

Kreis Höxter

Stadt Bad Driburg



1. Bebauungsplan-Teil-Änderung BA 03 „Gewerbegebiet Süd I“ Kernstadt

Begründung

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden
gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

November 2023

Bearbeitung

Stadt Bad Driburg
Amt für Stadtplanung
Am Rathausplatz 2
33014 Bad Driburg
Tel.: 05253 – 88 0, Fax: 05253 – 88 135
info@bad-driburg.de
www.bad-driburg.de

Ansprechpartner

Paul Dehnert
Stephanie Rohde

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.....	4
1. Veranlassung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2 Weitere baurechtliche Vorschriften	6
3.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren des Bauleitplanes	6
4. Altflächen und Bodenschutz.....	8
4.1 Altflächen.....	8
4.2 Bodenschutz.....	8
5. Planung.....	12
5.1 Städtebau	12
5.2 Erschließung.....	17
5.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	17
5.4 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.....	17
5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	18
7. Durchführung	19

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Nach § 1 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zu den vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung gehört auch die Entwicklung und planungsrechtliche Absicherung von Gewerbeflächen. Hierbei kommt der Kernstadt Bad Driburgs als Siedlungsschwerpunkt eine besondere Rolle zu. Bestätigt wird diese durch die konstante Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Kernstadt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.04.2022 die Satzung des Bebauungsplanes BA03 „Gewerbegebiet Süd I“ beschlossen. Ziel der Bauleitplanung war es u. a., bislang nicht bebaubare Flächen einer Bebauung zuzuführen. Die mit der Aufstellung des B-Planes erschlossenen Gewerbeflächen sind inzwischen fast vollständig erschöpft. Weitere Gewerbeflächen kann die Stadt Bad Driburg in der Kernstadt nicht anbieten und damit der Nachfrage nicht gerecht werden. Die Stadt Bad Driburg ist auch weiterhin bemüht, entsprechende Grundstücke zur Ausweisung von Gewerbeflächen zu erwerben.

Auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche bietet sich nach neuer Sachlage die Möglichkeit, neue Gewerbeflächen zu entwickeln und so eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Aufgrund des bis zum Frühjahr 2022 auf der betroffenen Fläche vorhandenen Baum- und Buschbestandes erfolgte seinerzeit die Festsetzung als Grünfläche. Im Zuge der Erlangung neuer Erkenntnisse ergab sich in den letzten Monaten, dass es sich um eine in weiten Teilen asphaltierte Fläche, die zum Teil 2 Meter unter der Erdoberfläche lag, handelt, auf der vor Jahren Erdaushub abgelagert wurde und die über die Jahre im Zuge der natürlichen Sukzession verbuschte. Der Bewuchs sowie der abgelagerte Erdaushub auf der Fläche wurden im Frühjahr 2022 bereits entfernt und die ehemalige Asphaltdecke in Teilen des Areals freigelegt. Die Fläche stünde daher grundsätzlich kurzfristig für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Die erneute Anlage der festgesetzten Grünfläche wäre nur unter erheblichem

Aufwand möglich und stünde im Gegensatz zur dringend benötigten Nachverdichtung im Gewerbegebiet.

Im Zuge der Nachverdichtung ist auch die geringfügige Anpassung der Baugrenze auf dem bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche vorgesehen. So kann auch dieses Grundstück baulich besser ausgenutzt werden, ohne dass hierdurch zusätzliche Belastungen entstehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des BA03 „Gewerbegebiet Süd I“. Die Fläche umfasst die im rechtskräftigen Plan festgesetzte Grünfläche sowie das direkt angrenzende Gewerbegebiet und Teile der Erschließungsstraßen, s. Abbildung 1.

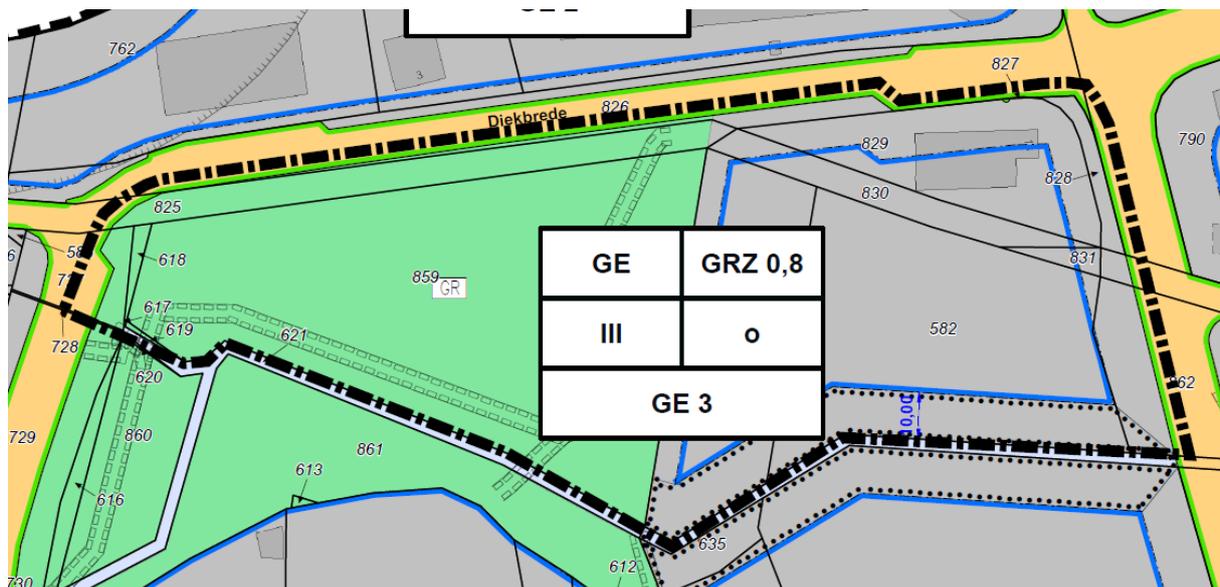


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BA03 „Gewerbegebiet Süd I“ mit Darstellung des Änderungsbereiches

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuellen Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, ist der Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

dargestellt. Im Regionalplanentwurf, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, ist der Geltungsbereich mittlerweile als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Auf einigen im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Bereichen setzt der Bebauungsplan zukünftig Gewerbeflächen fest:



Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Driburg

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan für diese Bereiche im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3.2 Weitere baurechtliche Vorschriften

Der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Planbereich befindet sich weder im Landschafts-, noch in einem Wasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet. Er liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit der Verordnung vereinbar und es wird auf die Verordnung hingewiesen.

3.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren des Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bauordnung NRW (BauO-NRW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, daher im einstufigen Verfahren.

Der Geltungsbereich ist von allen Seiten von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient daher Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialverträglichen Bebauung. Das Verfahren kann daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammen-hängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im ersten Verfahrensschritt kann daher sofort die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aus jetziger Sicht gibt es keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung. Die in der öffentlichen Auslegung

eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Altflächen und Bodenschutz

4.1 Altflächen

Es handelt sich beim westlichen Teil des Bebauungsplanes um eine in weiten Teilen asphaltierte Fläche, die bis vor Kurzem zum Teil 2 Meter unter der Erdoberfläche lag. Auf der Fläche wurde vor Jahren Erdaushub abgelagert, der zwischenzeitlich entfernt wurde. Kenntnisse über Bodenbelastungen oder sonstige Altstandorte sind nicht bekannt.

Aus Vorsorgegründen sollte dennoch bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.) geachtet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Dies ist daher erforderlich, wenn im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vorliegen; daher Beeinträchtigungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.2 Bodenschutz

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund des bereits versiegelten Bodens im westlichen Planbereich und der bereits möglichen Bebauung im östlichen Planbereich sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, eher gering bis nicht vorhanden. Die Beeinträchtigungen wirken sich ohnehin nur kleinräumig aus.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach

BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch An-lage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist ei-ne übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nach-zuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die Art der Nutzung, Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich vollständig an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbeflächen:

Ausgehend von der bisherigen planungsrechtlichen örtlichen Situation werden für den Planbereich Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes soll vorrangig den allgemein zulässigen Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung entsprechen.

Dabei werden folgende speziell auf die örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Erfordernisse ausgerichtete Regelungen getroffen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach den § 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Im Stadtgebiet bestehen bereits ausreichend Tankstellen an geeigneteren Standorten, so dass hierfür im Plangebiet kein Bedarf besteht und deshalb den anderen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der Vorrang gewährt werden soll. Auch könnten aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet häufig von der Möglichkeit des Wohnens Gebrauch gemacht wurde, immissionsschutzrechtliche Konflikte hervorgerufen werden, denn mit

Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, das ggf. auch in die Ruhezeiten fällt. Daneben ist die Errichtung von Anlagen mit erhöhtem Wassergefährdungspotential mit Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.11.2016 an besondere Vorkehrungen zum Gewässerschutz geknüpft, was gegen weitere Tankstellen in diesem Bereich spricht.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Der grundsätzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros, vor allem die Häufung dieses Typs der Vergnügungsstätten, in vielen Fällen erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld haben und damit städtebauliche Spannungen auslösen können. Hierzu zählen vor allem der sog. Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust von benachbarten Grundstücken/Betrieben) und der Imageverlust für die Umgebung auf Grund der geringen Akzeptanz dieser Nutzung bei einem großen Teil der Bevölkerung. Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung ergeben. Insbesondere durch den im Plangebiet ansässigen Betrieb der INTEG mit etwa 700 Mitarbeiter/innen, in dem Menschen mit und ohne Behinderung gemeinsam in unterschiedlichen Produktionsbereichen zusammenarbeiten, ist eine erhöhte Sensibilität gegenüber Nutzungen, die suchtfördernde Freizeitnutzungen ermöglichen, geboten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient deshalb auch dem Schutz dieser Personengruppen.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden ebenfalls ausgeschlossen. Auf dem Gebiet der Stadt Bad Driburg wurden im Gewerbegebiet der Ortschaft Herste bereits erhebliche wertvolle Gewerbeflächen mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen bebaut. Aufgrund des Mangels an wertvollen Gewerbeflächen sollen weitere Gewerbeflächen für diese Anlagen mit ihrer großen Flächeninanspruchnahme nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Dieser Ausschluss dient damit dem Ziel der Stadt Bad Driburg, wertvolle Gewerbeflächen zu entwickeln, mit denen Arbeitsplätze vor Ort erhalten bzw. neu geschaffen werden können.

Insgesamt entsprechen die im Bebauungsplan als unzulässig festgesetzten Arten von Nutzungen nach Auffassung der Stadt Bad Driburg nicht der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes.

Die Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke und gewährleistet gleichzeitig eine städtebaulich geordnete und attraktive Bebauung. Die Festsetzung trägt dem ressourcenschonenden Umgang mit Freiflächen und den Zielen des Klimaschutzes Rechnung.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am benachbarten Bestand. Dadurch werden attraktive, gut ausnutzbare gewerbliche Flächen bereitgestellt. Gleichzeitig wird eine Angleichung an bzw. Fortführung der vorhandenen Struktur gewährleistet und eine zu starke Beeinträchtigung der Nachbarbebauung abgewehrt. Mit der vorliegenden Maßnahme der Nachverdichtung und Erweiterung wird für den betreffenden Bereich der Kernstadt eine homogene Siedlungskante geschaffen. Somit kann dauerhaft eine angemessene bauliche Verdichtung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt werden.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches werden die nach den §§ 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sortimentsabhängig nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Zur Feinsteuerung wird folgende Regelung im Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der GE sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig. Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen je Betrieb max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800m² Verkaufsfläche betragen, wobei je Sortiment eine Verkaufsfläche von 200m² nicht überschritten werden darf. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind jedoch nur zulässig, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten sind

zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet wird und das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder betriebstechnisch mit dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion zusammenhängt. Der Handel muss sich dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion deutlich unterordnen (max. 35%), Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO darf nicht überschritten werden.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

Backwaren, (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren (Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel), Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren und Reformwaren), pharmazeutische Artikel, Zeitungen, Zeitschriften, Angler- und Jagdartikel, Augenoptik, Bekleidung / Wäsche, Bettwaren / Matratzen, Bild und Tonträger, Briefmarken, Münzen, Bücher / Antiquariat, Computer und Zubehör, Elektroartikel und -installationsmaterial, Elektrokleingeräte und -großgeräte, Fahrräder und Zubehör, Fotoartikel, Gardinen, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle, Haushaltswaren / Bestecke, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien / Dekostoffe, Hörgeräte, Hobby-, Künstler-, und Bastelartikel, Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme, Musikinstrumente und Zubehör, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Parfümerieartikel Sanitätsartikel (medizinisch / orthopädisch), Schuhe, Spielwaren, Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung und Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Teppiche (Einzelware), Topfpflanzen (Indoor), Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

Bauelemente/Baustoffe, Bodenbeläge/Teppiche (Auslegeware), Campingartikel (ohne Bekleidung), Eisenwaren/Beschläge, Erotikartikel, Farben/Lacke, Fliesen, Gartenartikel und -geräte, Gartenmöbel, Polsterauflagen, Kamine, Kachelöfen, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Kinderwagen, Lattenroste, Maschinen und Werkzeuge, Möbel (inkl. Büromöbel), Pflanzen und Samen, Pflanzgefäße/Blumentöpfe, Rollläden, Markisen, Sanitärartikel, Sportgroßgeräte, Tapeten

In Umsetzung des beschlossenen, das gesamte Stadtgebiet betreffenden Einzelhandelskonzeptes soll mit diesen Regelungen dem Entstehen eines nicht integrierten Einzelhandelsstandortes mit den Mitteln der Bauleitplanung wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs muss nach der Rechtsprechung im Einzelnen festgestellt werden, dass bei vorausschauender Betrachtung Einzelhandel der ausgeschlossenen Art in jeder Form und in jedem Umfang, würde er im Plangebiet angesiedelt, den dort vorhandenen Einzelhandel nicht unerheblich schädigen würde.

Unter Anpassung an Teile des Ist-Zustandes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. So sind auch Baulängen über 50m zulässig, was der Eigenart eines Gewerbegebietes entspricht. Hiermit wird eine möglichst gute und flexible Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Haupterschließungsstraßen i.d.R. durch Baugrenzen mit einem Abstand von 5 bis 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Sie orientieren sich überwiegend an der Bestandsbebauung. So soll unter anderem eine optische Einschränkung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Gewerbegebiete verhindert werden. Darüber hinaus bewirkt der Abstand der Gebäudekörper im Blickfeld der Nutzer des Straßenraumes eine optische Reduzierung des Bauvolumens, was im Hinblick auf die Dichte der möglichen Bebauung bedeutend ist.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Diese Regelung dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr, insbesondere der Freihaltung der entlang der Erschließungsanlagen angelegten Parkstreifen, welche die Andienung und Nutzung der Gewerbebetriebe ergänzen sollen. Die Festsetzung bewirkt zudem ein weiträumiges Erscheinungsbild der Gewerbegrundstücke.

5.2 Erschließung

Die Überplanung der Verkehrsflächen erfolgt im Wesentlichen entsprechend ihrer derzeitigen Ausformung, mit geringfügigen Erweiterungen und Verbindungswegen. Damit wird den Anforderungen des Gewerbegebietes Rechnung getragen. Notwendige Leitungsrechte werden ebenfalls festgesetzt zur dauerhaften Sicherung der Versorgungseinrichtungen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Süden des Geltungsbereiches von West nach Ost verlaufende Grabenparzelle wurde im angrenzenden Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Entlang des Gewässers wurde daher der 10 m breite Streifen entlang des Gewässers, in dem sich ein ausgeprägter Gehölzbestand befindet, zum Erhalt festgesetzt.

5.4 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmung:

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mit diesen unkomplizierten Maßnahmen soll auch im Gewerbegebiet ohne starke Nutzungsbeeinträchtigungen eine Minimierung der Umwelteinwirkungen erreicht werden.

5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan werden nachrichtlich folgende Hinweise aufgenommen:

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans BA 03 "Gewerbegebiet Süd 1" durch den neuen Plan überlagert.

2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Fossilien u. ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
3. 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.
4. Das Plangebiet liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
5. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel 1. März bis 30. September).
6. Bei Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen werden durch die Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, da die Eingriffe auf der östlichen der beiden Gewerbeflächen bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig sind und die vorgesehene westliche Baufläche bereits versiegelt ist. Eingriffe in die entlang der Grabenparzelle vorhandene Gehölzfläche sind nicht zulässig, s. Abb. 3.

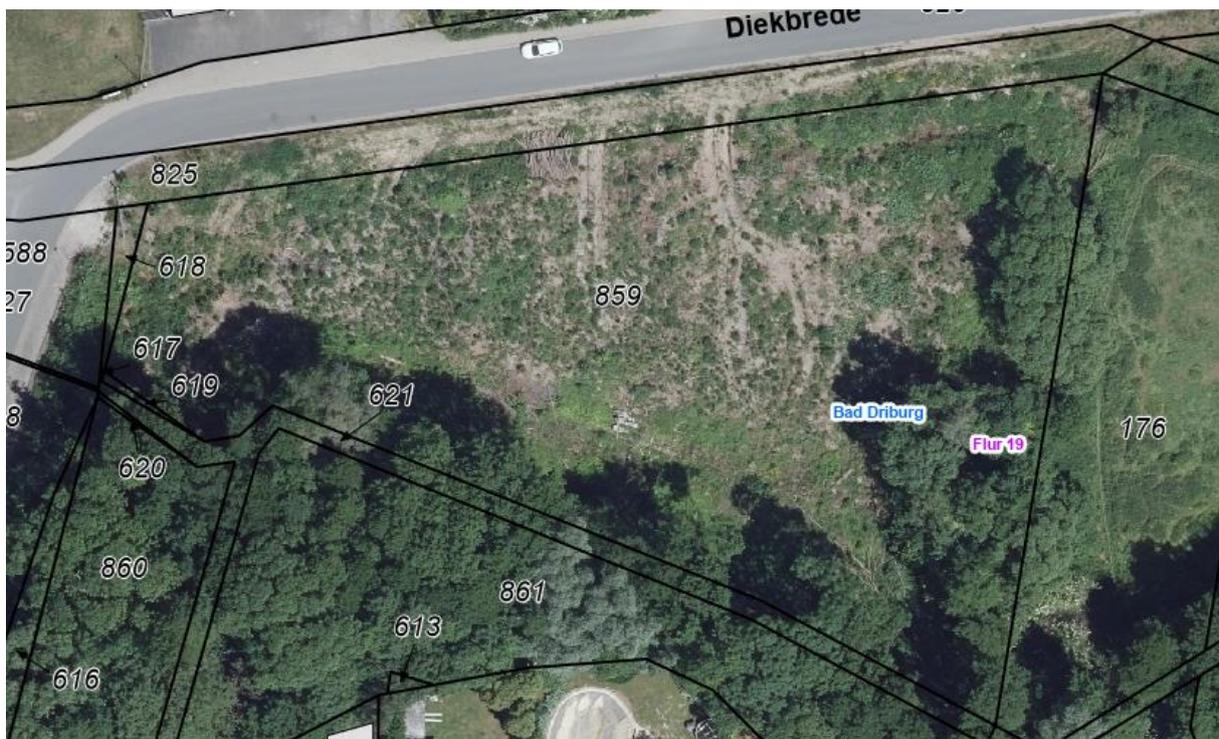


Abb. 3: Luftbild der gerodeten Fläche mit beginnendem Grasbewuchs (Geodatenportal Kreis Höxter 29.11.2023)

7. Durchführung

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist sowie die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen

benachteiligt wird, ist die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB nicht erforderlich.

Bad Driburg, den 29.11.2023

STADT BAD DRIBURG

Der Bürgermeister

– Amt für Stadtplanung

Im Auftrag:

Paul Dehnert