



Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück
OT Wellendorf

Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

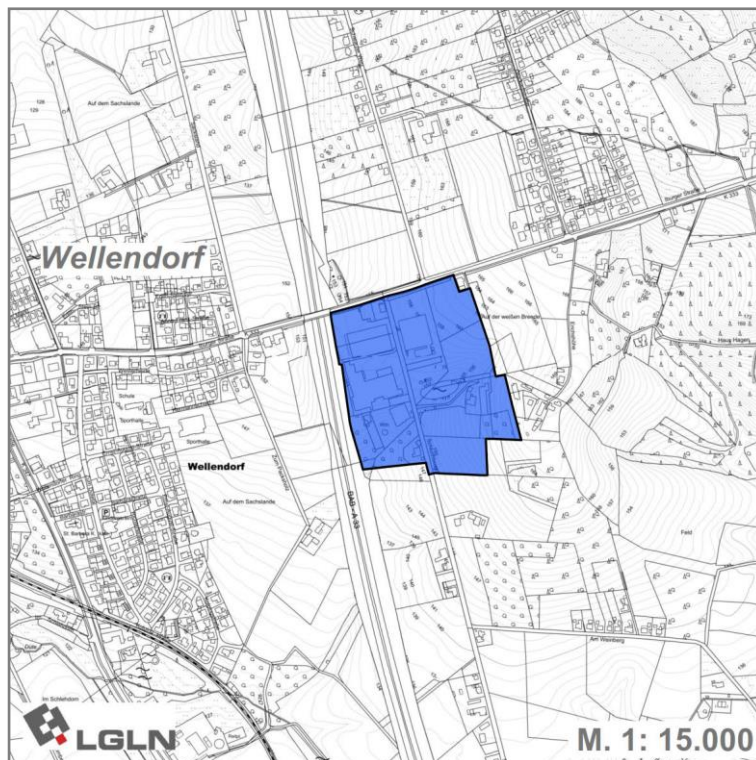
1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Planungsalternativen	2
5. Verfahren	2
6. Rahmenbedingungen	3
6.1 Bauplanungsrechtliche Situation	3
6.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	3
6.3 Realnutzung	4
6.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	6
6.5 Bergbau	6
6.6 Altlasten	6
6.7 Kampfmittel	6
6.8 Immissionsschutz	6
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.5 Bauweise	11
7.6 Verkehrsflächen, Erschließung	12
7.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft	12
7.9 Private und Öffentliche Grünflächen	12
7.10 Flächen für die Landwirtschaft	13
7.11 Fläche für Wald	13
7.12 Pflanzbindungen und -Gebote	13
7.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	14
8. Örtliche Bauvorschriften	14
8.1 Einfriedungen	14
8.2 Werbeanlagen	15
9. Verwirklichung des Bebauungsplanes	15
9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	15
9.2 Bodenordnung	15
9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	15
9.4 Bestandsschutz	15
10. Berücksichtigung der Umweltbelange	16
11. Flächenbilanz	16
II. VERFAHRENSVERMERKE	17
1. Aufstellungsbeschluss	17

2.	Frühzeitige Beteiligung	17
3.	Offenlage	17
4.	Satzungsbeschluss	17
5.	Ausfertigung	17
6.	Bekanntmachung	18

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung liegt in der Gemeinde Hilter a.T.W., im Ortsteil Wellendorf, östlich der BAB 33 und südlich der Iburger Straße.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Borgloh-Wellendorf

Flur 5: Flurstücke: 101/4, 101/5, 101/8, 102/5, 102/7, 102/8, 104/7 104/8.
in Teilbereichen: 100, 101/7, 102/6, 105/7, 125/3.

Flur 6: Flurstücke: 28/2, 29/6, 29/12, 29/13, 29/14, 30/8, 34/3, 35/7, 36/1, 39/1, 39/4.
Flurstücke in Teilbereichen: 38/3, 42/3.

Flur 7: Flurstücke: 75/8, 75/32, 75/42.
in Teilbereichen: 75/39.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10,5 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Mit Bekanntmachung vom 30.10.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ rechtsverbindlich.

Ziel der Planung in den 70er Jahren war es, die Entwicklung der bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe westlich des Schluchtweges planungsrechtlich zu steuern und Erweiterungen der Betriebe zu ermöglichen. Um zusammenhängende Betriebsflächen zu ermöglichen, sollte der Schluchtweg in Richtung Osten verschwenkt werden und im Bereich des Schwarzen Weges auf die Iburger Straße treffen. Weitere Gewerbeflächen sollten südlich und östlich der Planstraße erschlossen werden. Hierfür wurden die vorhandenen Wohngebäude Schluchtweg 6 und 10 überplant.

Die Entwicklung innerhalb des Plangebietes vollzog sich jedoch bisher abweichend vom Planungsrecht. Mit der Genehmigung von drei Lagerhallen im Jahr 2022 auf den Grundstücken Flur 5, Flurstücke 102/6 und 105/7 ist eine zusammenhängende Industrie-/Gewerbefläche entstanden, welche über den vorhandenen Schluchtweg erschlossen wird und von der Planstraße durchkreuzt wird.

Zur Erschließung der neuen Lagerhallen soll eine neue Betriebszufahrt an der Iburger Straße angelegt werden. Die Erschließung der übrigen Betriebsflächen erfolgt weiterhin über den Schluchtweg.

Für den Neubau der Hallen sind auf den Flurstücken 102/6 und 105/7 große zusammenhängende waldartige Baumbestände gerodet worden. Weitere umfassende waldartige Grünbestände sind im Plangebiet vorhanden und bilden derzeit eine Abgrenzung zwischen der gewerblich/industriellen Nutzung und der freien Landschaft. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes können diesen Erhalt derzeit nicht sicherstellen, sodass eine Herausnahme dieser aus den Bauflächen aus naturschutzfachlicher Sicht angestrebt wird.

Der Baubestand ist bisher in weiten Teilen industriell/gewerblich genutzt. Die vorhandene industrielle Nutzung beschränkt sich auf das Flurstück 104/8. Bei dieser Nutzung handelt es sich um den Kunststoffrecyclingbetrieb Grannex. Aufgrund von Geruchsbelästigungen gab es in den vergangenen Jahren Beschwerden von Anwohnern.

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen. Konkret lassen sich u. A. folgende Maßnahmen definieren:

- Sicherung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen
- Erhalt der industriellen Nutzung auf dem Flurstück 104/8
- Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf den übrigen Grundstücken
- Sicherung der südlich des Gewerbebestandes gelegenen Wohnbebauung
- Erhalt der vorhandenen waldartigen Grünstrukturen und Sicherung der landschaftlichen Eingrünung
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flurstücken 100 und 102/8

In Bezug auf den letzten Punkt lässt sich festhalten, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine bedarfs- und zielgerichtete Neuverortung von Bauflächen vorgesehen ist. Da die hier vorliegenden Baurechte seit nunmehr 40 Jahren nicht ausgeschöpft wurden, sollen sie folglich zurückgenommen und an anderer Stelle im Stadtgebiet verortet werden, um eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung zu ermöglichen. Hierdurch sollen zudem Nutzungskonflikten vorgebeugt werden, da sich diese Flächen zwischen Wohnbauvorhaben befinden. Des Weiteren bildet die vorhandene Eingrünung eine landschaftsbildverträgliche Abgrenzung und besteht für eine weitere gewerbliche Nutzung dieser Flächen keine ausreichende Erschließung.

Ziel ist somit, in Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanaufstellung ebenfalls eine Rücknahme von Gewerbeflächen im südlichen Bereich vorzunehmen, um eine bedarfs- und zielorientierte Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet zu ermöglichen.

4. Planungsalternativen

Aufgrund des vorhandenen Bestandes, der Eigentumsverhältnisse und dem Neubau der Hallen ist der Ursprungsplan nur noch unter widrigen Umständen vollziehbar. Das Festhalten an der Planung hätte zur Folge, dass zusammenhängende Gewerbeflächen durchschnitten würden, wertvolle Grünbestände entfallen würden und eine Ausdehnung der gewerblichen Nutzung in südliche Richtung aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung zu Konflikten führen könnte. Die Nichtumsetzung hätte zur Folge, dass weiterhin Bauflächen, die seit nunmehr 40 Jahren nicht entwickelt wurden, von den gewerblichen Flächenbedarfen abgezogen würden und eine geringere Neuausweisung im FNP möglich wäre.

Folglich besteht ein Planerfordernis für diese Fläche.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung

nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

6.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die in der 1. Änderung festgesetzten Arten der baulichen Nutzung Gewerbe-/Industriegebiet (GE/GI) sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im südlichen Bereich gelegene Fläche für die Landwirtschaft ist nicht aus dem FNP entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, rechtsverbindlich seit 30.10.1981. Dieser setzt im nordwestlichen Planbereich der 1. Änderung eine industrielle Nutzung mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 6,0, eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m und eine abweichende Bauweise, im südwestlichen Planbereich eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,4 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise und im östlichen Planbereich eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,4 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise fest. Zudem wird eine öffentliche Verkehrsfläche (i. R. Osten verschwenkter Schluchtweg) sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die tatsächlichen Gegebenheiten weichen stark von der Plankonzeption der 70er Jahre ab und sollen daher, wie in Kapitel 3 und 4 beschrieben, den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

6.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.2.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita (NP NDS 00004).

Das Landschaftsschutzgebiet LSG OS 01 Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge (Teilfläche 23/31) grenzt direkt südlich an das Plangebiet an.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich in ≥ 700 m Entfernung westlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um das Fließgewässer der Düte welches mit Nebenbächen als FFH-Gebiet DE-3613-332 verzeichnet ist.

Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

6.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i.S.d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

6.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i.S.d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Plangebietes. Allerdings befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet Borgloh-Wellendorf in ca. 150 m nordöstliche Richtung.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

6.3 Realnutzung

Die Nutzung des Geltungsbereiches ist zweigeteilt. Der nördliche Planbereich ist durch den Neubau der Hallen zukünftig, wie im Luftbild erkennbar, komplett gewerblich/industriell genutzt. Der Grad der Versiegelung ist, trotz festgesetzter GRZ von 0,8 nahezu vollflächig. Der Bereich westlich des Schluchtweges ist sowie die neuen Hallenbauten werden durch den Zeltverleih Kortkamp gewerblich genutzt. Der Bereich zwischen dem Schluchtweg und den Hallenneubauten wird durch den Kunststoffrecyclingbetrieb Grannex industriell genutzt.

Der südliche Planbereich ist durch waldartige Baumbestände und Landwirtschaftsflächen landschaftlich geprägt. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich zwei Wohngebäude, wovon eines um einen Tischlereibetrieb ergänzt wird, sowie ein zur Regenrückhaltung genutzter Teich. Der Versiegelungsgrad ist in diesem Bereich als gering einzustufen.

Die nähere Umgebung ist landschaftlich geprägt. In nördliche und nordöstliche Richtung befinden sich Splittersiedlungen. Die Splittersiedlung im Bereich der Glückaufstraße liegt in ca. 120 m Entfernung, die Splittersiedlung am Ende der Erichshöhe grenzt direkt östlich an das Plangebiet an.

Weiter befinden sich einzelne Wohngebäude in unterschiedlicher Entfernung in der umliegenden Landschaft: Iburger Straße 17 (direkt angrenzend), Schwarzer Weg 1 (in ca. 220 m Entfernung nördliche Richtung), Schluchtweg 12/13 (in ca. 110-150 m Entfernung südliche Richtung). In Richtung Westen bildet die Autobahn, welche in einen Grünsaum gebettet ist, eine klare Trennlinie zu westlich gelegenen Flächen und dem Ortsteil Wellendorf.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich vor Baubeginn (Quelle Luftbild: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, Zugriff: 19.04.2023)



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich inkl. genehmigter Hallenbauten (Quelle Luftbild: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, Zugriff: 19.04.2023, ergänzt um Hallenbauten)

6.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Straßenflächen in Privateigentum.

6.5 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt laut NIBIS Kartenserver über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Borgloh Süd“. Rechtsinhaber ist die Hasberg Bergwerks GmbH.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind gem. NIBIS Kartenserver keine Altlasten bekannt. Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück verzeichnet im Bereich des Schluchtweg 6 jedoch einen Altlastenverdacht (KRIS-Nr. 74079220104). Dieser ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Da das Gebiet zudem seit langem in weiten Teilen gewerblich industriell genutzt wird, sind Altlasten grds. nicht auszuschließen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

6.7 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Schallimmissionen

Im Geltungsbereich liegen Immissionsbelastungen insbesondere durch den von der Bundesautobahn 33 sowie der Kreisstraße 333 ausgehenden Verkehrslärm vor. Um diese Belastungen beurteilen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wird im Rahmen dieses Verfahrens ein Schallschutzgutachten zum Schutz von Büroräumen in Bezug auf den Verkehrslärm erarbeitet. Dieses Gutachten liegt zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vor.

In Bezug auf die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen Emissionen ist festzustellen, dass sich in ca. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes ein schutzbedürftiges Wohngebiet gem. § 34 BauGB (Zum Packsholz) sowie in nordöstliche Richtung in 130 m Entfernung ein Mischgebiet und daran anschließend, in 190 m Entfernung ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 62) befinden. Einzelne Wohnhäuser, befinden sich bereits in näherer Umgebung (Iburger Straße 17 (direkt angrenzend), Schluchtweg 12/13 (in ca. 110-150 m Entfernung südliche Richtung).

Grds. ist davon auszugehen, dass die Lärmwerte an diesen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden und entsprechende Nachweise in den Genehmigungsverfahren erbracht wurden. So wurde vom TÜV Nord mit Gutachten vom 01.10.1999 im Rahmen der Änderungsgenehmigung zur Errichtung und Betrieb einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage nachgewiesen, dass die Richtwerte für Mischgebiete an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wurden. Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen galten bisher die Richtwerte der TA Lärm entsprechend der Gebietszuordnung.

Mit der Anpassung der Art der Nutzung in dem südlich gelegenen Plangebiet ändert sich der Schutzanspruch, sodass die im Gebiet ansässigen Betriebe zukünftig bereits hier die Richtwerte der TA Lärm einhalten müssen. Um die Auswirkungen der Planung in Bezug auf betriebliche Interessen sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu untersuchen, soll ein Schallgutachten Gewerbelärm erstellt werden. Hierfür ist die Mitwirkung der Betriebe erforderlich. Grds. ist davon auszugehen, dass eine Einhaltung der Richtwerte in dem neu ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiet gewährleistet werden kann.

Gem. der §§ 5 und 22 BImSchG kommen den Betreibern Grundpflichten zu, d.h. sind Anlagen so zu betreiben, dass ein hohes Schutzniveau erreicht wird und schädliche Umweltauswirkungen und sonstige Gefahren nicht hervorgerufen werden. Dieses kann sowohl durch aktive Schallschutzmaßnahmen, technische Maßnahmen oder Organisation betrieblicher Prozesse erreicht werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe am Ort der schutzbedürftigen Nutzung. Beim Ausschöpfen dieser Möglichkeiten kann von einer Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schutzbedürftigen Nutzungen durch Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten ausgegangen werden.

6.8.2 Geruchsimmissionen

In Bezug auf die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen Emissionen ist festzustellen, dass für den Industriebetrieb Grannex eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Datum vom 29.01.1999 sowie Änderungsgenehmigung mit Datum vom 16.02.2000 vorliegt. Demnach ist die Anlage so zu betreiben, dass bei der nächstgelegenen Wohnbebauung

- im GE Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im MI Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im Gebiet mit Einzelbebauung im Außenbereich Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 3 Geruchseinheiten an nicht mehr als 5 % der Jahresstunden
- im WA Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 1 Geruchseinheiten an nicht mehr als 3 % der Jahresstunden

überschritten werden. Über die Vorsorgepflichten der Betreiber ist davon auszugehen, dass diese Werte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Da sich unmittelbar südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, können bei der Bewirtschaftung dieser Flächen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Wohngebäude *Schluchtweg 10* wird über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert. Zulässig sind im WA die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Bei diesen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie zur Ansiedlung nicht anstehen, da die Fläche zum Einen zu klein ist und zum Anderen die für die Tankstellennutzung erforderliche Präsenz nicht gegeben ist.

7.1.2 Mischgebiet

Der Baubestand um die Liegenschaft *Schluchtweg 6* soll über die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) planungsrechtlich gesichert werden. Bei dem Bestand handelt es sich um ein Wohngebäude und einen Tischlereibetrieb. Folgende Nutzungen sind im MI gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

Die gem. § 6 Abs 2 allgemein zulässigen Nutzungen

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Durch diese Feinsteuerung soll sichergestellt werden, dass sich in diesem Bereich keine publikumsintensiven Nutzungen niederlassen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem landschaftsgeprägten und verkehrlich nur mäßig gut erschlossenen Bereich zu erheblichen Störungen führen und werden somit der Einzelfallprüfung unterzogen bzw. für unzulässig erklärt.

7.1.3 Gewerbegebiet

Entsprechend des vorhandenen Baubestandes werden die gewerblich und östlich des Schluchtwegs genutzten Flächen des Zeltverleih Kortkamp als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien
- Anlagen für sportliche Zwecke

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein unzulässig.

Diese Feinsteuerung verfolgt die folgenden Ziele:

- gesunde Lebensverhältnisse sicherzustellen (Punkt 1)
- langfristige Absicherung des Gewerbebestandes
- Ausschluss flächenintensiver Nutzungen (Punkt 2-4)
- die Flächen im Plangebiet vorrangig für die Betriebe zu sichern, welche in den anderen Baugebieten nicht zulässig sind (Punkte 4-8)
- zentralen Stadtlagen durch Ausschluss von Einzelhandels- und mischgebietstypischer Nutzungen zu stärken (Punkte 4-8)

Um den betrieblichen Abläufen und Interessen im Falle einer Nutzungsänderung Rechnung zu tragen, können Verkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass diese Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Gesamtgröße des Baugebietes erfolgt eine Kontingentierung bei 150 m².

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und -leiter trägt dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden Rechnung, eine dauerhafte (Zugangs-)Kontrolle zum Betriebsgelände sicherzustellen und Unbefugten, gerade zu den Ruhezeiten, den Zutritt zum Gelände zu verwehren und die auf dem Betriebsgelände befindlichen Maschinen und Güter zu überwachen.

7.1.4 Industriegebiet

Der Industriebetrieb Grannex betreibt am Schluchtweg 1 eine vollautomatische Anlage zur Trennung und Sortierung von Leichtverpackungen, die 1996 bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigt wurde. Der Betriebsstandort wird entsprechend des vorhandenen Bestandes planungsrechtlich abgesichert und gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt. Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage

- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien
- Vergnügungsstätten

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein unzulässig.

Diese Feinsteuerung verfolgt die folgenden Ziele:

- gesunde Lebensverhältnisse sicherzustellen (Punkt 1)
- langfristige Absicherung des Gewerbebestandes
- Ausschluss flächenintensiver Nutzungen (Punkt 2-4)
- die Flächen im Plangebiet vorrangig für die Betriebe zu sichern, welche in den anderen Baugebieten nicht zulässig sind (Punkte 4-8)
- zentralen Stadtlagen durch Ausschluss von Einzelhandels- und mischgebietstypischer Nutzungen zu stärken (Punkte 4-8)

Um den betrieblichen Abläufen und Interessen im Falle einer Nutzungsänderung Rechnung zu tragen, können Verkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Gesamtgröße des Baugebietes erfolgt eine Kontingentierung bei 150 m².

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und -leiter trägt dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden Rechnung, eine dauerhafte (Zugangs-)Kontrolle zum Betriebsgelände sicherzustellen und Unbefugten, gerade zu den Ruhezeiten, den Zutritt zum Gelände zu verwehren und die auf dem Betriebsgelände befindlichen Maschinen und Güter zu überwachen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 und Zahl der Vollgeschosse Z = II festgesetzt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, wohingegen die Geschossflächenzahl mit 0,6 bei der Hälfte des Orientierungswertes liegt. Durch diese Kombination dieser Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der vorhandene Maßstab beibehalten wird und im Übergang zur freien Landschaft keine großen Baumassen entstehen.

7.2.2 Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,6, Geschossflächenzahl GFZ = 1,0, Zahl der Vollgeschosse Z = II sowie Gebäudehöhe H= 10,0 m festgesetzt.

Die Werte orientieren sich an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO, wenn auch die Geschossflächenzahl leicht unterhalb des Orientierungswertes verbleibt. Sie ermöglichen damit eine Weiterentwicklung des Baubestandes. Diese Weiterentwicklung ist grds. verhältnismäßig, da die Fläche im Norden und Westen von Baustrukturen umgeben ist, sich somit in einem baulich geprägten Landschaftsraum befindet und in Richtung Süden durch eine vorhandene Waldstruktur von der freien Landschaft abgegrenzt wird.

7.2.3 Gewerbe- und Industriegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Gebieten durch Grundflächenzahl GRZ = 0,8, Geschossflächenzahl GFZ = 1,4 sowie Gebäudehöhe H= 10,0 m festgesetzt.

Die Werte entsprechen den Ausnutzungsziffern des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“. Damit bleibt die bisher zulässige Ausnutzung bestehen.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Ausnutzung ermöglicht.

Um den tatsächlichen Gegebenheiten der nahezu vollflächigen Versiegelung in den gewerblich/industriell genutzten Grundstücken Rechnung zu tragen, aber auch ökologischen und wasserhaushalterischen Aspekten Rechnung zu tragen, wird eine Überschreitung bis 1,0 zugelassen, sofern die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswasser nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden.

Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um zu große mehrfamilienhausähnliche Vorhaben im „Außenbereich“ zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im WA auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt, d. h 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf dem Grundstück, im Übergang zur freien Landschaft mehrfamilienhausähnliche Bauvorhaben entstehen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes orientiert sich entlang der Baugebietsgrenzen weitestgehend mit einem 5,0 m breiten Abstand zur westlichen Plangebietsgrenze, den festgesetzten Wald- und Grünflächen sowie dem *Schluchtweg*. Ggü. dem Wohnhaus Iburger Straße 17 wird die Baugrenze mit einem Abstand von 10,0 m zur Grünfläche festgesetzt. Hierdurch soll den Wohnbedürfnissen der Eigentümer des Wohnhauses Rechnung getragen werden und eine erdrückende und verschattende Wirkung hoher Gewerbebauten vermieden werden. Dieser Abstand ist insbesondere geboten, da sich das Gewerbegebiet südlich und damit in Sonnenrichtung des Wohnhauses befindet und dieses die lärmabgewandte Seite der Iburger Straße ist. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert und erfasst den vorhandenen Baubestand sowie genehmigten Planungen.

Der überbaubare Bereich des Mischgebietes orientiert sich entlang der Baugebietsgrenzen mit einem 3,0 m breiten Abstand zu den Grün- und Waldflächen. Er ist durch Baugrenzen definiert und erfasst den vorhandenen Baubestand.

Der überbaubare Bereich des Wohngebietes orientiert sich am vorhandenen Baubestand, um ein Heranrücken an in Richtung Gewerbe zu vermeiden. Er ist durch Baugrenzen definiert.

7.5 Bauweise

In den Baugebieten WA und MI wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass in dem landschaftlich geprägten Bereich keine zu groß dimensionierten Vorhaben entstehen.

In den Baugebieten GE und GI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll der vorhandene Baubestand abgesichert und den betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen werden. Die Begrenzung auf 150 m verfolgt das Ziel, die Gebäudelängen zu begrenzen, um eine landschaftsbildverträgliche Bebauung sicherzustellen und Riegelwirkungen zu vermeiden.

7.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über den *Schluchtweg*, welche auf die *Iburger Straße (K333)* führt, erschlossen. Diese Straßenflächen werden einschließlich ihrer Seitenräume als öffentliche Verkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Der vorhandene Privatweg zum *Schluchtweg 6* wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Um einen sicheren Verkehrsfluss sicherzustellen, sind Grundstücksein- und -ausfahrten ausschließlich an den Stellen zulässig, an denen das Baugebiet direkt an die Verkehrsfläche grenzt, d. h. im *Schluchtweg* und als gesonderte Zufahrt zur *K333* gegenüber dem *Schwarzen Weg*.

7.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zum Schutz der Grün- und Waldflächen und der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass

- in den Gebieten MI, GE und GI Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
- im WA Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn sie in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Plangebietsgrenze und von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Die Planung zielt darauf ab, jene Grundstücksbereiche von Bebauung freizuhalten, welche direkt an der Straßenverkehrsfläche, in räumlicher Nähe von Grün- und Waldflächen sowie zur freien Landschaft liegen.

Diese Festsetzung ist grds. verhältnismäßig, da der überbaubare Bereich in den MI, GE und GI Gebieten sehr großzügig gewählt ist, sie dazu geeignet ist, negative Auswirkungen wie bauliche Überformung des Landschafts- und Straßenraumes sowie Sichtverschattungen zu vermeiden und für das WA auch Errichtungen außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig sind.

7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft

Parallel zur *Iburger Straße* verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher oberflächlich Niederschlagsabwasser abführt. Um den Niederschlagswasserabfluss weiterhin sicherzustellen, wird die Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft überlagert.

7.9 Private und Öffentliche Grünflächen

Parallel zur *Iburger Straße* verläuft ein Entwässerungsgraben. Um diesen dauerhaft zu sichern wird dieser als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässer mit Uferrandstreifen festgesetzt.

Um eine landschaftsbildverträgliche Einbindung insb. der Gewerbeflächen sicherzustellen, wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend des Pflanzgebots herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser ist zwischen der privaten Straßenverkehrsfläche und der nördlich gelegenen Gewerbefläche ein Teich zulässig.

Damit greift die Änderungsplanung den Grundgedanken des Ursprungsplanes auf, eine allseitige Eingrünung ggü. der angrenzenden Landschaft zu schaffen, berücksichtigt aber die tatsächlichen Verhältnisse. Die ursprüngliche, vom „Reißbrett“ stammende Planung hat die tatsächlichen Gegebenheiten incl. Grünstruktur nicht berücksichtigt. Die darauf aufbauenden baulichen Entwicklungen sind in Gänze ohne Ortsrandeingrünung erfolgt, sodass eine entsprechende Überformung des Landschaftsbildes vorliegt. In Richtung Autobahn und Landesstraße werden die Grundstücke nahezu vollflächig ausgenutzt und versiegelt, sodass ein breiter, 10 m breiter Grünstreifen wieder eine Missachtung der tatsächlichen Verhältnisse bedeuten würde. Aus fachlicher Sicht ist die Festsetzung und Durchsetzung eines solchen i.R. Autobahn entbehrlich, da eine Eingrünung in Richtung Westen durch den Gehölzbestand auf den angrenzenden Flächen gewährleistet ist. Entlang der

Landesstraße ist ein um 7,0 m reduzierter und 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hierdurch werden die örtlichen Gegebenheiten und Eigentümerinteressen gewürdigt, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an Eingrünung sichergestellt. In Richtung Osten und ggü. der angrenzenden Wohn-/Mischgebietsbebauung wird die Eingrünung um 2,0 m auf 8,0 m reduziert. Zwar wäre an dieser Stelle grds. noch der 10,0 m Breite Gehölzstreifen vollziehbar, aus fachlicher Sicht sind jedoch für eine blickdichte Eingrünung 8,0 m ausreichend. So verbleibt um die Hallen ein 5,0 m breiter „Gewerbestreifen“ und 8,0 m zur freien Landschaft. Hierbei ist zu beachten, dass die Halle C „überplant“ wird, theoretisch von der Baugrenze „befreit“ wurde und im Falle einer Neuerrichtung nach Norden rutschen müsste.

Hierdurch werden die örtlichen Gegebenheiten und Eigentümerinteressen gewürdigt, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an Abstand zu den schutzbedürftigen Nutzungen und an Eingrünung sichergestellt.

Eine Eingrünung des Wohn- und Mischgebietes ist im Wesentlichen bereits durch den vorhandenen Grün- und Waldbestand sichergestellt und aufgrund der landschaftsbildverträglichen Gebäudearchitektur nicht zwingend erforderlich. Im Sinne des Nachbar-/Sozialfriedens wird jedoch eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung entlang der östlichen Mischgebietsgrenze festgesetzt.

7.10 Flächen für die Landwirtschaft

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte aber baulich nicht entwickelte Fläche. Da die hier vorliegenden Baurechte seit nunmehr 40 Jahren nicht ausgeschöpft wurden, sollen sie folglich zurückgenommen und im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung an anderer Stelle im Stadtgebiet verortet werden, um eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung zu ermöglichen. Hierdurch sollen zudem Nutzungskonflikten vorgebeugt werden, da sich diese Flächen zwischen Wohnbauvorhaben befinden. Des Weiteren bildet die vorhandene Eingrünung eine landschaftsbildverträgliche Abgrenzung und besteht für eine weitere gewerbliche Nutzung dieser Flächen keine ausreichende Erschließung.

Ziel ist somit, in Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanaufstellung die Rücknahme dieser ungenutzten Flächenreserve und die dauerhafte Sicherung dieser Fläche für die landwirtschaftliche Produktion.

7.11 Fläche für Wald

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Flächen, die einen als Wald einzustufenden Gehölzbestand besitzen. Diese Flächen werden als Flächen für Wald festgesetzt, um die wertvollen Bestände zu erhalten und zu sichern. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

7.12 Pflanzbindungen und -Gebote

Diese werden zur Beteiligung nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und weiter differenziert. Sie werden insb. für die festgesetzten Grünflächen sowie bei Bedarf für die Bauflächen getroffen.

Stellplatzbegrünung:

Größere zusammenhängende Park- und Stellplatzanlagen werden i.d.R. in flächendeckender Versiegelung angelegt und bringen in den Sommermonaten entsprechende Aufheizungseffekte mit sich. Dieser Effekt lässt sich durch eine Beschattung durch Bäume deutlich reduzieren und eine Verbesserung der Luftqualität erreichen. PKW-Stellplätze mit zehn oder mehr Einstellplätzen sind daher je angefangene fünf Einstellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist je zusammenhängender Park- bzw. Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste zu verwenden.

Private Grünfläche:

Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen setzt der Bebauungsplan unterschiedlich breite Grünflächen fest, welche die Bauflächen durch ein blickdichte Strauch-Baumhecken zur umgebenden offenen Landschaft hin abgrenzen sollen. Eine Ausbildung als Wall ist zulässig.

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

Geländeaufschüttungen:

Vielfach werden Baugrundstücke aufgeschüttet, um ein ebenes Gelände zu erzielen. Die zur Überbrückung des Höhenunterschieds erforderlichen Böschungen und Mauern müssen grundsätzlich auf den Baugrundstücken liegen. Zum Schutz des Landschaftsbildes müssen Mauern mind. einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze sowie zu Grün- und Waldflächen halten und durch Bepflanzungen begrünt bzw. verdeckt werden. Ansonsten würde ein diffuser, wenig harmonischer Übergang von Baugrundstück zur Landschaft entstehen, der zur baulichen Überformung führt.

Beleuchtung:

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, aus der Maßnahmen abgeleitet werden.

7.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein schalltechnischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen sollen städtebaulich negative Effekte vermieden werden. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung verbleibt, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an Stadtgestalt sichergestellt wird.

8.1 Einfriedungen

Da Einfriedungen aus Baumaterialien und -stoffen das Stadt- und Landschaftsbild nachteilig beeinflussen und zu einer baulichen Prägung des Außenbereiches führen können, sind diese ausschließlich grundstücksseitig, außerhalb der festgesetzten Wald- und Grünflächen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in sightdurchlässiger Form, bis max. 2,0 m Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in Form von lebenden Hecken aus standortgerechten und in Deutschland heimischen Gehölzarten geschnitten oder freiwachsend zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Straßenraum nicht durch Einmauerungseffekte sightverschattet wird und Blickbeziehungen erhalten bleiben.

Das Bedürfnis nach Sicherheit und Einbruchschutz durch Einfriedung ist weiterhin erfüllbar und durch diese Vorschrift nicht beeinträchtigt, insbesondere da bei Einhaltung eines Abstandes von 2,0 m und entsprechender Begrünung sämtliche Einfriedungen zulässig sind.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden, werden diese Anlagen daher in Ihrer Größe begrenzt und optisch störende und deplatzierte Werbeanlagen ausgeschlossen.

9. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, den *Schluchtweg* und die *Iburger Straße*. In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

9.4 Bestandsschutz

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt, sofern sie nicht den dynamischen Dauerpflichten des § 5 BImSchG und den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG unterliegen, Bestandsschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht vorgesehen, da der vorhandene Baubestand durch die Planung abgesichert ist, gewerbliche Entwicklungen weiter möglich sind und Nutzungskonflikten durch Ausweitung der industriellen Nutzung vorgebeugt werden soll.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden sowie Immissionsschutzbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z.B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB, § 17 BImSchG und § 85 NBauO) bestehen.

10. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegt, dokumentiert. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	0,17 ha
Mischgebiet, GRZ 0,6 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	0,57 ha
Gewerbegebiet, GRZ 0,8 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht abgeleitet werden	5,17 ha
Industriegebiet, GRZ 0,8 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht abgeleitet werden	0,73 ha
Verkehrsflächen	0,44
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,40 ha
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg	0,04 ha
Grünflächen	0,94
davon öffentliche Grünflächen	0,05
davon Private Grünflächen	0,88
Flächen für die Landwirtschaft	1,46
Flächen für Wald	1,06

II. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Hilter a.T.W., den

Der Bürgermeister

.....
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03. November 2023
Bu/Su-212.060

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG