

Stadt Willebadessen
Kreis Höxter

Stadtbezirk Willebadessen

Bebauungsplan Nr. 8b

1. Änderung und Erweiterung

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a

„Gewerbegebiet Gänsebruch“

**Begründung mit Umweltbericht,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Juli 2008

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Teil A	
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Situation und Bestand	2
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan Und Schutzgebiete	4
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
5.3 Denkmalschutz	5
5.4 Verkehrserschließung	6
5.5 Versorgung	6
5.6 Abwasserentsorgung	6
5.7 Vorbeugender Brandschutz	7
6. Durchführung	7
Teil B	
Umweltbericht.....	8
1. Einleitung.....	8
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	8
1.1.1 Angaben zum Standort	8
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	9
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	9
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
1.2.1 Fachgesetze	10
1.2.2 Fachplanungen	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	11
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	14
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
3. Zusätzliche Angaben	17
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
3.4 Fundstellen der genannten gesetzlichen Bestimmungen	19
Teil C	
Textliche Festsetzungen:	20
Hinweise:	21
Auszug aus dem Bebauungsplan :	22

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Willebadessen hat in den 80er und 90er Jahren die Bebauungspläne Nr. 8a und 8b in Willebadessen für den Bereich „Gänsebruch“ im Norden von Willebadessen und östlich der Eggestraße (L 828) erarbeitet. Beide Bebauungspläne sehen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) vor. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Straßen Gänsebruch und Bahnhofstraße.

Das Gewerbegebiet ist momentan schlecht zu erreichen. Es gibt keine direkte Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Zur Zeit ist das Gewerbegebiet nur über Umwege über die Straßen Gänsebruch und Bahnhofstraße zu erreichen. Dies führt zu Standortnachteilen für das vorhandene Gewerbegebiet. Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation wird der Standort „Gewerbegebiet Gänsebruch“ von interessierten Investoren abgelehnt. Auch die vorhandenen Gewerbebetriebe sind mit der momentanen Straßenanbindung nicht zufrieden.

Weiterhin muss der Ziel- und Quellverkehr des gesamten Gewerbegebiets bis zum Erreichen des überörtlichen Verkehrsnetzes (L 828) Wohngebiete durchfahren. Dies wird von den Anwohnern zunehmend als belästigend angesehen und stellt für den Luftkurort Willebadessen eine Beeinträchtigung dar.

Ziel der Stadt Willebadessen ist es nun den Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu reduzieren und die bestehenden Standortnachteile des Gewerbegebiets Gänsebruch auszugleichen. Dazu soll das Gewerbegebiet Gänsebruch besser und auf direktem Weg an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden. Vorgesehen ist es, die Straße Gänsebruch bis nach Norden zum Hewertweg zu verlängern und den Hewertweg direkt an die L 828 anzuschließen.

Der gültige Bebauungsplan sieht momentan keine Verbindung des Gewerbegebiets zur L 828 vor. Vielmehr ist in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verbindung durch geeignete bauliche Maßnahmen für den Verkehr zu sperren ist. Die gültigen Bebauungspläne 8a und 8b weisen z.Zt. keine durchgängige überbaubare Grundstücksfläche aus. Dies soll bei der anstehenden Änderung korrigiert werden.

Damit das geplante Vorhaben realisiert und dieser Bereich in der Zukunft einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2. SITUATION UND BESTAND

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtbezirks Willebadessen zwischen der L 828 und der Straße Gänsebruch.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit ein Teilstück der L 828, landwirtschaftliche Flächen mit Baumreihen östlich der Landstraße, eine Erschließungsstraße, die bis zu einem vorhandenen Getränkemarkt führt, ein von dort nach Norden weiterführender geschotterter Wirtschaftsweg und der Hewertweg, der als asphaltierter Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung zwischen der L 828 und der Paderborner Straße verläuft.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Getränkemarkt und ein Be-

triebsleiterwohngebäude.

Planungsrechtlich ist der Bereich südlich des Hewertwegs und zwischen der L 828 und der Straße Gänsebruch durch die Bebauungspläne Nr. 8a und 8b abgesichert. Die Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Nördlich des Hewertwegs und westlich der L 828 liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und östlich des Geltungsbereichs grenzen Gewerbeflächen an. In diesem Bereich befinden sich einige Gewerbebetriebe mit entsprechenden dazugehörigen Wohnnutzungen.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8b, 1. Änderung „Gewerbegebiet Gänsebruch“ im Stadtbezirk Willebadessen aufzustellen. Da im Süden ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 8a durch den Bebauungsplan Nr. 8b, 1. Änderung und nördlich des Hewertwegs ein Bereich neu überplant wird lautet die vollständige Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 8b, 1. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Gänsebruch“ mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a.

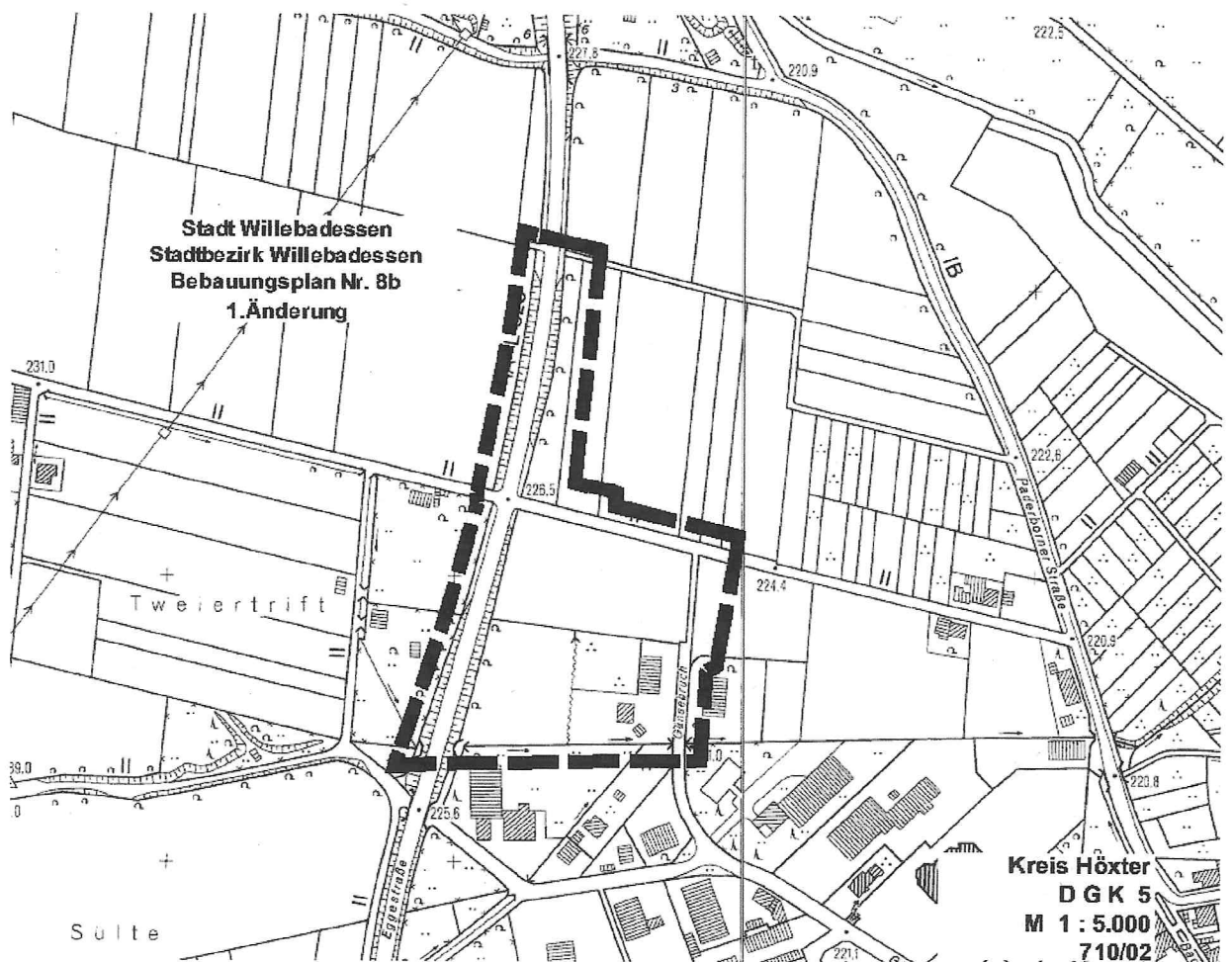
Zu diesem Bebauungsplan wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Willebadessen erarbeitet.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Abteilung Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 7 mit den Flurstücken: 801 tw., 802 tw., 641, 64 tw., 591 tw., 1438, 1288, 1437, 1551 tw., 1293, 1292, 1291, 1290 und 1289.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETE

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Gewerbegebiet sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den Bereich der Aufweitung der Landesstraße ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Willebadessen beschlossen den Flächennutzungsplan in seiner 16. Änderung zu überarbeiten. Um die verkehrswichtige Bedeutung dieser neuen Straßenverbindung herauszustellen, soll diese im Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen entsprechend als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt werden. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschafts-, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet.

5.

KONZEPT UND PLANUNG

5.1

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Stadt Willebadessen ist es nun den Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu reduzieren und die bestehenden Standortnachteile des Gewerbegebiets Gänsebruch auszugleichen. Dazu soll das Gewerbegebiet Gänsebruch besser und auf direktem Weg an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden.

5.2

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hinsichtlich der Art und des Maßes der Baulichen Nutzung und der Bauweise ergeben sich gegenüber den jetzt gültigen Bebauungsplänen keine Änderungen.

Als besondere Art der Nutzung wird im Geltungsbereich weiterhin ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

Die allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden nun nach der aktuellen BauNVO einheitlich für die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 8a und 8b im Geltungsbereich der 1. Änderung neu geregelt.

Die bisher als allgemein zulässig festgesetzten Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO für den südlichen Teilbereich des Plangebiets, werden nun wieder als Ausnahmen festgesetzt. Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet jedoch nicht zugelassen.

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung **eingeschränkt**.

Dies geschieht aufgrund der räumlichen Nähe zur vorhandenen weiter südlich gelegenen Wohnnutzung. Demnach sind in dem Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauung vor erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen bestimmte Gewerbebetriebe unzulässig. Näher bestimmt wird dies durch die Regelungen des Abstandserlasses NRW (s. textliche Festsetzungen).

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird dementsprechend auf 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt als örtliche Bauvorschrift und ist den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Eine Bauweise wird für das Gewerbegebiet nicht festgesetzt.

5.3

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sicherge-

stellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt momentan über die Straßen Gänsebruch und Bahnhofstraße. Es gibt keine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Dies führt zu Standortnachteilen für das vorhandene Gewerbegebiet. Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation wird der Standort „Gewerbegebiet Gänsebruch“ von interessierten Investoren abgelehnt. Auch die vorhandenen Gewerbebetriebe sind mit der momentanen Straßenanbindung nicht zufrieden.

Weiterhin muss der Ziel- und Quellverkehr des gesamten Gewerbegebiets bis zum Erreichen des überörtlichen Verkehrsnetzes (L 828) Wohngebiete durchfahren. Dies wird von den Anwohnern zunehmend als belästigend angesehen und stellt für den Luftkurort Willebadessen eine Beeinträchtigung dar.

Ziel der Stadt Willebadessen ist es nun den Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu reduzieren und die bestehenden Standortnachteile des Gewerbegebiets Gänsebruch auszugleichen. Dazu soll das Gewerbegebiet Gänsebruch besser und auf direktem Weg an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden.

Vorgesehen ist es, die Straße Gänsebruch bis nach Norden zum Hewertweg zu verlängern und den Hewertweg direkt an die L 828 anzuschließen.

Eine Anbindung des Gewerbegebietes Gänsebruch im Bereich des Hewertweg als plangleiche Kreuzung an die L 828 erfordert eine Straßenlänge von 65 m innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 b und von 125 m außerhalb des Planes im Bereich des derzeitigen Wirtschaftsweges Hewertweg. Im Bereich der L 828 ist eine Linksabbiegespur (ca. 75 m) sowie eine gesamte Verziehungs- und Aufweitungsstrecke 300 m bei 100 km/h erforderlich. Eine zweite Linksabbiegespur für den westlich verbleibenden Hewertweg vergrößert und verteuert die Kreuzung nicht.

Die Lage der Anbindung ist sowohl für das vorhandene Gewerbegebiet Gänsebruch als auch für spätere Erweiterungen nördlich oder nordöstlich optimal nutzbar.

Gleichzeitig soll die Anbindung der Paderborner Straße an die L 828 entfallen. Dies kann jedoch nicht in diesem Bebauungsplanverfahren geregelt werden, da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Es wird jedoch sichergestellt, dass der landwirtschaftliche und gewerbliche Verkehr, der bisher über die Anbindung Paderborner Straße auf die L 828 gefahren ist, nun über den Hewertweg die Landesstraße erreichen kann.

5.5

Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Kernstadt von Willebadessen wird gewährleistet.

5.6

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ergeben sich gegenüber den gültigen Bebauungsplänen Nr. 8a und 8b keine Änderungen.

5.7

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

6.

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB.

Teil B

Umweltbericht

1.

Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baurechts an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-Umweltprüfung-Richtlinie) um. Betroffen hiervon sind die Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen.

§ 2 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB ist der Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB auszuarbeiten und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) verweist auf die Vorschriften des BauGB.

Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8b der Stadt Willebadessen. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8b hat der Rat der Stadt Willebadessen am 22.06.2006 beschlossen.

Im Umweltbereich werden nur die Auswirkungen, die durch den verkehrlichen Anschluss des Gewerbegebiets an die L 828 entstehen, untersucht. Hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ergeben sich bezogen auf die Schutzgüter keine Änderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans.

1.1

INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1.1

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtbezirks Willebadessen zwischen der L 828 und der Straße Gänsebruch.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit ein Teilstück der L 828, landwirtschaftliche Flächen mit Baumreihen östlich der Landstraße, eine Erschließungsstraße, die bis zu einem vorhandenen Getränkemarkt führt, ein von dort nach Norden weiterführender geschotterter Wirtschaftsweg und der Hewertweg, der als asphaltierter Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung zwischen der L 828 und der Paderborner Straße verläuft.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Getränkemarkt und ein Betriebsleiterwohngebäude.

Planungsrechtlich ist der Bereich südlich des Hewertwegs und zwischen der L 828 und der Straße Gänsebruch durch die Bebauungspläne Nr. 8a und 8b abgesichert. Die Bebauungspläne setzten als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Nördlich des Hewertwegs und westlich der L 828 liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und östlich des Geltungsbereichs grenzen Gewerbeflächen an. In diesem Bereich befinden sich einige Gewerbebetriebe mit entsprechenden dazugehörigen Wohnnutzungen.

1.1.2

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Als besondere Art der Nutzung wird im Geltungsbereich ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

Die allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden nun nach der aktuellen BauNVO einheitlich für die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 8a und 8b im Geltungsbereich der 1. Änderung neu geregelt.

Die bisher als allgemein zulässig festgesetzten Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO für den südlichen Teilbereich des Plangebiets, werden nun wieder als Ausnahmen festgesetzt. Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet jedoch nicht zugelassen.

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung **eingeschränkt**.

Dies geschieht aufgrund der räumlichen Nähe zur vorhandenen weiter südlich gelegenen Wohnnutzung. Demnach sind in dem Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauung vor erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen bestimmte Gewerbebetriebe unzulässig. Näher bestimmt wird dies durch die Regelungen des Abstandserlasses NRW (s. textliche Festsetzungen).

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird dementsprechend auf 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt als örtliche Bauvorschrift und ist den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Eine Bauweise wird für das Gewerbegebiet nicht festgesetzt.

Mit dem Änderungsverfahren wird eine Verbindungsstraße vom Gewerbegebiet Gänsebruch zur L 828 mit den dazugehörigen Straßenerweiterungen (Radien, Abbiegespuren) und Sichtdreiecken geplant.

1.1.3

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 33.675 m², die als Gewerbegebiet, Fläche für die Landwirtschaft, Pflanzgebiet und Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall werden nur diejenigen Auswirkungen betrachtet, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans neu hinzukommen.

Geplant ist es, die vorhandene Erschließungsstraße „Gänsebruch“ nach Norden und

dann nach Westen hin im Bereich der vorhandenen Wirtschaftswege zu erweitern und an die L 828 anzuschließen. Die Anbindung der Straße Gänsebruch an die L 828 erfordert auf der Landstraße Linksabbiegespuren und somit eine Aufweitung in diesem Bereich.

Der Hewertweg ist bereits vorhanden und asphaltiert. Die Verbindung vom Getränkemarkt zum Hewertweg ist geschottert. Die Aufweitung der L 828 erfolgt in bestehende Böschungsflächen und vorhandenen Baumbestand sowie in landwirtschaftliche Nutzflächen.

Es ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 1.900 m² der aufgrund der Änderung des Bebauungsplans nun versiegelt werden kann.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1

Fachgesetze

Naturschutzrecht:

Für Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

Bodenschutz: Es sind die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze des Bundes und des Landes zu beachten.

Immissionsschutzrecht: Zu berücksichtigen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit der hierzu erlassenen Verordnungen (hier Verkehrslärmschutzverordnung), um die Immissionssituation zu beurteilen.

1.2.2

Fachplanungen

Für den überplanten Bereich gibt es keinen Landschaftsplan.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan überarbeitet (F 16) und ein überörtlichen Hauptverkehrszug statt einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschafts-, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ist-Zustand werden nachfolgend auf Schutzgüter bezogen dargestellt. Dadurch soll die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgearbeitet werden. Ziel ist es weiterhin, Hinweise zu erhalten, wie Umweltmerkmale in der Planung berücksichtigt werden können.

Anschließend wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, die eintreten wird, wenn die Planung umgesetzt wird.

Aus diesen Veränderungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der eventuell erwarteten erheblich negativen Umweltwirkungen abgeleitet.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bereits ein Gewerbegebiet fest. Mit der 1. Änderung wird nun zusätzlich eine Straßenanbindung an die L 828 geplant.

Durch den Bau der Verbindungsstraße und den Aufweitungen an der L 828 werden ca. 1.900 m² zusätzlich versiegelt.

Die geplante Anbindung an die L 828 führt durch den Freiraum und ein festgesetztes Gewerbegebiet, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen nicht gegeben ist. Weiterhin handelt es sich nicht um einen bedeutsamen Lebensraum bestimmter Tier- oder Pflanzenarten. Eine Zerschneidung von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht gegeben, da die Anbindung auf vorhandenen Trassen erfolgen soll.

Somit führt die beabsichtigte Änderung zu keinerlei Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtbezirks Willebadessen und wird zur Zeit als Verkehrsfläche (Straße, Wirtschaftsweg), Ackerfläche und Gewerbefläche genutzt. Die L 828 verläuft im westlichen Bereich des Plangebiets. Die Landschaft stellt sich momentan als ausgeräumte Struktur ohne besonders schützenswerte Landschaftselemente dar. Der Bau der Straße führt zwar zwangsläufig zu einer Versiegelung der Fläche, aber nicht zu einer Beeinträchtigung der Landschaft oder des Landschaftsbildes.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch den Bau einer Verbindungsstraße und die damit verbundene Aufweitung der L 828 durch die Versiegelung beeinträchtigt. Da es sich bei dieser Fläche allerdings nicht um einen landschaftlich wertvollen Bereich handelt, kann man im vorliegenden Fall davon ausgehen, dass diese Beeinträchtigung nicht erheblich ist.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Der Eingriff findet im vorliegenden Fall in Form einer Versiegelung von bisher offenen Bodenbereichen statt.

Um den Wert der Fläche, auf der die Planung realisiert werden soll, für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild (Naturschutz und Landschaftspflege) zu beurteilen, wird hier das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell zu Hilfe genommen. Hierdurch wird eine Bewertung der einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und deren Versiegelungsgrad vorgenommen. Das Modell ist eine Orientierungshilfe, da andere Belange des Umweltschutzes (Boden, Wasser, Klima, Luft) nur darüber hinaus und qualitativ bewertet werden können.

Bei der Bilanzierung werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB die bisher als GE-Gebiet festgesetzten oder die bereits als Straße versiegelten Flächen außer Betracht gelassen.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächenart	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 2 x Spalte 3)
spätere öffentliche Flächen:			
Straße vorhanden geschottert	250	1	250
Fläche für die Landwirtschaft, Banquette	1.265	2	2.530
+ ca. 22 Bäume	622	6	3.732
	1.515 + 622		6.512

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächenart	Flächenanteil %	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
Öffentliche Fläche:				
Verkehrsfläche		1.515	0	0
		1.515		0

Gesamtbilanz

Nach der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von – **6.512 Punkten**.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13b „Hurst“ in der Kernstadt Willebadessen wurden durch die dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach dem nordrhein-westfälischen Bewertungsmodell ein Überschuss von 15.906 Punkten erreicht.

Das o.g. Defizit wird somit im Rahmen des **Ökokontos** der Stadt Willebadessen vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch der Aspekt des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Bestimmungen des Landesbodenschutzgesetzes verlangen, dass der Wiedernutzung von Brachflächen oder versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme noch naturnah erhaltener Flächen zu geben ist. Weiterhin sind schutzwürdige Böden zu erhalten.

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der Großteil der Flächen für die geplante Anbindung bereits heute als Verkehrsfläche (Straße und Wirtschaftsweg) genutzt wird und für den Ausbau ca. 600 m² und für die Aufweitung an der L 828 ca. 1.300 m² zusätzliche Flächen benötigt werden.

Nach der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW liegt das Plangebiet im Bereich sehr schutzwürdiger Böden. Die Bodenkarte weist Böden hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit aus. Überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe sind vorhanden.

Darüber hinaus kann der bisher landwirtschaftlich genutzte Boden als weitgehend naturnaher und somit schützenswerter Boden bezeichnet werden. Es liegen Böden mit hoher Funktionserfüllung vor.

Die Freiflächen im Plangebiet werden zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Daten aus der Bodenschätzung ergeben, dass die vorhandenen Böden im Plangebiet mittel bis gute Bodenwertzahlen aufweisen und einer guten Zustandsstufe entsprechen.

Bewertung:

Durch die geplante Verbindungsstraße kann der Boden auf einer Fläche von ca. 1.900 m² zusätzlich versiegelt werden. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers).

Durch die verkehrliche Nutzung des angrenzenden Bereichs und die Ackernutzung besteht für den Boden bereits jetzt schon eine Vorbelastung und er kann seine natürlichen Funktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllen. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bandartige und nicht um eine flächige Versiegelung. Die Zusatzbelastung durch die Versiegelung wird im vorliegenden Fall, auch aufgrund der Größe von ca. 1.900 m², nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung auf das Schutzgut Boden angesehen.

Die vollständige Erhaltung des Bodens ist in diesem speziellen Fall nicht möglich, da alternative Trassen für die geplante Verbindungsstraße größere Beeinträchtigungen mit

sich bringen.

Im vorliegenden Fall ist ein Vorrang dem Bau einer Verbindungsstraße zur besseren Anbindung des Gewerbegebiets „Gänsebruch“ an das überörtliche Straßennetz vor der Erhaltung des Bodens im Plangebiet einzuräumen.

Wechselwirkungen

Insgesamt werden Umweltauswirkungen oder sogar erhebliche Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter aufgrund der Änderung des Bebauungsplans **nicht** erwartet. Daher ist auch nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu rechnen.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Art und Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine	-
Tiere und Pflanzen	keine	-
Boden	Versiegelung	nein
Wasser	keine	-
Luft und Klima	keine	-
Landschaft	Eingriff in Natur und Landschaft	nein
Kultur- und Sachgüter	keine	-
Wechselwirkungen	keine	-

2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand des Plangebietes ändert sich bezogen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft, wenn die Planung realisiert wird. Es sind aber dabei keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz eine Entlastung der Wohngebiete vom Durchfahrtsverkehr erreicht werden kann.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich keine Veränderung des Umweltzustandes. Die Schutzgüter unterliegen keiner Veränderung und keiner Beeinträchtigung.

2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) sollen Anforderungen beschrieben werden, die es zu erfüllen gilt, um die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Wie bereits dargelegt wurde, sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Somit sind hier weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht zu diskutieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft findet im vorliegenden Fall in Form einer Versiegelung von bisher offenen Bodenbereichen statt. Ein Ausgleich dieses Eingriffs ist nicht innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Die Stadt Willebadessen verfügt über ein Ökokonto. Die Eingriffe werden über dieses Ökokonto kompensiert.

2.4

ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßensystem hat das Ingenieurbüro Turk aus Brakel im Auftrag der Stadt Willebadessen eine Stellungnahme zur Verkehrsanbindung erarbeitet und dabei 3 grundsätzliche Alternativen aufgezeigt und bewertet.

Für die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes Gänsebruch an die L 828 sind grundsätzlich folgende 3 Lösungen möglich:

- Anbindung im Bereich des Hewertweg
- Anbindung im Bereich der Bruchstraße
- Anbindung im Bereich der Paderborner Straße

Weitere Möglichkeiten wie Unterquerung der L 828 im Bereich des derzeitigen Weges Hurst mit Anbindung über die für die Verbrauchermärkte vorhandene Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße (L763) und die L 828 sowie Erstellung einer Verbindungsstraße Hurst – Bahnhofstraße parallel zur L 828 zwischen Feuerwehrhaus und L 828 mit Anbindung an die Bahnhofstraße (L 763) sind aufgrund der voraussichtlichen Kosten (neues Brückbauwerk) und des geplanten Wohngebietes westlich der L 828 (Bebauungsplan Nr. 13) oder aus Gründen des Grunderwerbs und der Linienführung nicht realistisch und werden nicht weiter untersucht.

Bei der Abwägung der o. g. drei verbleibenden Lösungen sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Knotenpunktabstände L 828 (ausreichende Überholsichtweiten)
- Linienführung der Anbindungsstraße (Kurvenelemente, Höhenunterschiede)
- Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden
- Weitere Entwicklungsziele („Rahmenplan – Wohnen 2010“)
- Realisierbarkeit (Kosten, Grunderwerb)

Lösung 1 – Anbindung im Bereich Hewertweg

Eine Anbindung des Gewerbegebietes Gänsebruch im Bereich des Hewertweg als plangleiche Kreuzung erfordert eine Straßenlänge von 65 m innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 b und von 125 m außerhalb des Planes im Bereich des derzeitigen Wirtschaftsweges Hewertweg. Die befahrbare Breite der Straße sollte $b = 6,00$ m ent-

sprechend der vorhandenen Straße im Gewerbegebiet betragen. Im Bereich der L 828 ist eine Linksabbiegespur ($L = \text{ca. } 75 \text{ m}$) sowie eine gesamte Verziehungs- und Aufweitungsstrecke $L = 300 \text{ m}$ bei $v = 100 \text{ km/h}$ erforderlich. Eine zweite Linksabbiegespur für den westlich verbleibenden Hewertweg vergrößert und verteuert die Kreuzung nicht.

Die Lage der Anbindung ist sowohl für das vorhandene Gewerbegebiet Gänsebruch als auch für spätere Erweiterungen nördlich oder nordöstlich optimal nutzbar.

Lösung 2 – Anbindung im Bereich Bruchstraße

Die Anbindung des Gewerbegebietes Gänsebruch an die L 828 im Bereich der Bruchstraße erfordert neben der o. g. Linksabbiegespur und der Aufweitung auch die Erstellung eines teilplanfreien Knotens, da die Bruchstraße die L 828 mit erheblichem Höhenunterschied (ca. 4,50 m) unterquert. Die Unterführung muss für den Wirtschaftsverkehr erhalten bleiben, so dass für die Anbindung ein neuer Auffahrtsarm zu erstellen ist. Dieser Auffahrtsarm muss südlich der Bruchstraße liegen, da nördlich der Bruchstraße die Talaue der Nethe und die L 828 auf einem Straßendamm liegt.

Der Auffahrtsarm muss auch östlich der L 828 liegen da die vorhandene Brücke für einen 2-streifigen Schwerlastverkehr nicht ausreichend breit ist. Außerdem muss der entstehende Knoten einen Abstand von 170 m vom vorhandenen Brückenbauwerk Bruchstraße besitzen, da erst südlich der Brücke die Verziehung und Aufweitung der L 828 für die Einfügung der Linksabbiegespur erfolgen kann.

Bei Nutzung der Paderborner Straße zwischen Hewertweg und Bruchstraße beträgt die erforderliche Baustrecke außerhalb des Bebauungsplanes:

Hewertweg	280 m
Auffahrtsarm	240 m
Summe	520 m

Allerdings ist diese Linienführung völlig unzweckmäßig, da erhebliche Umwege in Kauf genommen werden müssen. Außerdem müsste die Paderborner Straße ($b = 5,90 \text{ m}$) langfristig unterhalten werden.

Als Variante (2a) der Lösung 2 bietet sich somit an, die vorhandene Straße vom Gewerbegebiet Gänsebruch nach Norden über den Hewertweg hinaus zu verlängern und an die L 828 anzubinden, wobei sich eine Baustrecke von 270 m außerhalb des Bebauungsplanes ergibt.

Diese Anbindungsstraße könnte zukünftig als Erschließungsstraße für eine Gebietserweiterung dienen. Allerdings ist erheblicher Grunderwerb zu tätigen. Die Knotenpunktfolge in der L 828 wird bei der Lösung 2 oder 2a nicht verbessert, wenn die Anbindung Paderborner Straße aufgehoben wird und wenn die Überfahrt Hewertweg bestehen bleibt.

Lösung 3 – Anbindung des GE-Gebietes Gänsebruch über die Paderborner Straße

Die Anbindung des Gewerbegebietes Gänsebruch über die Paderborner erfordert die Nutzung der Paderborner Straße (Markierung erforderlich) sowie den Ausbau des Hewertweg auf einer Länge von 280 m.

Die Linienführung und Streckenlänge dieser Anbindung ist nicht optimal und wird für Quell- und Zielverkehr nach Süden bzw. aus südlicher Richtung voraussichtlich wenig akzeptabel sein, so dass weiterhin die Straßen Gänsebruch und Bahnhofstraße belastet werden. Die derzeitigen Knotenpunktabstände bleiben vorhanden.

Schlussfolgerung:

Grundsätzlich ist eine Lösung zu bevorzugen, die sowohl bezüglich der Akzeptanz als auch bezüglich der Investitionskosten Vorteile gegenüber den anderen Lösungen bietet. Darüber hinaus sind die Verhältnisse auf der L 828 zu beachten.

Da die Lösung 2 einerseits relativ teuer und andererseits auf Grund einer Fahrstrecke von 940 m bis zur L 828 und der Linienführung unakzeptabel ist, scheidet diese Lösung aus.

Die Lösung 3 (Paderborner Straße) ist bezüglich der Investitionskosten noch angemessen, beinhaltet jedoch auf Grund der Fahrstrecke von 1.070 m bis zur L 828 nur eine geringe Akzeptanz und sollte deshalb ebenfalls ausscheiden.

Die Lösung 2a ist hinsichtlich der Linienführung (270 m) durchaus akzeptabel, jedoch erheblich teurer als die Lösung 1, und sollte deshalb nur dann gewählt werden, wenn eine Erweiterung des Gewerbegebietes Gänsebruch in näherer Zukunft liegt.

Die Lösung 1 (Hewertweg) ist sowohl bezüglich der Akzeptanz als auch der Linienführung allen anderen Lösungen vorzuziehen. Auch bezüglich der Knotenpunkte in der L 828 erscheint diese Lösung günstiger als die anderen:

Die derzeit 4 Knotenpunkte (einschl. Hewertweg) werden auf 3 bei Aufhebung der Anbindung Paderborner Straße, bzw. auf 2 bei zusätzlicher Aufhebung der Anbindung Borlinghauser Straße reduziert. Die dann verbleibenden beiden Knoten Bahnhofstraße und Hewertweg sind dann im Sinne der RAS-L als Paar anzusehen, da der Abstand zwischen diesen beiden Knoten mit 490 m ohnehin keine ausreichende Überholsichtweite (625 m) gewährleistet und die Sichtweite durch die vorhandene Kurve ohnehin eingeschränkt ist.

Abschließend wird die Lösung 1, Anbindung im Bereich des Hewertweg, als beste Alternative angesehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Anbindung des Gewerbegebiets an das überörtliche Straßensystem hat das Ingenieurbüro Turk aus Brakel im Auftrag der Stadt Willebadessen eine Stellungnahme zur Verkehrsanbindung erarbeitet.

Weitere technische Verfahren sind bei dieser Umweltprüfung nicht zum Einsatz gekommen. Andere Gutachten oder Sonderuntersuchungen sind nach dem heutigen Stand der Erkenntnisse nicht notwendig.

3.2 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Aufgrund dieser Umweltprüfung ergeben sich keine besonderen Umweltauforderungen. Mithin erübrigen sich auf der Ebene des Bebauungsplans Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

3.3

ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Gewerbegebiet Gänsebruch befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks Willebadessen. Die Erschließung erfolgt über die Straßen Gänsebruch und Bahnhofstraße.

Das Gewerbegebiet ist momentan schlecht zu erreichen. Es gibt keine direkte Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Ziel der Stadt Willebadessen ist es nun den Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu reduzieren und die bestehenden Standortnachteile des Gewerbegebiets Gänsebruch auszugleichen. Dazu soll das Gewerbegebiet Gänsebruch besser und auf direktem Weg an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden.

Vorgesehen ist es, die Straße Gänsebruch bis nach Norden zum Hewertweg zu verlängern und den Hewertweg direkt an die L 828 anzuschließen.

Der gültige Bebauungsplan sieht momentan keine Verbindung des Gewerbegebiets zur L 828 vor. Vielmehr ist in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verbindung durch geeignete bauliche Maßnahmen für den Verkehr zu sperren ist.

Eine Alternativenuntersuchung hat ergeben, dass die beste Lösung eine Verlängerung der Straße Gänsebruch bis nach Norden zum Hewertweg und der direkte Anschluss des Hewertwegs an die L 828 darstellt.

Als besondere Art der Nutzung wird im Geltungsbereich ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen. Die gültigen Bebauungspläne 8a und 8b weisen z.Zt. keine durchgängige überbaubare Grundstücksfläche aus. Dies soll bei der anstehenden Änderung korrigiert werden.

Bezüglich des Umweltzustandes, der Umweltmerkmale und der Auswirkungen auf die Umwelt ist anzumerken, dass an den generellen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nichts geändert wird und ein Teil der vorgesehenen Verbindungsstraße schon als Verkehrsfläche vorhanden und somit bereits versiegelt ist. Durch den Ausbau der Straße und die Aufweitungen auf der L 828 für Abbiegespuren werden ca. nur 1.900 m² zusätzlich versiegelt. Die geplante Anbindung an die L 828 führt durch den Freiraum und ein festgesetztes Gewerbegebiet, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen nicht gegeben ist. Weiterhin handelt es sich nicht um einen bedeutsamen Lebensraum bestimmter Tier- oder Pflanzenarten. Eine Zerschneidung von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht gegeben, da die Anbindung auf vorhandenen Trassen erfolgen soll.

Somit führt die beabsichtigte Änderung zu keinerlei Auswirkungen auf den Umweltzu-

stand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Schutzgüter Landschaft und Boden werden durch die neue Straße beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist aufgrund der Größe und der anderen Rahmenbedingungen (Alternativen, Vorbelastung, Kompensation) nicht als erheblich einzustufen.

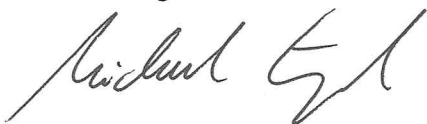
Insgesamt werden Umweltauswirkungen oder sogar erhebliche Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter aufgrund der Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

3.4 FUNDSTELLEN DER GENANNTEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN

- **Baugesetzbuch - BauGB** – In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** – Vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- **Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I 3214)
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - LBodSchG** - vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. 2000 S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2008 (GV. NRW. S. 460)
- **Landeswassergesetz – LWG** - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen LWG - in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG** - In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Höxter, den 23.07.2008

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Natur,
Landschaft und Planen -
Im Auftrag:



Michael Engel



Willebadessen, den 05.08.2008

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister



TEIL C

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **nutzungebeschränktes Gewerbegebiet**, dass in die zwei Bereiche **GE1n** und **GE2n** unterteilt wird i.S. von § 8 BauNVO.
Zur Art der baulichen Nutzung im **GE1n** und **GE2n** wird gem. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und

Nicht zulässig sind :

- Vergnügungsstätten

Darüber hinaus sind im **GE1n** Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte der Branche Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Elektro-, Haushalts-, Drogerie-, Textil-, Schuh- und Lederwaren nicht zulässig.

Im **GE1n** und **GE2n** sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Anlagen der **Abstandsklasse VI und VII** der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten **zulässig**. Weiterhin sind im **GE1n** und **GE2n** gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zusätzlich **Anlagen der Abstandsklassen V und IV bei den mit * gekennzeichneten Anlagen** der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten **zulässig**.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im Geltungsbereich beträgt 12 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Nebenanlagen, Gestaltung der baulichen Anlagen

3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Stellplätze und Lagerplätze.
4. Entlang der freien Strecke der L 828 wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Vor ei-

ner Bebauung der Grundstücke an der freien Strecke der L 828 sind diese tür- torlos durch max. 1,60 m hohe Drahtzäune einzufriedigen.

5. Werbeanlagen sind
 - a) nur an der Stätte der Leistung zulässig,
 - b) flächig auf oder an den Außenwänden von Gebäuden bis Unterkante Brüstung des 1. Obergeschosses in horizontaler Ausrichtung anzubringen und
 - c) dürfen nicht höher als 0,60 m sein.
 - d) Bewegliche, sog. laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind ebenso unzulässig wie die von den Gebäuden abgerückte, selbstständige Werbeanlagen sowie Fahnen als Werbeträger.
 - e) Nicht zulässig sind alle zur Landesstraße 828 ausgerichteten und wirksamen Werbeanlagen.

Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

6. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - c) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige, dichte Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und zu unterhalten.

Hinweise:

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
2. Nach dem Ausbau der Kreuzung L 828/Hewertweg soll die Anbindung der Paderborner Straße an die L 828 entfallen. Dies kann jedoch nicht in diesem Bebauungsplan geregelt werden, da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt.
3. Bauliche Anlagen müssen 3 m Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässers einhalten.
4. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
5. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

