch den Bau von Straßen sowie im Bereich der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung. Deren voraussichtliche Höhe wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung ermittelt.

10. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (MBL. NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Dies wird durch die Aussagen des Bodengutachtens[2] bestätigt. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

[2] GeoAnalytik Dr. Loh, a. a. O.