

Stadt Marienmünster

Kreis Höxter

Ortschaft Vörden

Bebauungsplan Nr. 11

„Hohehäuser Feld“

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

Stand Mai 2019

frühzeitige Behördenbeteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.4 Denkmalschutz	6
5.5 Verkehrserschließung	6
5.6 Versorgung.....	6
5.7 Abwasserentsorgung	6
5.8 Vorbeugender Brandschutz	7
6. Durchführung	7
Teil B	8
Textliche Festsetzungen und Hinweise	8
Auszug aus dem Bebauungsplan	9
Umweltbericht	

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorhandenen Gewerbegebiete der Stadt Marienmünster in Vörden und Bredenborn sind in den letzten Jahren weitestgehend bebaut worden. In Bredenborn existiert noch eine Gewerbefläche, die sich der Eigentümer zur Erweiterung seines angrenzenden Gewerbebetriebes vorbehält und die daher betriebsgebunden ist und nicht zur allgemeinen Verfügung steht.

In Vörden sind noch Bauplätze im Gewerbegebiet „Hohehäuser Feld“ vorhanden. Zwei Grundstücke wurden jüngst verkauft und werden in Kürze bebaut.

Es stehen somit planungsrechtlich nur noch zwei Gewerbeflächen zur Verfügung, eine etwa 6.000 m² (1.700 m² davon mit einem Pflanzgebot ausgewiesen) und eine etwa 8.600 m² große Grundstücksfläche.

Ein Gewerbetreibender möchte nun seinen Gewerbebetrieb in das Gewerbegebiet Vörden auf die o.g. etwa 8.600 m² große, freie Gewerbefläche verlegen und seinen Betrieb damit erweitern. Der Erwerb des Grundstücks soll kurzfristig erfolgen und die Betriebsgebäude bis Mitte 2019 errichtet werden. Perspektivisch benötigt das Unternehmen aber in den nächsten vier Jahren eine angrenzende, große Fläche zur Erweiterung. Das Unternehmen wird im ersten Schritt bereits 8-10 zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Bei der Erweiterung werden nochmals weitere Arbeitsplätze entstehen. Die Ansiedelung und Expansion im Gewerbegebiet Hohehäuser Feld wird seitens des Gewerbetreibenden von der Option zur Erweiterung der noch zur Verfügung stehenden Fläche abhängig gemacht.

Ein weiterer bereits im Gewerbegebiet Vörden angesiedelter für Marienmünster wichtiger Gewerbetreibender ist Eigentümer einer teilweise genutzten, betriebsgebundenen Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet. Auch von diesem Gewerbetreibenden wurde jüngst eine Erweiterung des Betriebs angekündigt. Die bereits vor einigen Jahren erworbene Erweiterungsfläche genügt für diese Expansion allerdings nicht, sodass auch für den Betrieb zusätzlicher Flächenbedarf in südlicher Richtung besteht.

Der Gewerbetreibende hat um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in südliche Richtung gebeten.

Im Gewerbegebiet „Hohehäuser Feld“ besteht entsprechend der oben genannten Planungen ein vorhabenbezogener Bedarf für die gesamte Fläche von etwa 38.700 m² südlich des bestehenden Gewerbegebiets. Es sollen durch die Bauleitplanung keine zusätzlichen Reserven geschaffen werden.

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter ist die Fläche als Vorsorgebereich für gewerbliche und industrielle Nutzung vorgesehen.

Im Fachbeitrag zur Wirtschaftsflächenentwicklung im Kreis Höxter zum zukünftigen Regionalplan 2035, erstellt von der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, ist die Fläche ebenfalls als zusätzlicher Bedarf für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster ist dieser Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche liegt zwischen dem Gewerbegebiet, der Kreisstraße 64 und der Kreisstraße 59, sodass eine Arrondierung der Fläche aufgrund der Vorbelastungen von Gewerbe und Verkehr sinnvoll ist. Eine Verkehrsanbindung ist schon jetzt vom bestehenden Gewerbegebiet Hohehäuser Feld gegeben. Das bereits bestehende Regenrückhaltebecken wurde seinerzeit auch für die infrage stehende Erweiterungsfläche ausreichend dimensioniert.

Um die geplanten Vorhaben nun realisieren zu können und zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Damit gem. § 8 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll anstelle der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Baufläche und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken- ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet und eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die vom Bebauungsplan Nr. 11 betroffene Fläche liegt im Osten von Vörden östlich der K 64 und nördlich der Amtsstraße (K 59).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit Ackerflächen und im Südwesten ein Regenrückhaltebecken.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft die Amtsstraße (K 59). Daran schließen sich Freiflächen (Acker und Grünland) an. Östlich grenzen ebenfalls Freiflächen an das Plangebiet an. Nördlich befinden sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 10, welcher ein Gewerbegebiet festsetzt, Acker- und Grünlandflächen, Gewerbeflächen (Abstellplatz für Container, Schüttgut- und Baustoffhandel, Lagerhalle, städtischer Bauhof) und die Erschließungsstraße Hohehäuser Feld. Unmittelbar westlich verläuft die K 64, daran schließen sich weitere Gewerbebetriebe aus den Bereichen Holz- und Fertighausbau, Metallbau und ein Unternehmen der Umweltbranche an.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Gewerbebetriebe und die vorhandenen Freiflächen.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

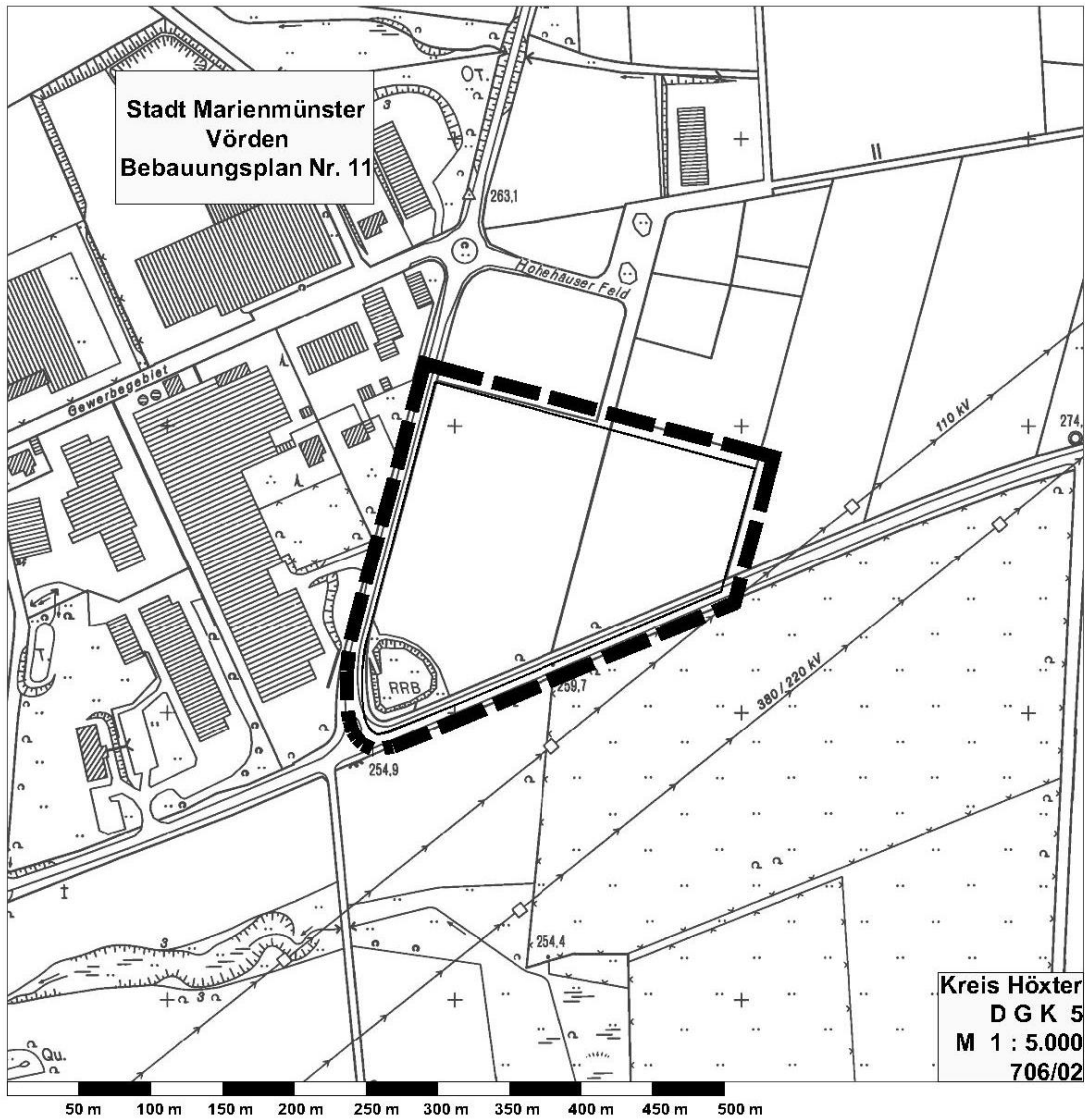
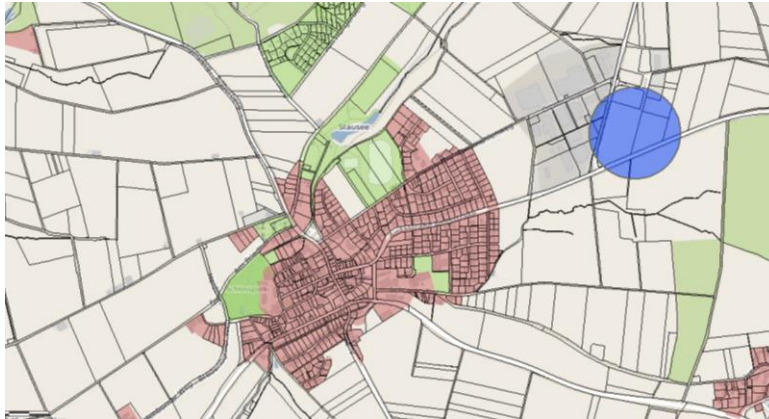
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Marienmünster in seiner öffentlichen Sitzung am 13.02.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 in der Ortschaft Vörden aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplans und der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 4,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Vör-

den, Flur 3 mit den Flurstücken 185 tlw., 178 tlw. und 118.

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

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Gewerbegebiet und ein Regenrückhaltebecken sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Marienmünster beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 15. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine gewerbliche Baufläche und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken- darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Der gesamte Planbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiet des Kreises Höxter. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten ist in diesem Bereich nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dienen und zur Standortsicherung für zwei Gewerbebetriebe im Stadtgebiet beitragen.

5.2 Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Bei Flächenneuanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können.

Im vorliegenden Fall dient die Ausweisung des Gewerbegebiets der planungsrechtlichen Absicherung für die Erweiterung von vorhandenen Betrieben. Es handelt sich hier um eine

Arrondierung im östlichen Siedlungsbereich von Vörden im Dreiecksbereich von zwei Kreisstraßen und Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebiets.

Auch aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung besitzt die vorgesehene Planung für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen höchste Priorität. Daher scheidet Alternativen für dieses Planungsziel aus und begründen somit die Notwendigkeit der Inanspruchnahme dieser Ackerflächen.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) i.S.v. § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 festgelegt. Die max. Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt und die Gebäude dürfen eine max. Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Die v.g. Festsetzungen sind für ein Gewerbegebiet dieser Ortsrandlage städtebaulich angemessen und ermöglichen bei den großzügig durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Bewegungsspielraum bei der jeweiligen gewerblichen Bebauung und Nutzung.

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

5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die K 64 und die Straße Hohehäuser Feld. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist zunächst nicht vorgesehen. Zur K 64 und K 59 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

5.6 Versorgung

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

5.7 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) NRW vom 01. März 2018 i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu besteht grundsätzlich die Möglichkeit das Niederschlagswasser zu versickern, vor Ort zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Abwasser aus dem Baugebiet soll im Trennsystem abgeführt werden. Das Niederschlagswasser wird zunächst in das vorhandene Regenrückhaltebecken und anschließend durch den Straßenseitengraben der Kreisstraße dem Strullbach als Vorfluter zugeleitet. Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt dem örtlichen Schmutzwasserkanalsystem zugeleitet werden. Von dort wird es der Kläranlage Vörden zugeführt.

5.8

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.

6.

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634) 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.

Höxter, den 03.05.2019

Marienmünster, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT MARIENMÜNSTER
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet (GE)** i.S. von § 8 BauNVO.
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i.V.m. § 8 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
- Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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 beträgt 12,00 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.

Minimierungsmaßnahmen

3. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze – sofern wassergefährdende Stoffe dort nicht gelagert werden – sind 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 sind lebensraumtypische Gehölze zu pflanzen.

Artenschutz

4. Ein Baubeginn incl. Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom September bis März außerhalb der Brutperiode der Feldlerche möglich. Nach Baubeginn sind die Bauarbeiten ohne längere Pausen (max. 14 Tage am Stück) durchzuführen. sollte dies nicht möglich sein sind entweder Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder es ist ein Negativ-Nachweis durch eine fachlich versierte Person zu erbringen.
5. Die genauen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche wie Lerchenfenster, Blühstreifen, Getreidestreifen oder Parzellen mit doppeltem Saatreihenabstand oder Ackerbrachen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Hinweise:

1. 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 Marienmünster oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das LWL-Museum für Naturkunde, Münster frühzeitig zur Absprache für baubegleitende Maßnahmen zu informieren.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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.
3. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -58.778 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Marienmünster ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zu Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 2. Alternative BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

