



**Beelen**

# **GEMEINDE BEELEN**

## **Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“, 3. Änderung**

**Dezember 2018**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Stadtplaner, Architektin PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“ (Ursprungsplan)
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

### **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 19.10.2016.
- A.2 AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen - Geplanter Betrieb der Rampelmann & Spliethoff OHG am Standort Greffener Straße 11, Bielefeld. 20.10.2016.
- A.3 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten (2017): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“, 3. Änderung, Rheda-Wiedenbrück. Oktober 2017.

## 1. Einführung

Im Norden von Beelen liegt eingebunden in das Siedlungsgefüge das Gelände der Firma Rampelmann Spliethoff, die vor 50 Jahren als Landmaschinenhandel gegründet wurde. Das Unternehmen hat sich kontinuierlich weiterentwickelt und deckt inzwischen die Geschäftsbereiche Stahlbau, Motorgerätecenter, Maschinenbau sowie Land- und Kommunaltechnik ab. Zudem werden Sondermaschinen für den Reitsport für den weltweiten Markt angeboten.

Zur **Sicherung dieses Gewerbestandorts inklusive der langfristigen Entwicklungspotenziale** soll eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung planerisch abgesichert werden. Sowohl teilweise bereits vorhandene Nutzungen als auch die konkret geplanten Erweiterungen sind durch die Festsetzungen des Ursprungsplans „Nordhues-Büsche“ und des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Gaffelstadt“ nicht vollständig gedeckt, i. W. werden geltende Baugrenzen überschritten. Zudem soll im Westen das Gewerbegebiet im Bereich des bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereichs erweitert werden. Vor diesem Hintergrund führt die Gemeinde die 20. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch. In diesem Zuge werden gewerbliche Bauflächen bzw. das bestehende Gewerbegebiet bedarfsgerecht erweitert. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung wird in einem sog. **regulären Aufstellungsverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, um die Flächen insgesamt flexibel gewerblich nutzen zu können. Sollte künftig aufgrund der räumlich sehr begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten eine Betriebsverlagerung anstehen, können die Flächen alternativ von anderen Gewerbebetrieben entsprechend der gegebenen Rahmenbedingungen gewerblich genutzt werden.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ und seiner rechtskräftigen Änderungen sowie des Bebauungsplans „Gaffelstadt“ nördlich der Straße Gaffelstadt durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 3. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen der Bebauungspläne „Nordhues-Büsche“ und „Gaffelstadt“ in der jeweils gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet der 3. Änderung liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 1,5 ha im Norden von Beelen westlich der Greffener Straße. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Flächen eines unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebs und der Axtbachhalle,

- im Westen durch die angrenzende Bebauung innerhalb der Dorf- und Wohngebiete sowie die Kleestraße,
- Im Norden durch das anschließende Wohngebiet „Gaffelstadt“ und
- im Osten durch die Greffener Straße (L 831).

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“ ist im **April 1994 rechtskräftig** geworden. Planungsanlass war die angestrebte Erweiterung der Von-Galen-Hauptschule um eine Zweifachsporthalle. In diesem Zuge wurde der umliegende Bereich bis zur Greffener Straße im Osten und bis zur Straße Gaffelstadt im Norden mit überplant und einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt. Die bereits bestehenden Gewerbebetriebe wurden als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, entsprechende Erweiterungsoptionen wurden planerisch eröffnet. Die zulässigen Betriebe sind mit Hilfe des Abstandserlasses NRW geregelt worden. Die südlich und nordwestlich vorhandenen Hofstellen sind als Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen und um neue umgebende Baufelder ergänzt worden. Entlang des südlich verlaufenden Axtbachs ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Weitere Vorgaben zu Gehölzanpflanzungen sollten das Gebiet entsprechend gliedern.

Der nördlich der Straße Gaffelstadt überplante Teilbereich liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Gaffelstadt“**. Dieser ist im März 1998 i. W. mit dem Ziel, ein neues Wohngebiet zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs zu entwickeln, aufgestellt worden. Im Änderungsbereich setzt er im Westen eine Fläche für private Stellplätze mit umgebenden Pflanzgebotsflächen fest. Im Osten sieht er ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit Abstandslistengliederung vor. Im Umfeld weist der Altplan Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO aus. Im Übergang zwischen diesen grundsätzlich konfliktträchtigen Gebieten sichert eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Nachbarschaftsverträglichkeit.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus den Original-Bebauungsplänen mit Begründungen.

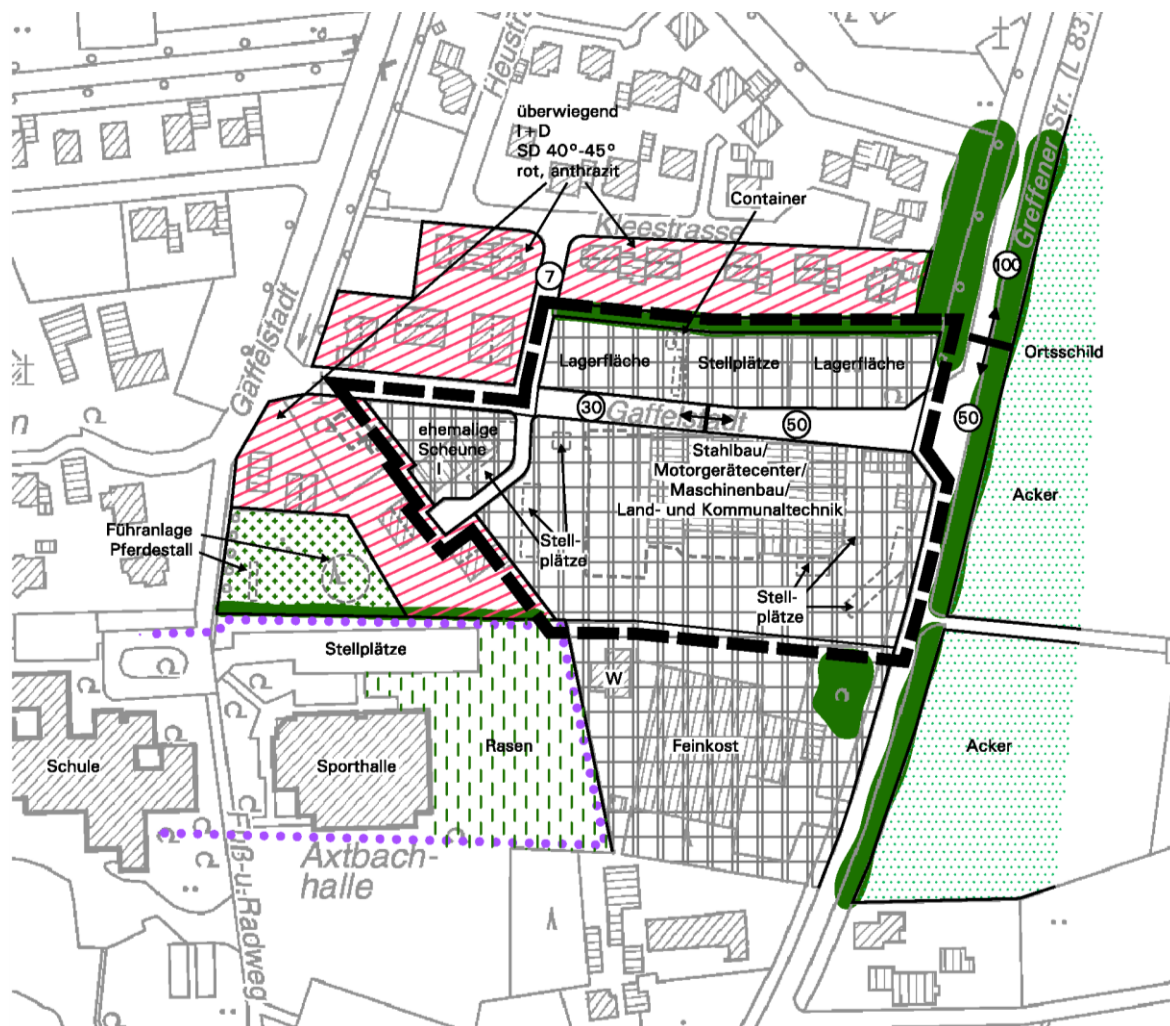
#### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet ist i. W. **geprägt durch die bestehende Bebauung und gegebenen Nutzungen der überplanten Firma**. Während nördlich der mittig verlaufenden Straße Gaffelstadt Lagerflächen und Mitarbeiterstellplätze angeordnet sind, liegen südlich die Produktionshallen sowie die Verwaltungsgebäude und das Motorgerätecenter mit Ausstellungsräumen und Verkaufsflächen. Die Hallen sind ein- bis zweigeschossig, die Büros weisen zwei bis drei Geschosse auf. Der eingeschossige Ver-

kaufs- und Ausstellungsbereich ist zur Greffener Straße im Osten orientiert, vorgelagert sind Besucherstellplätze. Insgesamt überwiegen pulverbeschichtete Metallfassaden, der westliche Bürotrakt hat eine dunkle Klinkerfassade. Die Gebäude sind einheitlich mit einem Flachdach ausgestattet, auf dem großflächig Sonnenkollektoren installiert sind.

Südlich und westlich der Hallen sind versiegelte Lagerflächen und teilweise Stellflächen für Fahrzeuge angeordnet. Westlich des bisherigen Betriebsstandorts liegen entlang des Stichwegs weitere Stellplätze. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird die westlich gelegene ehemalige Scheune überplant. Dieses eingeschossige, sanierungsbedürftige Gebäude wird im Zuge der Umsetzung abgerissen und die Fläche einer neuen Bebauung zugeführt. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen weisen die überplanten Flächen nur wenige unversiegelte und begrünte Bereiche auf, nördlich der alten Scheune stocken entlang der Straße Gaffelstadt vereinzelt Birken.

Die überplante Firma und das unmittelbar südlich angrenzende Unternehmen verfügen über eine **gemeinsame Zufahrt** von der östlich verlaufenden Greffener Straße (L 831). Von hier erfolgt i. W. die An- und Ablieferung der Geschäftsbereiche, untergeordnet wird Material für den Stahlbau von Norden von der Straße Gaffelstadt angeliefert.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (ohne Maßstab, Stand Dezember 2016)

Südlich des überplanten Betriebs schließen die Produktionshallen und Verwaltungsgebäude eines **Feinkost-Unternehmens** an, rückwärtig ist ein Betriebsleiterwohnhaus angeordnet. Während südwestlich des Plangebiets die Axtbachhalle mit umgebenen Stellflächen und Grünbereichen liegt, schließt westlich die 1 1/2-geschossige Bebauung des ausgewiesenen Dorfgebiets an. Neben Wohngebäuden sind hier Pferdeställe mit Führanlage untergebracht. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“ weist diese Bereiche entsprechend als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, als Fläche für Gemeinbedarf und als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO aus.

Westlich der Kleestraße und nördlich des Plangebiets gilt weiterhin der Bebauungsplan „Gaffelstadt“, der die überwiegend 1 1/2-geschossige Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Im Übergang zu den im Plangebiet liegenden Lager- und Stellplatzflächen ist ein Gehölzstreifen angelegt. Östlich der Greffener Straße schließen Ackerflächen an, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

### 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist in den letzten Jahren fortgeschrieben worden. Der Landtag hat am 14.12.2016 seine Zustimmung erteilt, nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der neue LEP NRW am 08.02.2017 in Kraft getreten und somit nach § 1(4) BauGB bindend.

Der neue LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die **landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme** dar. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Die textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5), eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine möglichst effiziente Energienutzung (Ziel 10.1-1) können durch eine bedarfsorientierte und möglichst kompakte Standortsicherung und -entwicklung des ortsansässigen Unternehmens auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Die 3. Planänderung lässt eine bedarfsgerechte, kleinteilige Erweiterung des bestehenden Betriebs auf bereits baulich vorgeprägten Flächen zu, es wird kein weiterer Freiraum in Anspruch genommen.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des **Allgemeinen Siedlungsbereichs** (ASB) festgelegt. Gemäß dem Grundsatz 8.3 sollen in ASB Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnah Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne grösse-

ren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind. Der Regionalplan erläutert ergänzend, dass kleine Gewerbegebiete somit als Bestandteil der ASB dargestellt und aus diesen entwickelt werden können.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil eines kleinflächigen Gewerbegebiets, das im Norden, Westen und Süden von Wohn- und Dorfgebieten sowie Flächen für Gemeinbedarf umgeben ist. Das gewachsene Betriebsgelände ist somit direkt in die Ortslage eingebunden. Dies bringt einerseits eine gute Erreichbarkeit insbesondere für Mitarbeiter aus der Ortslage und über den nahegelegenen Regionalbahnanschluss am Bahnhof Beelen mit sich. Andererseits bestehen hier durch die direkte Nachbarschaft zum Siedlungsbereich Restriktionen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Schutzansprüche. Im Vorfeld des Planverfahrens wurden aufgrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen Schallgutachten<sup>12</sup> erstellt, die sowohl den bestehenden Betrieb als auch die geplanten Erweiterungen hinsichtlich ihrer Nachbarverträglichkeit geprüft haben und zudem eine typisierende schalltechnische Betrachtung eines Gewerbegebiets durchgeführt haben. Im Ergebnis hat der Gutachter die Nachbarverträglichkeit des Gewerbegebiets mit den umgebenden Wohnnutzungen nachgewiesen. Zudem sind in dem seit vielen Jahren bestehenden Gewerbegebiet keine anderen unverträglichen Emissionen wie Gerüche oder Erschütterungen bekannt und durch die kleinteiligen Erweiterungen künftig auch nicht zu erwarten. Ergänzend wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die vorliegende bestandsorientierte Planung mit der bedarfsgerechten Erweiterung als vertretbar und an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Im Zuge der **landesplanerischen Abstimmung** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass der Regionalplan Münsterland für die überplanten Flächen einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festlegt. Die Bezirksregierung erachtet die Bauleitplanung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Beelen stellt die überplanten Flächen südlich der Straße Gaffelstadt i. W. als *gewerbliche Baufläche „ohne Entwicklung“* dar. Der westliche Erweiterungsbereich wird als *gemischte Baufläche* ausgewiesen, während der Bereich nördlich der Straße Gaffelstadt als *Wohnbaufläche* dargestellt ist. Für die im Zuge der vorliegenden 3. Planänderung angestrebte Erweiterung im Westen sowie die weiterhin geplanten gewerblichen Nutzungen nördlich der Verkehrsfläche wird somit eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Der FNP wird den durch die vorliegende 3. Planänderung überplanten Bereich künftig vollständig als *gewerbliche Baufläche* darstellen, ausgespart wird weiterhin nur die Darstellung der Straße Gaffelstadt als Verkehrsfläche. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ wird damit später gemäß § 8(3) BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

---

<sup>1</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 19.10.2016.

<sup>2</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen - Geplanter Betrieb der Rampelmann & Spliethoff OHG am Standort Greffener Straße 11, Bielefeld. 20.10.2016.



### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die überplanten Flächen sind mit Ausnahme kleinteiliger Randbereiche im Westen und Nordosten **weitgehend vollständig bebaut** und durch Lager- und Rangierflächen der bestehenden Gewerbenutzungen oder Stellplätze versiegelt oder befinden sich in einem versiegelungsähnlichen Zustand. Die im Westen überplante Scheune wird teilweise von Rasen umgeben, entlang der Straße Gaffelstadt stocken einzelne Birken. Die im Norden gelegenen Lagerflächen sind im östlichen Bereich nicht vollständig versiegelt. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Gemeinde Beelen existiert der **Landschaftsplan „Östliche Emsaue/Beelen“**. Dieser stellt das Plangebiet und sein Umfeld als Innenbereich dar, es werden für den Bereich keine konkreten Entwicklungsziele festgelegt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind hier und in der relevanten Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen.

Im Nordwesten, Osten und Süden liegen auf beiden Seiten der Greffener Straße mehrere **geschützte Biotope und Landschaftsschutzgebiete**. Diese weisen Abstände von rd. 200 m bis rd. 600 m zum Plangebiet auf. Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete und -objekte durch die bestandsorientierte 3. Planänderung sind nicht zu erwarten, da die Planung nur eine kleinflächige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglicht. Im Sinne der Innenentwicklung wird eine untergenutzte ehemalige Scheune überplant, die Fläche städtebaulich neu geordnet und mobilisiert. Zudem werden bestehende Baugrenzen bedarfsgerecht angepasst, eine Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich erfolgt hingegen nicht.

### 3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von etwa 200 m verläuft im Süden der **Axtbach**. Aufgrund der Entfernung und vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung ist eine Beeinträchtigung des Bachs nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Axtbachs beginnt in ca. 200 m Entfernung. Negative Auswirkungen der geplanten kleinteiligen Gewerbeentwicklung auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

### 3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch**, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch (E8) an. Diese Böden sind allgemein durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei 8 bis 13 dm und 13 bis 20 dm unter Flur. Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

Die vorkommenden Plaggeneschböden sind aufgrund ihrer Archivfunktion landesweit als schutzwürdige Böden der Stufe 3 in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.<sup>4</sup> In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Beelen sind im vorliegenden Plangebiet und im Umfeld **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

**Kampfmittel** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind weder im Geltungsbereich der 3. Planänderung, noch im nahen Umfeld bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Mel-

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld.

depflicht bei verdächtigen Bodenfund ( §§ 15, 16 DSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ verfolgt die Gemeinde das Ziel der **planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gewerbebetriebs** inklusive seiner mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale. Der vorhandene baulich weitgehend ausgeschöpfte Gewerbestandort liegt insgesamt in einem seit vielen Jahren gewachsenen Siedlungsgefüge und ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Während südlich weitere Gewerbenutzungen sowie Gemeinbedarfsflächen angrenzen, schließen im Westen und Norden überwiegend Wohnnutzungen an. Im Osten stellt die Landesstraße eine räumliche Zäsur dar. Insbesondere auf dem Firmengelände südlich der Straße Gaffelstadt bestehen nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Anschluss an die vorhandenen Hallen.

Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen strebt die Gemeinde mit der vorliegenden Änderung an, eine möglichst weitgehende, aber weiterhin verträgliche Ausnutzung der vorhandenen gewerblichen Flächen planerisch abzusichern. So werden südlich und nördlich der Straße Gaffelstadt die Baufelder im Sinne der **flexiblen Ausnutzbarkeit der Grundstücke** bedarfsgerecht erweitert. Zudem soll u. a. eine kleinteilige Entwicklung im Bereich des bisherigen Dorfgebiets westlich des Betriebs ermöglicht werden. Die vorhandene abgängige Scheune soll abgerissen und die Fläche mit einer neuen Lagerhalle bebaut werden. Daher erfolgt hier eine Umwandlung des Dorfgebiets in ein Gewerbegebiet. Die verkehrliche Anbindung bleibt weiterhin über den leistungsfähigen Anschluss an die unmittelbar östlich verlaufende L 831 erhalten.

Im Ergebnis dient die vorliegende Planänderung der Sicherung der Existenz des Unternehmens am vorhandenen gewachsenen Standort sowie dem Erhalt und der Fortentwicklung von Arbeitsplätzen vor Ort. Die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur werden mit der angestrebten Weiterentwicklung entsprechend gestärkt. Sollte künftig aufgrund der räumlich sehr begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten eine Betriebsverlagerung anstehen, können die Flächen alternativ von anderen Gewerbebetrieben entsprechend der gegebenen Rahmenbedingungen gewerblich genutzt werden.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zum westlich und nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung eines angemessenen Übergangs in den östlich angrenzenden Landschaftsraum.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der engen Nachbarschaft zu den umliegenden Wohnnutzungen sind bereits frühzeitig schalltechnische Untersuchungen<sup>56</sup> eingeholt worden. Die Gutachten dienen dabei einerseits dazu, die Auswirkungen der konkreten gegebenen und geplanten (Betriebs-)Abläufe auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu ermitteln. Andererseits war herauszuarbeiten, ob eine typische Gewerbenutzung und somit weiterhin eine allgemeine Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplans möglich sind. Im Ergebnis wurde anhand einer typisierenden Betrachtungsweise die Tauglichkeit des Plangebiets im Bereich des bestehenden Betriebs für eine Gewerbegebietsausweisung festgestellt. In den unmittelbar an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich im Westen und Norden angrenzenden Teilflächen (Dorfgebiet MD und Allgemeines Wohngebiet WA) wurde von einer eingeschränkten Gewerbenutzung ausgegangen. Zu den Einzelheiten der schalltechnischen Bewertung wird auf Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Darauf aufbauend und entsprechend der oben dargelegten Planungsziele beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung eine **immissionsschutzbezogene Grobgliederung nach Nutzungsarten** gemäß § 1(4) BauNVO. Gliederungen dienen grundsätzlich der räumlichen Verteilung zulässiger Nutzungen und der entsprechenden Zuweisung bestimmter Standortbereiche. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Flächen nördlich der Straße Gaffelstadt und für den westlichen Erweiterungsbereich in direkter Nachbarschaft zur umliegenden Wohnbebauung **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEN)** nach § 8 BauNVO fest. Danach sind hier nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.<sup>7</sup> Weiter abgerückt von den bestehenden Wohnnutzungen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet weist die Bebauungsplanänderung für das bebaute Firmengelände ein weitgehend **uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO aus. Hier können insgesamt grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Auch der vorhandene Betrieb ist nach den Ergebnissen der Schallgutachten durch diese Festsetzung vollständig abgedeckt. Mit dieser nutzungsbezogenen Gliederung und Abstufung wird im Sinne der Angebotsplanung das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Auf Basis dieser typisierenden Betrachtung sollen Betriebe in direkter Wohnnachbarschaft mit potenziell unzumutbaren Auswirkungen z. B. durch Schall- oder Geruchsemissionen bereits auf Planungsebene ausgeschlossen werden. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen die jeweilige Firma mit ihren betrieblichen Abläufen hat. Hierzu wird ergänzend auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Gemäß laufender Rechtsprechung wird mit dieser in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ vorgesehenen nutzungsbezogenen Grobgliederung dem

---

<sup>5</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 19.10.2016.

<sup>6</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen - Geplanter Betrieb der Rampelmann & Spliethoff OHG am Standort Greffener Straße 11, Bielefeld. 20.10.2016.

<sup>7</sup> Diese differenzierte Regelung ist seit einigen Jahren seitens des BVerwGs anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1987 - 4 B 71.87).

**Trennungsgrundsatz** nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angemessen Rechnung getragen.<sup>8</sup> Zudem führt das OVG aus, dass es „keineswegs stets sachgerecht oder gar geboten (ist), zwischen Gewerbegebiete und Wohngebiete Mischgebiete oder andere gemischte nutzbare Zonen zu legen, zumal eine solche Gebietsabstufung häufig dazu führt, dass die gemischt nutzbare „Pufferzone“ mit einem falschen, vom eigentlichen Planungsziel nicht gedeckten Etikett versehen wird“. Im Ergebnis ermöglicht das im Bebauungsplan nun verankerte abgestufte System der Grobgliederung durch die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Durch die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete wird den Interessen der benachbarten Wohnbebauung an dem Schutz ihrer Wohnruhe Rechnung getragen. Die Übernahme der Festsetzungen auf Basis des Abstandserlasses NRW aus dem Ursprungsplan ist daher nicht mehr erforderlich.

Im Sinne der **weiteren Feinsteuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung des weiterentwickelten Gewerbegebiets enthält die vorliegende Bebauungsplanänderung folgende weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese gelten insgesamt sowohl für die eingeschränkten (GEN1-2) als auch für das uneingeschränkte Gewerbegebiet (GE).

Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen werden nicht im Rahmen einer Feinsteuerung zusätzlich eingeschränkt. Dies entspricht dem örtlich gegebenen Bestand im südlich anschließenden Gewerbegebiet und dem Planungsziel für die künftige flexible Nutzungsstruktur. Das Plangebiet soll im Sinne der Angebotsplanung insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch in weiten Teilen für nicht erheblich belästigende sowie im Randbereich für nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Daher werden **folgende Festsetzungen** getroffen:

- a) **Selbstständige Schrott- und Lagerplätze** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild in dieser markanten Lage in der Ortseinfahrt an der L 831 zu sichern. Weiterhin soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen auch der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden.
- b) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Gemeindegebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im Ortskern finden. Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.

---

<sup>8</sup> OVG NRW, Urteil vom 17.10.1996 - 7a D 122/94.NE.

- c) **Vergnügungsstätten** jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen markanten Lage an der L 831 in der Ortseinfahrt sowie in direkter Nachbarschaft zu umgebenden Wohn- und Dorfgebieten. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort als auch die angrenzende Wohnbebauung soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.
- d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe.
- e) **Einzelhandel** wird in den gesamten Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Grundlage ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen<sup>9</sup> mit den Zielen der Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion sowie dem Schutz und der Stärkung des Ortszentrums von Beelen (zentraler Versorgungsbereich). Ferner wird das Ziel verfolgt, Gewerbe- und Industriegebiete ihrer primären Funktion entsprechend für produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe etc. zu reservieren. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird der Einzelhandel in Gewerbegebieten daher grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen sollen insgesamt ins Zentrum sowie an die dafür speziell vorgesehenen Standorte gelenkt werden. Dieser Zielsetzung wird hier Rechnung getragen. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtgemeindlichen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten gewerblichen Flächen.

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Von dieser Handelsnutzung außerhalb des Zentrums sind aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des typischen Flächenbedarfs nicht davon auszugehen, dass solche Nutzungen im gewachsenen Siedlungsbereich des Zentrums angesiedelt werden können oder sollten. Mit dieser Regelung wird zudem der im Plangebiet bestehende betriebsbezogene Verkauf von Motorgeräten und kleinen Landmaschinen etc. erfasst.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche

---

<sup>9</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015-2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen, Köln. März 2015/27.06.2016 (aktualisiert: 15.09.2016).

i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumassee untergeordnet ist. Ausnahmen können somit für **untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten** von Unternehmen zugelassen werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde nicht zu befürchten sind. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, klassische Einzelhandelsnutzungen insbesondere in den Ortskern zu lenken. Insgesamt entspricht diese Regelung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (S. 78 f.).

**e) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind - Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO**

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die im Norden, Westen und Südwesten benachbarte Wohnbebauung, Dorfgebietsstrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die unmittelbar östlich verlaufende Greffener Straße (L 831). Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Ausdehnung von ca. 100 m.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.<sup>10</sup> Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere

---

<sup>10</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) [Stand Juli 2013]).

Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten bzw. Nutzungen und Trassen, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Lage des Gewerbegebiets innerhalb des Siedlungsgefüges sowie zu den umgebenden Verkehrsstrassen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Gemeinde hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i. W. **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die Belange und Bedarfe der ansässigen Firma als auch die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde. Zudem werden die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im Bereich der Ortseinfahrt unmittelbar an der L 831 sowie in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Wohnsiedlungsbereich beachtet. Mit den Regelungen wird im Sinne der Angebotsplanung ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich z. T. an den Festsetzungen des Ursprungsplans „Nordhues-Büsche“ und werden bedarfsgerecht im Sinne der städtebaulichen Ordnung angepasst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Boden und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung dieses Standorts wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurden die Ausbauhöhen der Greffener Straße (L 831), der Straße Gaffelstadt und des Erschließungsstichs ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe** über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Zudem wird Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden bei künftigen Bauvorhaben erreicht.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt über NHN, orientiert sich für die Flächen nördlich der Straße Gaffelstadt (GEN1) i. W. an den Festsetzungen des Ur-



sprungsplans „Gaffelstadt“, die vorliegende 3. Änderung lässt aber eine bedarfsgerechte und umgebungsverträgliche Erhöhung um etwa einen Meter zu. Bei der neu festgesetzten Gesamthöhe von 70,0 m ü. NHN. ergibt sich in der Örtlichkeit eine Gesamthöhe von maximal 8,0 m (bisher 7,0 m maximale Gebäudehöhe über Erschließungsstraße). Die nördlich und westlich anschließenden Wohngebäude weisen nach den Vorgaben des Bebauungsplans Firsthöhen von bis zu 9,5 m auf. Zwischen dem nördlich gelegenen Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet liegt als Gliederungselement ein Gehölzstreifen aus heimischen Strauchgehölzen, der im Ursprungsplan als Lärmschutzanlage festgesetzt ist. Zudem sichert dieser Streifen einen größeren Abstand zwischen den Nutzungen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände gewährleisten darüber hinaus die Nachbarverträglichkeit. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen wird die festgesetzte Gesamthöhe trotz der Südlage der künftig ggf. entstehenden Gewerbebauten für angemessen und verträglich gehalten. Eine Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen durch Verschattung ist aufgrund der eher niedrigen Gesamthöhe im Ergebnis nicht zu erwarten.

In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans „Nordhues-Büsche“ (maximal II-geschossig, Firsthöhe maximal 9,5 m) und an die Firsthöhen der bereits im Umfeld bestehenden Wohngebäude setzt die 3. Änderung im Bereich des überplanten Dorfgebiets **westlich des Erschließungsstichs** (GEN2) eine Gesamthöhe von 71,5 m ü. NHN. fest, die in Örtlichkeit einer Höhe von 9,5 m entspricht. Damit fügt sich auch diese angestrebte Höhe verträglich in das städtebauliche Umfeld ein und ermöglicht eine angemessene nicht wesentlich störende Gewerbenutzung.

Im Bereich des **uneingeschränkten Gewerbegebiets südlich der Straße Gaffelstadt** (GE) lässt der Ursprungsplan bisher eine eingeschossige Bebauung ohne eine konkrete Höhenbegrenzung zu. Unter Berücksichtigung der bestehenden Höhen der Hallen und Bürogebäude sowie mit Blick auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebs lässt die vorliegende 3. Änderung künftig eine maximale Gesamthöhe von 75,0 m ü. NHN. zu, die in der Örtlichkeit einer Höhe von etwa 13,0 m entspricht. Dies ermöglicht eine angemessene Gewerbebebauung und berücksichtigt gleichzeitig die Lage und verträgliche Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds.

Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus insgesamt durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der jeweils festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile berücksichtigt, wie z. B. Lüftungsanlagen etc.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen, Zufahrten und Zugänge wird bedarfsgerecht eine **Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95** allgemein zugelassen.

Gemäß § 19 BauNVO liegt die sog. Kappungsgrenze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer GRZ von 0,8. Gemäß § 19(4) Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenze bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn **ausgleichende Aspekte** vor-

liegen, die eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt unterbinden.

Die überplanten Flächen sind bereits insgesamt weitgehend bebaut oder durch Lager-, Rangier- oder Stellplatzflächen zu großen Teilen versiegelt. Der für die nördlich der Straße Gaffelstadt gelegenen Flächen derzeit geltende Bebauungsplan „Gaffelstadt“ lässt bereits eine 80 %-Versiegelung für das Gewerbegebiet und eine weitgehende Vollversiegelung für die ausgewiesenen Stellplätze zu. Innerhalb des bisherigen Dorfgebiets im Westen ist nach den rechtskräftigen Festsetzungen bisher nur eine 40 %-ige Versiegelung möglich, wobei dieser Wert nicht der Örtlichkeit entspricht. Hier sind bereits vorhandene Gebäude, Lagerflächen und Stellplätze entstanden. Die vorliegende 3. Planänderung lässt im Ergebnis keine maßgebliche Erweiterung der bisher planungsrechtlich zulässigen bzw. vorhandenen Bebauung zu. Ergänzend wird auf Kapitel 6.4 verwiesen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebs sowie seiner bedarfsgerechten kleinteiligen Erweiterung und seiner städtebaulich geordnete Weiterentwicklung. Die Planung dient zudem der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da der Bebauungsplan einerseits entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens eine immissionsschutzbezogene Grobgliederung der geplanten Gewerbegebiete nach Nutzungsarten vornimmt und im unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden Bereich daher nur mischgebietstypische Gewerbebetriebe zulässig sind. Andererseits rücken die ausgewiesenen Gewerbegebiete insgesamt nicht näher an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung (WA und MD) heran als nach geltendem Planungsrecht bereits zulässig ist. Eine festgesetzte Lärmschutzwand im Westen des nördlichen Baufelds gewährleistet zudem die Nachbarverträglichkeit. Ergänzend wird auf die Ergebnisse des Schallgutachtens und Kapitel 5.5 Immissionsschutz verwiesen. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Planungsebene gewahrt.

Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z. B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Die überplanten Flächen sind bereits heute aufgrund der bestehenden Nutzungen weitgehend vollständig versiegelt. Prägende Gehölzstrukturen oder größere Grünflächen sind nicht betroffen, zudem enthält der Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen zur Eingrünung des Standorts. Diese Maßnahmen können eine ausgleichende Funktion wahrnehmen. Zudem verfolgt die Gemeinde im Sinne der Standortsicherung des Betriebs mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, einen möglichst hohen Ausnutzungsgrad und viel Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Straßen und die vorhandenen Zufahrten leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Ergebnis nicht gesehen. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der Lage im Siedlungsgefüge wird die Vorgehensweise zur Sicherung des Betriebs und seiner bedarfsgerechten Weiterentwicklung als vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- Mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung des Gebiets erfolgt die Festsetzung einer hohen **Baumassenzahl BMZ** von 10,0 gemäß Obergrenze der BauVNO.
- Im uneingeschränkten Gewerbegebiet GE und im nördlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet GEN1 ist eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klar stellende Regelung in Gewerbegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen. Im vorliegenden Planungsfall wird mit der Festsetzung die bestehende Bebauung im Süden aufgegriffen und eine im Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebiet angestrebte geschlossene Bebauung unterstützt.

Im westlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet GEN2 wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO keine Bauweise festgesetzt, weil diese im Gewerbegebiet städtebaulich nicht erforderlich ist. Ferner soll hierdurch zugunsten der betrieblichen Entwicklungen eine große Flexibilität in der Anordnung der Baukörper erreicht werden. Eine freizügige Baukörperanordnung kann auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein, um z. B. durch gezielt positionierte längere Hallenbauten oder einen baulichen Anschluss an Nachbarbetriebe Lärmquellen gegenüber einer zu schützenden Nachbarschaft abschirmen zu können.

- Die **überbaubaren Flächen** werden unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen großzügig bemessen, um das Gewerbegebiet möglichst effektiv zu nutzen. Entlang der Greffener Straße wird das Baufeld mit einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche gefasst, um eine harmonische Straßenraumentwicklung zu unterstützen. Im Sinne der Angebotsplanung soll zudem eine geschlossene Raumkante planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Übergang zum westlich angrenzenden Dorfgebiet und entlang des Erschließungsstichs sieht der Bebauungsplan im Sinne des städtebaulichen Einfügens mit einem Abstand von 3,0 m größere Abstände vor als entlang der Straße Gaffelstadt. Hier wird die vorhandene Bebauung aufgegriffen und eine maximale Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur östlich anschließenden freien Landschaft werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbenutzung i. W. Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen. Die Festsetzungen sind insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Mit dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung auf diesem Gewerbestandort zu erreichen, wird die Dachform auf Flachdächer und geneigte Dächer mit Neigungen von 0° bis 15° begrenzt. Diese Vorgabe wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, um eine weitgehend homogene Wirkung in das Umfeld dauerhaft zu sichern. Bestehende Dachformen werden angemessen berücksichtigt.

Das Ziel einer möglichst qualitätvollen und hochwertigen Gewerbearchitektur gilt insbesondere für größere Hallenbauten. Da die Gebäudevolumina eines Vorhabens i. W. durch Produktionsprozesse und Anlagenzwecke vorgegeben sind, kommt der Fassadengestaltung eine sehr hohe Bedeutung zu. Wichtige Elemente sind insbesondere eine geschickte Fassadengliederung, entsprechend gestaltete Proportionen des Gesamtgebäudes oder von Bauabschnitten, ein gute, dauerhaft hochwertige Materialität, ein gutes Farbkonzept und eine überzeugende Einbindung der technischen Elemente. Durch eine abschnittsweise **vertikale Fassadengliederung** kann eine optische Aufteilung und Verkleinerung massiver Baukörper erreicht werden. Fassaden können z. B. durch Versätze, Material- oder Farbwechsel oder durch eine Begrünung wirksam gegliedert werden. Im Sinne der Angebotsplanung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite in vielen Fällen unproblematisch ist und der Architektur umfangreichen Spielraum lässt.

**Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Die Gemeinde erachtet mit den Vorgaben insgesamt eine angemessene Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Straßenbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung ausreichend zu berücksichtigen.

**Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

Bei der vorliegenden Überplanung eines teilweise seit langer Zeit bestehenden Gewerbegebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen** für den überplanten Altbestand zugelassen werden können.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist im Bestand über die gegebenen Anschlüsse an die östlich verlaufende **Greffener Straße** (L 831) und die mittig gelegene Straße Gaffelstadt gegeben. Die Straße Gaffelstadt hat eine Sammelfunktion für den Verkehr aus den umliegenden Wohn-, Dorf- und Gewerbegebieten sowie ausgehend von den Schul- und Sporteinrichtungen. Die Landesstraße führt nach Norden Richtung Greffen, Versmold und A 33 und nach Süden zum einen in den Ortskern sowie zum anderen auf die B 64, über die eine Anbindung an die A 2 und Richtung Münster gewährleistet ist. Somit weist das Plangebiet einen optimalen Anschluss an das überregionale Straßennetz auf.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich Gaffelstadt“, der nordwestlich des Plangebiets und östlich des Sportplatzes i. W. ein Wohngebiet ausweist, wurde darüber diskutiert, den **Knotenpunkt der Straße Gaffelstadt mit der Greffener Straße** (L 831) mit entsprechenden Abbiegespuren neu auszubauen. Grundsätzlich verfolgen der Landesbetrieb Straßenbau NRW und die Gemeinde dieses Ziel weiterhin, die Umsetzung der Komplettlösung steht aber in direktem räumlichen Zusammenhang mit einer möglichen langfristigen Entwicklung östlich der Greffener Straße. Die Fachbehörden haben im Zuge des Planverfahrens bisher keine weiteren Anregungen hierzu vorgetragen.

Die **Zu- und Abfahrt** südlich des vorhandenen Betriebs an der Greffener Straße teilt sich die Firma mit dem südlich anschließenden Gewerbebetrieb und soll im Sinne der leistungsfähigen Anbindung des gesamten Standorts weiterhin aufrechterhalten werden. Er wird daher i. W. bestandsorientiert festgesetzt, der Bebauungsplan lässt aber im Sinne der Angebotsplanung eine breitere Ein- und Ausfahrt zu, um der Firma einen eigenen Anschluss an die Landesstraße zu ermöglichen. Im weiteren Verlauf der L 831 wird im Sinne des Erhalts der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten vorgegeben. Weitere konkrete Zu- und Abfahrten entlang der Straße Gaffelstadt werden nicht festgesetzt, konkrete Regelungen können hierzu im Sinne der Angebotsplanung im Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene getroffen werden. Auf der Straße Gaffelstadt darf im Einfahrtbereich maximal 50 km/h gefahren werden, weiter westlich erfolgt eine Begrenzung auf 30 km/h. Die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 831 beträgt auf Höhe des Plangebiets 50 km/h, mit Auflösung der geschlossenen Ortschaft im Norden des Plangebiets darf 100 km/h gefahren werden.

Die vorliegende bestandsorientierte 3. Planänderung ruft **keine Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens** auf der Straße Gaffelstadt und der Greffener Straße hervor. Bestehende Baurechte werden im Sinne der Standortsicherung des seit vielen Jahren gewachsenen Betriebs nur geringfügig erweitert. Auch bei einer möglichen Verlagerung der vorhandenen Firma und einer dann folgenden neuen gewerblichen Entwicklung ist nicht automatisch mit einer erheblichen Zunahme der gegebenen Verkehrsbelastung auf der Straße Gaffelstadt und der Greffener Straße zu rechnen. Die bestehende verkehrliche Anbindung wird im Ergebnis weiterhin als ausreichend leistungsfähig erachtet. Eine entsprechende Prüfung kann im Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen.

Die erforderlichen betriebsbedingten **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die vorhandenen Stellplatzflächen werden bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der konkret angestrebten Erweiterungen überplant.

Das Erfordernis der Einrichtung **öffentlicher Parkplätze** in den umgebenden Straßen ist aufgrund der Planung nicht erkennbar.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Nahverkehr** ist i. W. über den Bahnhof Beelen im Ortskern gegeben, worüber der Anschluss nach Bielefeld und Münster gewährleistet ist. Weitere Buslinien auf der B 64 ergänzen das Angebot.

Die **fuß- und radläufige Anbindung** des Plangebiets ist über die gegebenen Anschlüsse an der Straße Gaffelstadt und der Greffener Straße gegeben. Parallel zu beiden Straßen verlaufen ausgewiesene Fuß- und Radwege, eine sichere Anbindung aus dem Ortskern ist somit gewährleistet. Fahrradabstellplätze befinden sich derzeit bedarfsgerecht auf dem Betriebsgelände.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

## 5.5 Immissionsschutz

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld.

### a) Vorbelastungen für das Plangebiet

Folgende in der Planung bzw. in der Abwägung zu berücksichtigende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

#### **Immissionen durch bestehendes Gewerbe**

Das Plangebiet stellt i. W. einen Teil eines seit vielen Jahren bestehenden Gewerbegebiets dar. Der überplante ansässige Gewerbebetrieb sowie die unmittelbar südlich anschließenden Firmen verursachen entsprechende Immissionen, die grundsätzlich als Vorbelastung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. In der Summe ergeben sich dadurch jedoch für das Plangebiet inklusive der westlichen Erweiterungsflächen aufgrund der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzung **keine relevanten Immissionen** aus Gewerbenutzungen.

#### **Immissionen durch Straßenverkehr (Lärm, Abgase)**

Das Plangebiet liegt insgesamt unmittelbar westlich der Greffener Straße (L 831). Vorbelastungen durch **verkehrsbedingte Immissionen** sind somit auf dem bestehenden Betriebsgelände gegeben. Eine Problematik ergibt sich aufgrund der gewerblichen Nutzung jedoch nicht. Entlang der Straße sind bisher i. W. immissionsunempfindliche Produktionsbereiche des Betriebs sowie Ausstellungs- und Verkaufsräume orientiert. Zudem können in Gewerbegebieten teilweise abzuschirmende Büro- und betriebsbezogene Wohnnutzungen im Zuge der Objektplanung und der Baugenehmigungsverfahren sachgerecht angeordnet und gestaltet werden, zusätzliche Maßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten.

#### **Immissionen aus der Landwirtschaft**

Im Plangebiet selbst sowie im angrenzenden Umfeld sind **keine Massentierhaltungen** bekannt, für das Plangebiet werden keine derartigen Geruchsmissionen erwartet.

Belastungen durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld z. B. in der Erntezeit gehen nicht über das ortsübliche Maß hinaus.

Insgesamt stellen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen für den vorhandenen Betrieb und die bedarfsgerechte Erweiterung kein Hindernis dar, sondern sprechen eher für eine derartige unempfindliche Nutzung. Der Bereich ist demnach grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Besondere Schutzvorkehrungen für die künftigen Nutzer des Plangebiets gegenüber den gegebenen Immissionen sind nicht erforderlich.

## b) Auswirkungen der Planung

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen vorliegend i. W. **Gewerbeemissionen**. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage für die immissionschutzrechtlichen Fragestellungen dienen insbesondere auch die in den Anlagen beigefügten schalltechnischen Untersuchungen.

### Gewerbelärm

Bei der Überplanung und Fortentwicklung eines Gewerbestandorts in direkter Nachbarschaft zum nördlich und westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich (WA und MD) ist mit Blick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen insbesondere die zu erwartende schalltechnische Situation von Bedeutung (z. B. Ladetätigkeiten, Lieferverkehr). Im Sinne der Angebotsplanung ist dabei zum einen die Nutzung zu berücksichtigen, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wird. Zum anderen sind die vom bestehenden Betrieb mit künftigen Erweiterungen verursachten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschemissionen zu ermitteln und bewerten. Somit wird auch dessen Verträglichkeit mit dem Umfeld im Detail betrachtet. Mit dieser Aufgabenstellung sind die entsprechenden **Schallgutachten** eingeholt worden<sup>1112</sup>.

Im Gutachten ist somit im **ersten Schritt** geprüft worden, ob das Plangebiet in Nachbarschaft zu den im Umfeld festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten sowie dem unmittelbar südlich angrenzenden Betriebsleiterwohnhaus im Hinblick auf den Schallschutz weiterhin für die Festsetzung eines Gewerbegebiets geeignet ist. Für diese Ermittlung hat der Schallgutachter eine typisierende Betrachtungsweise in Anlehnung an die DIN 18005 gewählt. Der Gutachter berücksichtigt dabei bereits die Schutzbedürfnisse der umliegenden Nutzungen und geht daher für die bestehenden Produktionsflächen (F1) von einem für Gewerbegebiete typischen flächenbezogenen Geräuschaufkommen für die Tagzeit entsprechend des in Punkt 5.2.3 der DIN 18005 genannten Werts für Gewerbegebiete aus. Für die Nachtzeit setzt er mit Blick auf den auch in Gewerbegebieten abgestuften eigenen Immissionsrichtwert nach TA Lärm/Orientierungswert nach DIN 18005 (jeweils 65 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) ebenfalls ein abgestuftes flächenhaftes Geräuschaufkommen von 45 dB(A) an. Für

<sup>11</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 19.10.2016.

<sup>12</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen - Geplanter Betrieb der Rempelmann & Spliethoff OHG am Standort Greffener Straße 11, Bielefeld. 20.10.2016.

die weiteren Flächen nördlich der Straße Gaffelstadt (F2, F4) und den Erweiterungsbereich westlich des Betriebs (F3) geht der Gutachter aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen von eingeschränkten Emissionspegeln aus. Diese Immissionsansätze entsprechen nach Erkenntnissen und Erfahrungen des Schallgutachters typischen Schallsituationen in Gewerbegebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten.

Südlich des Plangebiets schließen die weiteren Betriebe innerhalb des Gewerbegebiets „Nordhues-Büsche“ an. Dieser Bereich ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Gliederung nach Abstandserlass NRW festgesetzt. Insbesondere aufgrund der Entfernung zwischen dem bestehenden Betrieb und den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorten geht der Schallgutachter davon aus, dass von dem Gewerbebetrieb **keine relevante Geräusch-Vorbelastung** ausgeht, die in der Summe zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen würde. Eine weitergehende Ermittlung wird nicht für erforderlich gehalten.

Die nördlich der Straße Gaffelstadt anschließende Wohnbebauung ist durch den Bebauungsplan „Gaffelstadt“ überplant und als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Westlich des Plangebiets südlich der Straße Gaffelstadt weist der dort weiterhin geltende Ursprungsplan „Nordhues-Büsche“ Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO aus. Das Betriebsleiterwohnhaus im Süden liegt innerhalb des Gewerbegebiets (GE) nach § 8 BauNVO. Gemäß TA Lärm müssen im WA Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden, während im MD Richtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts als Obergrenze gelten. Im GE sind Richtwerte von 65/50 dB(A) tags/nachts einzuhalten.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Wohnhaus Kleestraße 1a/b (I10a/b, I11) ist es nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung erforderlich, entlang der westlichen Grenze des Baufelds nördlich der Straße Gaffelstadt eine **Schallschutzwand mit Kragdach** in einer Höhe von 3,0 m bzw. 4,5 m über Grund zu errichten. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung, eine abschließende Regelung erfolgt auf Genehmigungsebene.

Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen und ausschließlich mit Herstellung der aktiven Schallschutzmaßnahme kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zu Grunde zu legenden **Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit auch die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten**, an einzelnen Immissionsorten auch ausgeschöpft werden. Vor diesem Hintergrund erachtet der Gutachter die überplante Fläche südlich und östlich der Verkehrsflächen (F1) aus schalltechnischer Sicht insgesamt für die Festsetzung eines **Gewerbegebiets** nach § 8 BauNVO uneingeschränkt für geeignet. Die weiteren Flächen im Norden und Westen (F2-4) lassen eine **eingeschränkte Gewerbenutzung** zu, bei der mit Blick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen (mischgebietstypisch) möglich sind. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Die vorliegende 3. Änderung überplant einen seit vielen Jahren vorhandenen Betrieb, der an seinem Standort mit bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten planerisch abgesichert werden soll. Vor diesem Hintergrund wurden in einem **zweiten Schritt** die konkret bestehenden und künftig zu erwartenden gewerblichen Nutzungen und Schallquellen gutachterlich untersucht. Auch unter Zugrundelegung des konkreten Betriebs inklusive der geplanten Erweiterungen werden im **Regelbetrieb** die Immissi-



onsrichtwerte der TA Lärm und somit auch die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten in der Tages- und Nachtzeit eingehalten. Die Verträglichkeit des Regelbetriebs ist somit insgesamt nachgewiesen. Sofern es im Einzelfall ( $\leq 10$  Ereignisse pro Jahr) zu Anfahrten von Mitarbeitern sowie Abfahrten von Firmenfahrzeugen aus dem Bereich Stahlbau kommt, würde der Immissionsrichtwert für **seltene Ereignisse** auf Grundlage der TA Lärm, Ziffer 7.2, eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden nach den schalltechnischen Ermittlungen ebenfalls tags und nachts eingehalten.

Das betriebsbezogene Schallgutachten<sup>13</sup> enthält als **schalltechnische Anforderungen** neben der aktiven Schallschutzmaßnahme der Lärmschutzwand diverse organisatorische Maßnahmen für den bestehenden Betrieb, die zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten erforderlich sind. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage und im Sinne der Angebotsplanung können diese Maßnahmen nicht festgesetzt werden, sind aber auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu regeln und umsetzbar. Somit ist auch die Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplans mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb und seinen geplanten Erweiterungen gewährleistet.

Die Gemeinde schließt sich dieser Bewertung insgesamt an und hält die schalltechnische Untersuchung für nachvollziehbar und plausibel. Mit Blick auf die ermittelte Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den umliegenden bestehenden Wohnstandorten wird die **Festsetzung von eingeschränkten und weitgehend uneingeschränkten Gewerbegebieten** für sinnvoll und vertretbar angesehen. Ergänzend wird auf die Schallgutachten verwiesen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden somit die Schallschutzbelange der Nachbarschaft des Gewerbebestands durch diese Vorgehensweise angemessen berücksichtigt.

#### **Verkehrslärm**

Durch die bestandsorientierte Überplanung des Gewerbebestands und die planungsrechtlich ermöglichte geringfügige Erweiterung des Betriebs wird nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung** auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Vor dem Hintergrund des direkten Verkehrsanschlusses des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz (L 831) werden nach derzeitiger Einschätzung keine zusätzlichen Probleme hinsichtlich der planinduzierten Verkehrslärmauswirkungen gesehen.

Die Gemeinde geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft im Zuge der geplanten Betriebssicherung und -erweiterung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### **d) Sonstige Immissionen**

Zum **vorbeugenden Störfallschutz** und zur Gliederung des Plangebiets gemäß **Abstandserlass NRW** wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 5.1 der vorliegenden Begründung verwiesen.

---

<sup>13</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen - Geplanter Betrieb der Rempelmann & Spliethoff OHG am Standort Greffener Straße 11, Bielefeld. 20.10.2016.

Die Belastung durch **sonstige Immissionen** entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen, Erschütterung etc.) liegen nicht vor. Die vorliegende Planung ermöglicht eine betriebsbedingte kleinflächige Erweiterung der bestehenden Firma. Eine maßgebliche Veränderung der bisherigen Emissionssituation wird aufgrund der nicht veränderten Entfernung des Plangebiets zum umliegenden Wohnsiedlungsbereich nicht erwartet. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Gemeinde keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Änderungsbereich ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. **Ergänzende Maßnahmen für die Neu- und Anbauten** sind durchzuführen. In der Straße Gafelstadt sowie in der Greffener Straße sind entsprechende Schmutzwasserkanäle vorhanden. Nach Mitteilung des Abwasserbetriebs TEO AöR verläuft ein öffentlicher **Mischwasserkanal** in Teilen parallel zur Greffener Straße auf den westlich gelegenen privaten Grundstücksflächen. Innerhalb des vorliegenden Plangebiets werden Wartung und Pflege der Versorgungsanlage über ein Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gewährleistet.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Nach Angaben der Wasserversorgung Beckum GmbH nimmt die dem Trinkwassernetz zu entnehmende Menge von West nach Ost ab. Im Bereich des Schulgebäudes können bis zu 96 m<sup>3</sup>/h, aber im Bereich der Greffener Straße nur 48 m<sup>3</sup>/h entnommen werden. Dies ist im Rahmen der Umsetzung entsprechend zu beachten. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Die DVGW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Die **Westnetz GmbH** hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im direkten Umfeld des Plangebiets hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

*Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung befinden sich 1 kV-, 10 kV-, Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen der „innogy Netze Deutschland GmbH“. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.*

Diese Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **b) Wasserwirtschaft**

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche Verpflichtung zur **Versickerung des Niederschlagswassers** ist auf den i. W. bereits seit einigen Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend vollständig bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angebunden. Das auf den nördlich der Straße Gaffelstadt liegenden Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert zurzeit vor Ort. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der bereits bebauten und versiegelten Bereiche im Süden wird derzeit überwiegend in die Trennkanalisation in der Straße Gaffelstadt eingeleitet, eine geringe Menge wird in den vor kurzer Zeit neu gebauten Regenwasserkanal in der Greffener Straße abgeführt. Künftig soll das gesamte anfallende Niederschlagswasser der südlichen Fläche in den Regenwasserkanal in der Greffener Straße eingeleitet werden. Die Anpassung erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden. Die abschließende Klärung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Baugenehmigungsebene. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringfügigen Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs innerhalb des Siedlungsgefüges, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der hohen Grundwasserstände (s. o.) nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Gemeinde keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

### **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **a) Grünordnung**

Die 3. Planänderung setzt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zur **Anpflanzung von Einzelbäumen** fest. Die südlich der Straße Gaffelstadt vorhandenen Ahorn-Bäume sollen erhalten und Richtung Norden als Reihe fortentwickelt werden. Damit wird zum einen eine Eingrünung zum östlich anschließenden Landschaftsraum entwickelt und zum anderen eine Raumkante entlang der Ortseinfahrt geschaffen.

Die im Ursprungsplan teilweise vorgesehenen Pflanzvorgaben und -vorschläge werden im Sinne der flexiblen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Eröffnung von bedarfsgeordneten Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Unternehmens herausgenommen. Zudem wurden sie in der Örtlichkeit ohnehin weitgehend nicht umgesetzt, so dass die Festsetzungen im Rahmen der vorliegend angestrebten Standortsicherung des Betriebs obsolet sind.

## b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt im Norden Beelens und ist seit vielen Jahren durch den bestehenden Gewerbebetrieb weitgehend bebaut und durch umgebende Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen versiegelt. Prägende Gehölzstrukturen sind ausgenommen einer Baumreihe entlang der Greffener Straße südlich der Straße Gaffelstadt nicht vorhanden. Während im Norden, Westen und Süden der Siedlungsbereich anschließt, beginnt östlich der Landesstraße mit größeren Ackerflächen und eingestreuten Hofstellen der freie Landschaftsraum. Da sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden, sind **keine konkreten Vorkehrungen im Bebauungsplan** zu treffen. Ergänzend wird auf Kapitel 3.4 verwiesen.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Gemeinde keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als **Teil II** der Begründung erarbeitet worden. Da die 20. FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“, 3. Änderung im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch das Vorhaben aufgrund der starken baulichen Vorprägung **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt** durch die geringfügig ergänzende Bebauung. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Sicherung und kleinräumige Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebestands im gewachsenen Siedlungsgefüge. Die Flächen sind bereits weitgehend durch

den vorhandenen Betrieb und seine umliegenden Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen versiegelt oder nach geltendem Planungsrecht bebau- und versiegelbar. Die Entscheidung für die Inanspruchnahme der überplanten Flächen ist somit bereits vor vielen Jahren getroffen worden. Die durch die Planung ermöglichte **geringfügige bedarfsgerechte Erweiterung bestehender Baurechte** erfolgt im Sinne der Nachverdichtung lediglich kleinflächig im Anschluss an bestehende Baufelder. Insbesondere im Bereich der überplanten Dorfgebiete, wo das Gewerbegebiet erweitert wird, lässt der Bebauungsplan am westlichen Rand künftig eine intensivere Flächennutzung zu. Im Gegenzug dienen der im Rahmen der Umsetzung vorgesehene Abriss der alten Scheune und die dann erfolgende Neubebauung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, denn eine baulich vorgeprägte Fläche wird reaktiviert. Es wird hingegen keine Freifläche im Außenbereich in Anspruch genommen.

Im Ergebnis der Abwägung wird die im Zuge der vorliegenden 3. Änderung planungsrechtlich ermöglichte geringfügige Erhöhung der Ausnutzbarkeit der baulich deutlich vorgeprägten Gewerbeflächen im Sinne der Standortsicherung des seit Jahren bestehenden Beelener Unternehmens für angemessen und vertretbar gehalten. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Gemeindegebiet, so dass die Maßnahme insgesamt auch den Zielen der Innenentwicklung im Siedlungsgefüge entspricht. Die Gemeinde trägt somit in der Gesamtschau der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>14</sup> zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für den Quadrant 4 des Messtischblatts 4014 (Sassenberg) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/ Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude drei Fledermausarten (alle streng geschützt), 22 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch und dem Kammmolch zwei streng geschützte Amphibienarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Waldohreule, die Rohrweihe, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschnalbe, der Neuntöter und der Feldsperling in einem ungünstigem Erhaltungszustand. Rebhuhn und Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Unter den Amphibien wird für den Laubfrosch ein ungünstiger Erhaltungszustand aufgeführt.

---

<sup>14</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der seit vielen Jahren vorhandenen Bebauung und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch weitere gewerbliche und Gemeinbedarfsnutzungen sowie Wohn- und Gartennutzungen und die angrenzenden teils stark befahrenen Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des östlich angrenzenden freien Landschaftsraum ausgewichen sind. Die dünnen randlichen Gehölzstrukturen im Plangebiet werden allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten Planänderung werden keine maßgeblichen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen gewerblichen Strukturen werden geringfügig weiterentwickelt. Die entlang der Landesstraße gegebenen Gehölzstrukturen werden aufgenommen und ergänzt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung **keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht** und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird auf den Umweltbericht und die als Anlage beigefügten Protokolle der Artenschutzprüfung verwiesen. Zur allgemeinen Information wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen in die Plankarte aufgenommen. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden weiterhin im vorliegenden Planungsfall nicht für erforderlich gehalten. Im Zuge des auf der Umsetzungsebene angestrebten Abrisses der Scheune werden die Artenschutzbelange im Rahmen des konkreten Abrissantrags entsprechend berücksichtigt. Da ein Abriss und eine Bebauung gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits heute möglich sind, wird von einer weitergehenden Untersuchung auf Bauleitplanungsebene weiterhin abgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen zur Artenschutzprüfung vorgetragen und dem Prüfungsergebnis zugestimmt.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Anpassung der Bauflächen sowie der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zur planerischen Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbeentwick-

lung sowie zur Absicherung des bestehenden Betriebs wird grundsätzlich für geboten angesehen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Ziel der vorliegenden Planung ist i. W. die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Gewerbebetriebs inklusive seiner mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale. Der vorhandene baulich weitgehend ausgeschöpfte Gewerbebestandort liegt insgesamt in einem seit vielen Jahren gewachsenen Siedlungsgefüge und ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen strebt die Gemeinde mit der vorliegenden Änderung an, eine möglichst weitgehende, aber weiterhin verträgliche Ausnutzung der vorhandenen gewerblichen Flächen planerisch abzusichern. So werden südlich und nördlich der Straße Gaffelstadt die Baufelder im Sinne der flexiblen Ausnutzbarkeit der Grundstücke bedarfsgerecht erweitert. Zudem soll u. a. eine kleinteilige Entwicklung im Bereich des bisherigen Dorfgebiets westlich des Betriebs ermöglicht werden. Die vorhandene abgängige Scheune soll abgerissen und die Fläche mit einer neuen Lagerhalle bebaut werden. Daher erfolgt hier eine Umwandlung des Dorfgebiets in ein Gewerbegebiet.

Grundlage für die Beurteilung der Höhe des durch die Planung ausgelösten Eingriffs ist das geltende Planungsrecht gemäß dem Bebauungsplan „Gaffelstadt“ nördlich der Straße Gaffelstadt und dem Ursprungsplan „Nordhues-Büsche“ im Süden. Unter Berücksichtigung der geltenden Festsetzungen lässt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ einen höheren Versiegelungsgrad und größere Erweiterungsoptionen zu. Mit der Eröffnung der zusätzlichen kleinflächigen Baumöglichkeiten wird ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Eingriffsmindernd wirkt hingegen die Festsetzung zur Anpflanzung der Einzelbäume entlang der Greffener Straße.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung wurde gemäß dem Warendorfer Modell für die Eingriffsregelung<sup>15</sup> in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“<sup>16</sup> als Anlage zur Begründung erstellt. Im Ergebnis wird ein **Defizit von 1.216 Biotopwertepunkten** festgestellt. Dieser verbleibende Ausgleichsbedarf wird über ein seitens der Unteren Naturschutzbehörde anerkanntes **Ökokonto** in der Stadt Sendenhorst ausgeglichen. Die zugeordnete Fläche aus dem Ökokonto befindet sich im Privateigentum und wurde von den Eigentümern mit den Pfadfindern vor kurzer Zeit als Streuobstwiese angelegt. Damit ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch vollständig ausgeglichen. Die Sicherung des dauerhaften Erhalts der Streuobstwiese sowie regelmäßiger Pflegemaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Beelen und dem Flächeneigentümer. Darüber hinaus erfolgt eine verbindliche **dingliche Sicherung** zugunsten der Gemeinde durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch gemäß § 1090 BGB. Der Abschluss des Vertrags und die Eintragung der Dienstbarkeit sind bereits erfolgt und somit vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Damit ist die Gemeinde als Plange-

---

<sup>15</sup> Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (Hg.) (2015): Warendorfer Modell zur Eingriffsregelung, Warendorf. Februar 2015.

<sup>16</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

ber in der Lage, die Maßnahmen dauerhaft analog zur Dauer des Eingriffs zu sichern. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nicht gesehen. Die Fachbehörden haben im Zuge der Offenlage keine weiteren Anregungen vorgetragen.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Beelen und ist i. W. durch die Hallen und Außenflächen des bestehenden Gewerbebetriebs geprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Gemeinde Beelen verfügt bisher über **kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept**, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient i. W. der planerischen Absicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs inklusive seiner kleinteiligen Entwicklungsabsichten. Eine besondere klimatische Funktion der überplanten Flächen ist angesichts der bereits vorhandenen intensiven Bebauung und örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Es werden im Vergleich zur Bestandssituation bzw. zu den bereits planungsrechtlich zulässigen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten **keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten** geschaffen. Auch nördlich der Straße Gaffelstadt war bereits im östlichen Bereich eine großflächige Bebauung möglich, westlich konnte bisher eine große Stellplatzanlage entstehen. Im Bereich des erweiterten Gewerbegebiets westlich der bestehenden Hallen werden vorliegend im Sinne der flexiblen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geringfügig größere Baufelder ausgewiesen. Die Errichtung neuer bzw. die weitgehende Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser gut erschlossenen Lage nicht erforderlich. Die Planung trägt durch die angestrebte Nachverdichtung daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt. Die Fachbehörden haben der Gemeinde keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.



## 7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup> *	In Anspruch genommener Boden (GRZ 0,8)
<b>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE)</b>	<b>8.480</b>	<b>6.784</b>
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, davon:</b>	<b>4.350</b>	<b>3.480</b>
GEN1	3.245	
GEN2	1.105	
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>1.665</b>	<b>1.665</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>14.495</b>	<b>11.929</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:500, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 15.04.2010 durch den Gemeinderat am 06.05.2010 (SV-34/2010) gefasst worden. In seiner Sitzung am 05.07.2012 hat der Rat ergänzend über die Vergrößerung des Geltungsbereichs der 3. Änderung entschieden (SV-52/2012). Der Vorentwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 02.03.2017 (SV-18/2017) beraten. Der Fachausschuss hat der Planung zugestimmt und die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

Der Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“, 3. Änderung ist gemäß § 3(1) BauGB vom 21.06.2017 bis einschließlich 24.07.2017 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 14.06.2017 gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.10.2017 (SV-91/2017) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung der beiden Bauleitplanverfahren beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im vom 11.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 4(2) und § 2(2) BauGB beteiligt.

#### **b) Planentscheidung**

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, einen bestehenden Gewerbestandort inklusive der mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale planerisch abzusichern. Die Planung dient damit dem städtebaulichen Ziel der Gewährleistung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, seit Jahrzehnten gewachsenen Nachbarschaft zum westlich und nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen, zur Baugestaltung etc. berücksichtigen eine angemessene Einbindung in die Umgebung im Übergang zwischen den Wohn- und Dorfgebieten und dem freien Landschaftsraum. Zudem gewährleisten die Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen am östlichen Rand eine harmonische Einbindung in den östlich angrenzenden Freiraum und in der markanten Lage im Bereich der Ortszufahrt.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Beelen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Beelen, im Dezember 2018