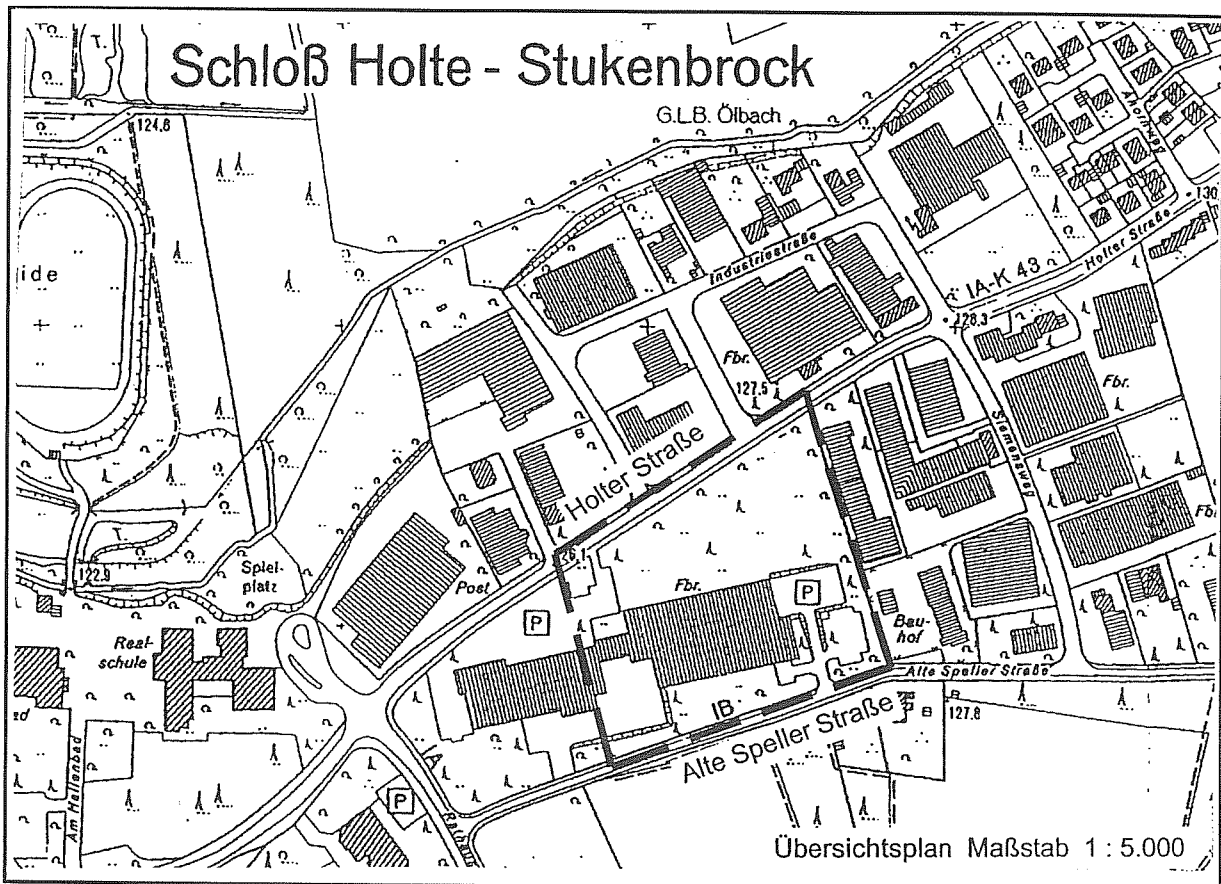


# Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock

## Bebauungsplan Nr. 38 A

### „Gewerbegebiet Holter Straße- Teilplan Sondergebiet“



## Begründung

Verfahrensstand:

**Satzungsfassung**

September 2002

## Inhaltsübersicht

<b>1. Allgemeines und Anlaß der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche Situation und Bestand .....</b>	<b>3</b>
2.1 Nutzungen im Plangebiet.....	3
2.2 Städtebauliche Situation im Umfeld.....	4
2.3 Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
<b>3. Zielvorstellungen und planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Nutzungskonzept.....	5
3.2 Planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzungen .....	5
<b>4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
4.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels.....	6
4.2 Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche .....	6
4.3 Belange des Verkehrs .....	7
4.4 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft .....	8
4.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	8
4.4.2 Immissionsauswirkungen .....	9
4.4.3 Bodenbelastungen .....	10
4.4.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	10
4.4.5 Begrünung und Bepflanzung.....	10
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung .....	10
4.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild .....	11
<b>5. Bestehende Bebauungspläne .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Bodenordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Kostenschätzung.....</b>	<b>12</b>
<b>Anhang: Kriterienliste zur Vorprüfung gemäß UVPG</b>	
<b>Teil B Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>18</b>

Planverfasser, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

### **Enderweit & Partner**

Institut für Planung und Projektmanagement GmbH  
Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Fon: 0521.9 666 20 \* Fax: 0521.9 666 222  
Email: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

## **Bebauungsplan Nr. 38 A „Gewerbegebiet Holter Straße- Teilplan Sondergebiet“**

für das Gebiet begrenzt durch die „Holter Straße“ im Norden und die „Alte Speller Straße“ im Süden

### **Verfahrensstand: Satzung**

## **1. Allgemeines und Anlaß der Planung**

Die Gemeinde Schloß Holte - Stukenbrock beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Holter Straße“ für einen Teilbereich zwischen Holter Straße und Alter Speller Straße neu aufzustellen, sowie im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

Ein wesentliches Ziel dieser teilweisen Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes zu schaffen.

Die betreffenden Grundstücke liegen zum Teil im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Holter Straße“, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Einzelhandelsnutzungen sind hier nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Da das geplante Vorhaben aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht zulässig ist, hat der Rat der Gemeinde Schloß Holte - Stukenbrock in der Sitzung am 09.09.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Holter Straße“ teilweise neu aufzustellen sowie gleichzeitig den Flächennutzungsplan zu ändern. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde die Verwaltung beauftragt, eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung in Detmold zu stellen. Diese wurde zwischenzeitlich positiv beschieden.

In der Sitzung am 30.11.1999 wurde durch den Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock der förmliche Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 A „Gewerbegebiet Holter Straße, Teilplan Sondergebiet“ gefaßt. Im November 2001 wurde beschlossen, die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Diese erfolgte im Dezember 2001 durch Auslegung der Pläne in der Gemeindeverwaltung, gleichzeitig hiermit wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zwischenzeitlich wurde der Entwurfsbeschluss gefasst und der Plan öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet, die Belange abgewogen und soweit vertretbar in die Planung eingearbeitet.

## **2. Örtliche Situation und Bestand**

### **2.1 Nutzungen im Plangebiet**

Auf dem Betriebsgelände an der Holter Straße wurde lange Zeit die Produktion von Stoffen, konkret eine Weberei betrieben. Bedingt durch den Strukturwandel in der Textilindustrie, die geänderten technischen Möglichkeiten und die daraus resultierenden betriebswirtschaftlichen

Erfordernisse hat der dort ansässige Betrieb die Produktion in den vergangenen Jahren an andere Standorte verlagert.

Mit der Verlagerung der Produktionsanlagen wurde der überwiegende Teil der Betriebsgebäude frei und sind derzeit ungenutzt. Desweiteren befinden sich auf dem Betriebsgelände noch in erheblichem Umfang Freiflächen, die gleichfalls für eine Nutzung zur Disposition stehen. Für die ungenutzten Teile sollen geeignete Folgenutzungen erreicht werden.

## 2.2 Städtebauliche Situation im Umfeld

Nach der kommunalen Neugliederung in den siebziger Jahren wurden von der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock wichtige zentrale Einrichtungen der Gemeinde (z.B. Rathaus, Schulen, Sporteinrichtungen) im geographischen Zentrum zwischen den alten Ortsteilen angesiedelt. Um diese öffentlichen Einrichtungen haben sich gleichzeitig – vornehmlich durch Umnutzung bestehender Gewerbeimmobilien - eine Reihe von größeren und kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Trotz dieser Entwicklung ist es städtebauliches Ziel, die gewachsenen Ortskernbereiche in Schloß Holte und Stukenbrock als funktionsfähige Orts- und Versorgungszentren weiterzuentwickeln.

Die östlich angrenzenden, vom Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Holter Straße" erfaßten Flächen werden überwiegend nach den Planfestsetzungen als Gewerbegebiet genutzt, wobei der Einzelhandel nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen ist. Gleichwohl sind in dem Gewerbegebiet auch einige Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Die derzeitige planungsrechtliche Situation stellt sich folgendermaßen dar:

### Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - :

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Teilflächen, für die die Neuaufstellung beabsichtigt ist, überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt. Eine kleinere Teilfläche an der westlichen Plangebietsgrenze sowie die hieran angrenzenden Flächen sind als Kerngebiet sowie als Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Rathaus, Schule, etc.) ausgewiesen und werden dementsprechend genutzt.

Nach der durch die Bezirksregierung in Detmold positiv beantworteten Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz soll der Flächennutzungsplan als 12. Änderung im Parallelverfahren geändert werden.

### Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan - :

Die Flächen werden vom Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Holter Straße" erfaßt, der hier ein nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedertes, eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Einzelhandelsnutzungen sind nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Südlich angrenzend an das Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 15 "Rathausstraße" aufgestellt. Dieser sieht entlang der Alten Speller Straße einen Streifen Mischgebiet, im übrigen Plangebiet allgemeines Wohngebiet vor.

#### Bereich mit Planungsrecht nach § 34 BauGB:

Der im FNP als Kerngebiet ausgewiesene Teil ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen und nach den vorhandenen Nutzungen als Kerngebiet geprägt, so daß hier Bau- und Nutzungsrechte nach § 34 BauGB bestehen.

### **3. Zielvorstellungen und planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Nutzungskonzept**

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, die zur Zeit ungenutzten Gebäudeteile sowie die angrenzenden Freiflächen an der Holter Straße für die Umsiedlung- und Erweiterung des auf der gegenüberliegenden Seite der Holter Straße vorhandenen Baumarkt zu nutzen. Der überwiegende Teil der vorhandenen Halle soll nach dem Konzept für den Baumarkt umgebaut und zusätzlich sollen angrenzend hieran eine überdachte Freifläche sowie eine weitere nicht überdachte Fläche für den Freiverkauf errichtet werden. Insgesamt haben die geplanten Verkaufsflächen für den Markt folgende Größenordnung:

- der Baumarkt max. **4.700 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche
- der Gartenmarkt einschließlich Freiverkaufsfläche max. **1.500 m<sup>2</sup>**.

Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen innerhalb der Gesamtverkaufsfläche max. **350 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten. Die Kundenparkplätze (ca. 130) sollen zwischen Holter Straße und der Halle angeordnet werden. Die Anlieferung soll von der Alten Speller Straße über vorhandene Zufahrten und Rampen erfolgen. Weiterhin ist an der Holter Straße eine Tankstelle geplant, die dort bereits auf Grundlage des alten Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässig wäre.

Die nicht als Sondergebiet in Anspruch genommenen Teilflächen sollen planungsrechtlich gesichert und als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung – Gliederung nach der Abstandliste NRW - festgesetzt werden. Für den Bereich entlang der Alten Speller Straße wird auch unter Berücksichtigung der Planungen im angrenzenden Bereich eine Mischnutzung -Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe– städtebaulich angestrebt, wobei aus städtebaulichen Gründen der Einzelhandel hier nicht zugelassen werden soll.

#### **3.2 Planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzungen**

Die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beabsichtigte Neuaufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Flächenausweisungen (Baugebiete) vor:

1. Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) der BauNVO für die Flächen, die für den Bau- und Gartenmarkt in Anspruch genommen werden sollen.  
mit Beschränkung der Verkaufsfläche und des Sortimentes

(ca. 1,55 ha)

2. Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO für die Flächen des vorhandenen Textilbetriebes mit Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen (ca. 0,89 ha)
3. Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 der BauNVO - mit eingeschränkter Nutzung und gleichfalls mit Ausschluß der Einzelhandelsnutzung (ca. 0,40 ha)

Durch diese geplanten Festsetzungen wird die Nutzung als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Plan und das Baurecht nach § 34 BauGB auf Teilflächen des angrenzenden Kerngebietes überplant.

## 4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels

Die derzeitigen planungsrechtlichen Grundlagen stehen den vorstehend dargestellten Nutzungsvorstellungen teilweise entgegen.

Städtebaulich handelt es sich bei dem Vorhaben "Bau- und Gartenmarkt" um sogenannten großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO, der nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig ist.

Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt für den betreffenden Standort nicht in Frage, da sie eine Einzelhandelsnutzung ohne Begrenzungsmöglichkeit eröffnet, was die angestrebte Zentrenstruktur in Schloß Holte und Stukenbrock und insbesondere die Weiterentwicklung der gewachsenen Ortskerne gefährden würde.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für die angestrebte Nutzung ist es dagegen möglich, Art und Umfang des Einzelhandels durch entsprechende Festsetzungen klar zu definieren. Voraussetzung für diese Festsetzung ist es, daß die in diesen Betrieben zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der in der Gemeinde angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.

Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist gemäß dem Einzelhandelserlaß zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (gemeinsamer Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07. Mai 1996) zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist bei den angestrebten Nutzungsabsichten nicht der Fall. Der gesamtgemeindlichen Entwicklung wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

### 4.2 Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Der vorgesehene Standort erfüllt die Standortbedingungen für einen Bau- und Gartenmarkt. In den gewachsenen, kleinteilig strukturierten Zentren können in der Regel nur die

Standortvoraussetzungen für kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte oder kleinere Warenhäuser geschaffen werden. Für Spezialbetriebsarten des Einzelhandels, die auf den kofferraumgebundenen Einkauf zielen und als Standortvoraussetzung große Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Stellplätzen erfordern, sind die Ortszentren insbesondere auch aus Gründen der städtebaulichen Maßstäblichkeit nicht geeignet.

Fachmärkte, wie der geplante Bau- und Gartenmarkt, sind zudem nicht auf die Versorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet, sondern bedienen einen speziellen Bedarf in einem größeren Einzugsbereich. Aufgrund der Lage im Verkehrsnetz ist an dem Standort eine gute Erreichbarkeit gegeben.

Eine Untersuchung der Einzelhandelssituation – Markt- und Standortanalyse Schloß Holte – Stukenbrock, BBE Handelsberatung Münster 1999 - kommt zu dem Ergebnis, daß die Gemeinde gerade im sogenannten Baumarktsektor derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse hinnehmen muß. Demnach ist in diesem Segment ein Zuwachs von ca. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertretbar. Eine Verlagerung des vorhandenen Baumarktes mit entsprechender Vergrößerung ist nach den Feststellungen der Gutachter durchaus der wohnortnahen Versorgung dienlich und mit den Leitlinien des Einzelhandelserlasses vereinbar.

Den Belangen des Einzelhandels in den gewachsenen Zentren und der Versorgungsstruktur der Gesamtgemeinde mit ihren Nebenzentren soll durch die Festschreibung des Sortimentes in Anlehnung an die sogenannte "Bielefelder Liste" Rechnung getragen werden (siehe Anlage). Diese legt nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente fest und ist mit dem Einzelhandelsverband abgestimmt. Weiterhin soll auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzeption die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche im Bebauungsplan – max. 4.700 m<sup>2</sup> für den Baumarkt und 1.500 m<sup>2</sup> Gartenmarkt - planungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist auf 350 m<sup>2</sup> auch zentrenrelevantes Sortiment zulässig.

Die Belange der Entwicklung der Ortskernbereiche Schloß Holte und Stukenbrock werden auch durch den Ausschluß der Einzelhandelsnutzung in den als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebieten berücksichtigt.

#### 4.3 Belange des Verkehrs

Der Standort ist durch seine Lage im Verkehrsnetz und Schnittpunkt der beiden Ortszentren sowie auch in Bezug auf die übrigen Ortsteile sehr gut erreichbar. Das Grundstück soll für den Kundenverkehr unmittelbar von der Holter Straße, die die beiden Ortszentren von Schloß Holte und Stukenbrock verbindet, aus erschlossen werden. Westlich an das bisherige Ardison-Gelände angrenzend gibt es für die Parkplätze an den vorhandenen Geschäften bereits zwei Ein- und Ausfahrten.

Die Anlieferung für den Baumarkt soll von der Alten Speller Straße aus erfolgen.

Das durch die beabsichtigte Nutzung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die Holter Straße (K43) problemlos aufgenommen werden. Eine Verkehrsbelastung von Wohnquartieren, beispielsweise durch Park-Such-Verkehr, kann aufgrund der Lage im Verkehrsnetz ausgeschlossen werden.

Für die Kunden des Baumarktes sollen auf den Flächen zwischen dem Baukörper und der Holter Straße ca. neue 110 Stellplätze vorgesehen werden. Nach den mit dem

Straßenbaulastträger durchgeführten Vorabstimmungen sind folgende Rahmenbedingungen für eine zweckmäßige Verkehrserschließung des Sondergebietes zu schaffen: Die Erschließung der geplanten Nutzungen von der Holter Straße soll über jeweils eine Zufahrt und eine Abfahrt erfolgen. Die östliche neu geplante Grundstückszuwegung soll als Ausfahrt in beide Richtungen genutzt werden. Die versetzt gegenüber der Industriestraße neu anzulegende Zufahrt soll eine ca. 40 m lange Linksabbiegetasche auf der Holter Straße aus Richtung Stukenbrock erhalten. Hierzu ist eine Verschwenkung der Fahrbahn einschließlich des Rad- und Gehweges und des straßenbegleitenden Grünstreifens erforderlich. Entsprechend der hierzu vorliegenden Detailplanung werden Grundstücksflächen des ausgewiesenen Sondergebietes in Anspruch genommen und deshalb als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin wird die Straßenfläche der Holter Straße in dem Teilbereich in den Bebauungsplan einbezogen sowie auf der nördlichen Seite ein Grundstücksstreifen von 2,0- bis 2,8 m Tiefe, der für die Anlage eines Radweges als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden soll. Hierfür und für den westlich anschließenden Bereich bis zum Kreisverkehrsplatz wird derzeit an einen Gesamtkonzept zur Optimierung der Verkehrsabläufe gearbeitet.

Bei einer Realisierung der vorgenannten Maßnahmen ist nach den der Planung zugrundegelegten Überlegungen und den hierzu durchgeführten Berechnungen ein reibungsloser Verkehrsablauf zu erwarten.

Durch die Lage in der Nähe zentraler Einrichtungen der Gemeinde ist auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinien 84 sowie 81 bzw. 388 (im Schulverkehr werktags) der BVO gegeben, so daß auch eine Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen aus den Ortsteilen gegeben ist. Die Haltestellen befinden sich in zumutbarer fußläufiger Entfernung.

#### 4.4 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

##### 4.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das am 3. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz wird das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

Diese Neuregelungen haben auch wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung, da nunmehr die Art und Weise und das „Wie“ der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauplanungsrecht eindeutig geregelt wird. Städtebauliche Projekte werden nach den in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz festgelegten Prüfwerten und Größenwerten dahingehend beurteilt, ob eine UVP durchzuführen ist bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um die Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einer Größenordnung über 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, wobei zu berücksichtigen ist, daß der vorhandene Standort mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> aufgegeben wird. Außerdem soll eine bislang gewerblich genutzte Fläche umgenutzt werden.

Da es sich jedoch nicht um Aussenbereichsflächen gem. § 35 BauGB handelt, ist eine formale UVP nicht durchzuführen.



Dennoch wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte in Bezug auf die erkennbaren Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien, die Landschaft sowie die sonstigen Kultur- und Sachgüter in die Überlegungen im Aufstellungsverfahren einbezogen.

Mit der Bebauungsplan-Neuaufstellung und den geplanten Festsetzungen für die geplanten Gewerbe- und Mischgebiete und das Sondergebiet sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet.

Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Die Kriterien der Vorprüfung wurde in der als Anlage beigefügten Tabelle dargelegt.

#### 4.4.2 Immissionsauswirkungen

Durch die geplante Nutzung als Baumarkt mit Gartencenter bzw. durch die an der Holter Straße geplanten Tankstelle sind Emissionen zu erwarten. Dies sind in erster Linie Lärmausbreitungen durch Fahrzeugverkehr, d. h.

- PKW-Verkehr bei An- und Abfahrten
- Geräusche durch Türeenschlagen etc. auf den Kundenparkplätzen
- LKW- Verkehr im Rahmen von Anlieferungen.

Weiterhin entstehen Emissionen bei den notwendigen Ladetätigkeiten (z. B. durch Gabelstaplerbetrieb u. ä.).

Wegen der beiden südöstlich gelegenen Wohngebäude und deren möglichen Schutzanspruch ist dem Schallschutz im Bebauungsplanverfahren die notwendige Aufmerksamkeit zu widmen.

Aufgrund der gegebenen baulichen Situation sowie der beabsichtigten Erschließung sollen die lärmintensiven Nutzungen (Stellplätze und ihre Zufahrten) zwischen der vorhandenen Halle sowie der Holter Straße angeordnet werden. Durch die baulichen Anlagen ist ein Schallschirm zu den vorhandenen Wohngebäuden an der Alten Speller Straße gegeben.

Lediglich die Anlieferungszone liegt nicht im Bereich dieser Lärmabschirmung. Aufgrund der vorgesehenen Größe des Baumarktes ist mit einer geringen Anzahl von LKW im Anlieferungsverkehr zu rechnen. Daher ist insgesamt nicht zu erwarten, daß die durch die Nutzung dieser Flächen entstehenden Emissionen für die vorhandenen Wohnhäuser an der Speller Straße eine nicht vertretbare Beeinträchtigung darstellen. Gegebenenfalls ist die Verträglichkeit unter Berücksichtigung des konkreten Nutzungskonzeptes im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Gutachtens nachzuweisen und – soweit erforderlich - entsprechende Auflagen in den Bauschein zu übernehmen.

Im Übergang zu dem zukünftig südlich der Alten Speller Straße vorgesehenen neuen Wohngebiet soll auf den Flächen entlang der Alten Speller Straße eine Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind gemäß der Abstandsliste NRW gegliedert.

#### 4.4.3 Bodenbelastungen

Aufgrund der aktuellen bzw. ehemaligen Nutzung der Betriebsgebäude als Weberei ist nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 im Jahre 1991 wurde vom zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Minden ebenfalls festgestellt, daß keine bekannten Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt sind.

Im Februar 2002 wurde eine Gefährdungsabschätzung durch die Fa. ECOS Umwelt GmbH, Bielefeld, nach Abstimmung des Untersuchungskonzeptes mit dem Kreis Gütersloh durchgeführt. Der abschließende Bericht liegt vor.

Es läßt sich folgendes Ergebnis festhalten: Im Boden befinden sich keine organoleptischen Auffälligkeiten. Es wurden zwei Bohrungen durchgeführt und diese zu zwei Meßstellen ausgebaut. Aus den Messungen und den durchgeführten Recherchen ergibt sich kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die vorgesehene Nutzung ist hier ohne Einschränkungen möglich.

#### 4.4.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das betreffende Grundstück ist überwiegend baulich (gewerbliche Nutzungen) und durch Nebenanlagen genutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Fläche Gewerbegebiet aus. Bei der Änderung des Planungsrechtes werden also nicht erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffes festgesetzt. Eine Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nur gegeben, wenn eine Erweiterung der Eingriffsmöglichkeiten durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt. Dies ist, soweit erkennbar, hier nicht der Fall, so daß auch keine Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

#### 4.4.5 Begrünung und Bepflanzung

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorgartenflächen anzulegen. Diese Flächen und die Stellplatzanlagen sind nach den Bebauungsplanfestsetzungen zu begrünen.

Um eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude als Bau- und Gartenmarkt und die zweckmäßige Anordnung der hierzu erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzanlagen zu ermöglichen, ist entlang der Holter Straße das im alten Plan festgesetzte Maß von 5m Vorgartenfläche teilweise unterschritten. Damit in der Bilanz ein Flächenausgleich erreicht werden kann, wurde die Vorgartenfläche entlang der Alten Speller Straße auf 7m verbreitert, wobei dies den grünbetonen Charakter dieses Straßenzuges unterstreicht.

### 4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Daher kann davon ausgegangen werden, daß eine Versorgung mit Wasser, Elektrizität, etc. für die beabsichtigte Nutzung problemlos möglich ist. In der Holter Straße sind die im Nutzungsplan eingetragenen Kanäle als

Trennsystem verlegt. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann deshalb über die hier bereits vorhandenen Schmutzwasserkanäle erfolgen, die auch noch ausreichende Kapazitäten aufweisen.

Für die vorhandenen Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 - so auch für das bisherige Betriebsgebäude der Textilfabrik - erfolgt die Beseitigung des anfallenden Regenwassers (Dachflächen, Verkehrsflächen, Stellplätze etc.) durch Einleitung in die vorhandenen Regenwasserkanäle. Für den zukünftig umgenutzten Gebäudebestand ist nach jetzigem Kenntnisstand keine Änderung vorgesehen, ggf. kann das hier anfallende Dachflächenwasser aber auch auf dem Grundstück versickert werden. Für die zusätzlich entstehenden baulichen Anlagen des Bau- und Gartenmarktes sowie die Stellplatzflächen soll das Niederschlagswasser ebenfalls in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass aufgrund der Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation voraussichtlich Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich werden. Die Einleitungsmenge ist auf max. 15 l/sec und ha zu begrenzen. Für die befestigten Verkehrsflächen ist eine Vorbehandlung des Regenwassers (z. B. durch Regenklärbecken oder Regenklärschächte) erforderlich, die dann im Entwässerungsantrag entsprechend nachzuweisen sind.

Die hier aufgezeigten Lösungen sind aufgrund der in der Holter Straße bereits vorhandenen Trennkanalisation mit § 51a des Landeswassergesetz vereinbar.

Aus dem vorhandenen öffentlichen Versorgungsnetz kann ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> / Stunde sichergestellt werden. Diese Menge ist ausreichend für das geplante Mischgebiet an der Alten Speller Straße. Für das Sondergebiet wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die darüber hinaus notwendige Löschwassermenge (Gesamtmenge SO beträgt 192 m<sup>3</sup> / Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden), die Zufahrtsmöglichkeiten sowie die erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Löschwasserrückhaltung geführt.

#### 4.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage der Fläche in einem Gebiet, das bereits überwiegend bebaut ist und geprägt wird durch die umgebenden sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebauten, ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die Aufnahme von Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Bauordnung NW. Im Interesse der Sicherung des städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes sind deshalb einige rahmensetzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen und zu Begrünung und Bepflanzung (Vorgartenflächen und Stellplätze) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bau- oder Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

## 5. Bestehende Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 Gewerbegebiet Holter Straße, soweit diese durch den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Planes erfaßt wird, außer Kraft gesetzt.

## 6. Bodenordnung

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen nach den Bestimmungen des BauGB ist nicht gegeben.

## 7. Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz</b>	<b>Ha</b>
Sondergebiet	ca. 1,55
Gewerbegebiet	ca. 0,40
Mischgebiet	ca. 0,89
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,39
<b>Gesamt</b>	<b>ca.3,23</b>

## 8. Kostenschätzung

Für die Gemeinde Schloß Holte Stukenbrock entstehen nach derzeitigen Kenntnisstand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, die Planungskosten werden von einem Dritten getragen.

## Anhang:

### Kriterienliste zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Gemäß § 3 c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.8 - bauplanungsrechtliche Vorhaben in sonstigen Gebieten - wird gemäß § 2 a BauGB als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ein Bericht zur Vorprüfung des Einzelfalls beigefügt. Hierin werden die Umweltfolgen dargelegt und eine Vorprüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Die vorhandenen Nutzungen wurden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 genehmigt, der Gewerbegebiet ausweist.

Für die Vorprüfung mit dem Ziel, eine Aussage über die Umweltverträglichkeit der Planung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, wurden folgende Kriterien geprüft:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
1.	<b>Merkmale der Vorhaben</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Bebauungsplangebiet insgesamt 3,23 ha</p> <p><u>Gebietsfestsetzungen:</u></p> <p>Mischgebiete ca. 0,89 ha</p> <p>Gewerbegebiet ca. 0,40 ha</p> <p>Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: ca. 1,55 ha</p> <p>Bau- und Gartenmarkt</p> <p>Zulässige Verkaufsfläche geplant 6.200 m<sup>2</sup></p> <p>Tankstelle</p> <p>Davon im Bestand (angrenzend) ca. 2.000 m<sup>2</sup></p> <p>Rest: Verkehrsflächen, überwiegend Bestand</p>	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Der das Sondergebiet betreffende Bereich ist derzeit bereits mit einer Gewerbehalle bebaut. Weitere Teile des Grundstückes sind mit Zufahrten, Parkplätzen etc genutzt.</p> <p>Der Rest besteht überwiegend aus Zier-rasenflächen.</p>	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
1.3	Abfallerzeugung	<p>Im Sondergebiet Abfallanfall im Rahmen der beabsichtigten Nutzung als Bau- und Gartenmarkt mit Tankstelle, insbesondere Verpackungsmaterialien etc..</p> <p>Abfallreduzierung durch Nutzung von Mehrwegsystemen.</p> <p>In den Mischgebieten, Gewerbegebieten Abfallanfall entsprechend des Gebietstypes</p> <p>Alle anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Dies gilt auch für ggf. anfallende Problem- oder Sonderabfälle sowie für Abbruchmaterialien im Rahmen des Umbaus des vorhandenen Gebäudes.</p>	(-)
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Nutzungsgliederung der Baugebiete.</p> <p>Im Mischgebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Einschränkung der Nutzung im Gewerbegebiet durch Festsetzung gemäß Abstandliste NRW; hier Abstandsklasse Nr. VII.</p> <p>Vom Sondergebiet ggf. ausgehende Emissionen sollen durch Anordnung der Emissionsquellen (Parkplätze etc.) und Stellung der Gebäude weitgehend abgeschirmt werden.</p> <p>Vorbelastung der angrenzenden Gebiete durch vorhandene Verkehrsanlagen und Nutzungen.</p> <p>Durch Festsetzung der zulässigen Nutzung entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>	(-)
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Gering, Umgang mit üblicher Handelsware im Sondergebiet, für den Brandfall ist Rückhaltung des Löschwassers ggf. erforderlich, entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Handel mit Kraft- und Schmierstoffen bei Realisierung der zulässigen Tankstelle.</p> <p>Einschlägigen Sicherheitsbestimmungen für den Betrieb von Tankstellen sind einzuhalten.</p> <p>Bei ordnungsgemäßem Betrieb können besondere Risiken ausgeschlossen werden.</p>	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.	<b>Standort der Vorhaben</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Die an das Gebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend bebaut, Nutzungen sind überwiegend gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) und Gewerbe.  Ein Teil der betreffenden Fläche ist ehemals gewerblich genutzt worden und mit einer Gewerbehalle und Nebenanlagen (Zufahrten, Parkplätze, Laderampen) bebaut. Die Nutzung wurde aufgegeben. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen umgenutzt werden.  Weiterhin sind die bislang unbebauten Grundstücksteile (heute Rasenfläche) von der Maßnahme betroffen.	(-)
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerations-fähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Die ökologische Bedeutung ist überwiegend gering bis sehr gering.  Die Flächen sind aufgrund der derzeitigen bzw. ehemaligen gewerblichen Nutzung teilweise versiegelt und mit Gebäuden und Verkehrsanlagen bebaut.  Weitere Teilflächen sind Rasenflächen.	(-)
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BnatSchG	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BnatSchG	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des WHG	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.7	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	Der angrenzende Bereich übernimmt zentrale Funktionen, insbesondere auch im Bereich Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Rathaus, Schulen, Sporteinrichtungen etc.). Der Standort grenzt an diesen Bereich unmittelbar an. Eine ÖPNV Anbindung ist vorhanden, der Standort ist als städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort anzusehen.	(-)



Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.3.8	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
<b>3.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	unerheblich	(-)
3.2	den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	entfällt, betrifft angrenzende Staaten	(-)
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen	unerheblich	(-)
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	unerheblich	(-)
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Riversibilität der Auswirkungen	Dauerhafte bauliche Nutzung von Bodenflächen.	(-)

Mit der Bebauungsplan sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet.

Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

**Teil B**      **13. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Stand: September 2002