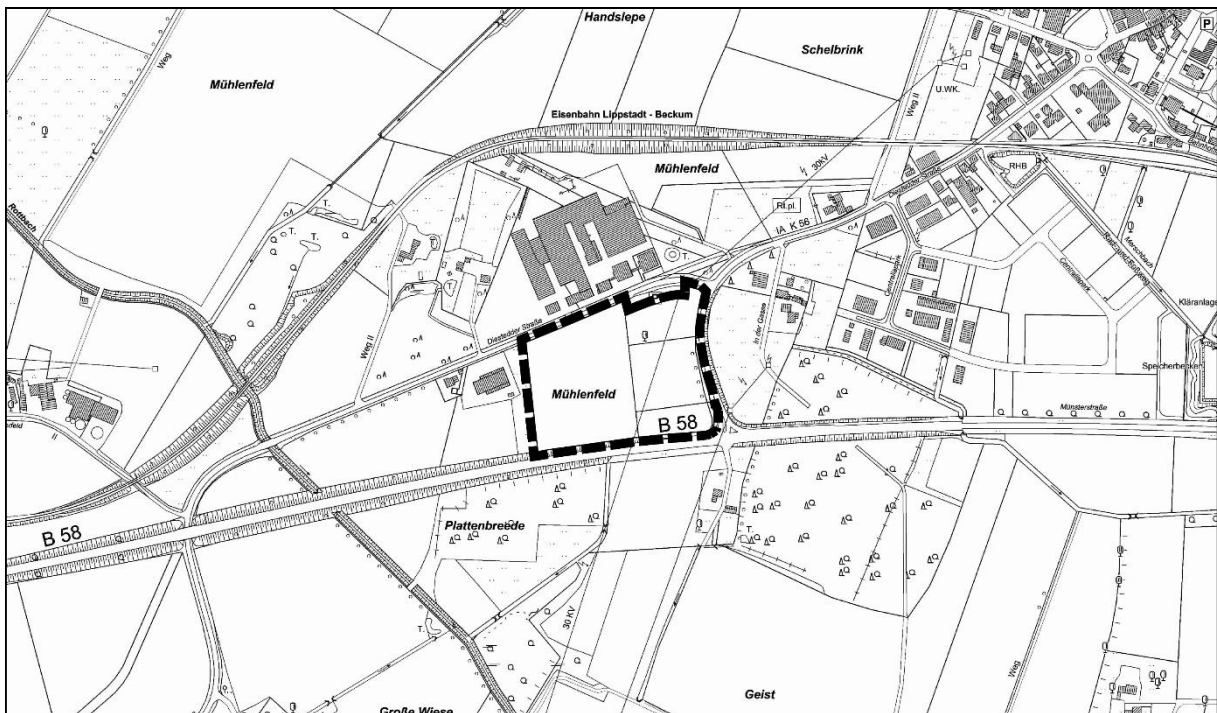


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „GE – Logistik Wadersloh Süd-West“

**Ortsteil:** Wadersloh  
**Plangebiet:** Zwischen Diestedder Straße und B 58



## Begründung

### Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

06.11.2024

### Verfasser:

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
4.1	Örtliche Situation .....	4
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	4
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	5
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.3	Landschaftsplan .....	7
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus/Vorhaben- und Erschließungsplan.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche .....	15
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
7.5	Verkehrsflächen und Erschließung.....	16
7.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	16
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
7.8	Grünordnung / Pflanzgebote .....	17
7.9	Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)......	18
7.10	Örtliche Bauvorschriften .....	19
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt.....</b>	<b>21</b>
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	21
9.2	Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung .....	21
9.3	Artenschutz.....	22
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>23</b>
10.1	Immissionsschutz - Lärm .....	23
10.2	Immissionsschutz – Luftschadstoffe .....	24
10.3	Belange des Verkehrs.....	24

10.4	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung .....	26
10.5	Starkregen/Überflutungsvorsorge.....	26
10.6	Klimaschutz und Energieeffizienz.....	26
10.7	Belange des Bodenschutzes.....	28
10.8	Belange des Denkmalschutzes .....	28
10.9	Altlasten und Kampfmittel .....	28

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf ABK, o. M. ....	3
Abbildung 2:	Ausschnitt Regionalplan Münsterland – rechtskräftige Fassung, o. M. ( <i>Quelle:</i> <i>Bezirksregierung Münster</i> ) .....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt Regionalplan Münsterland – Entwurf, o. M. ( <i>Quelle:</i> <i>Bezirksregierung Münster</i> ) .....	6
Abbildung 4:	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan – Ausschnitt o. M. ....	7
Abbildung 5:	Landschaftsplan Wadersloh (Kreis Warendorf), Übersichtskarte, Ausschnitt o. M. ....	8
Abbildung 6:	Landschaftsplan Wadersloh (Kreis Warendorf), Ausschnitt ohne Maßstab .....	9
Abbildung 7:	Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimaanalysekarte (nachts)“ Rot: Lage des Plangebietes.....	27

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „GE – Logistik Wadersloh Süd-West“**

---

**Ortsteil:** Wadersloh  
**Plangebiet:** Zwischen Diestedder Straße und B 58

---

**Verfahrensstand:** **Entwurf**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

---

### **1 Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl**

#### Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Diestedder Straße II“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulungszentrum Gloria Werke“. Diese Bebauungspläne sehen auf Grundlage der Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO eine gewerbliche Flächenentwicklung vor.

Ein konkretes privates Projektinteresse zur Errichtung eines Logistikstandortes, das auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig ist, veranlasst die Gemeinde Wadersloh zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der benötigten bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Bauplanungsrechtes. Die Planung entspricht den gem. § 1 (6) Nr. 8 Buchstaben a) und c) BauGB insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen:

- Die Belange der Wirtschaft
- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Schaffung einer Nutzungsperspektive für das bereits lange Zeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehende Gewerbegebiet trägt die Planung dazu bei, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 36 im Jahre 1994 festgelegte städtebauliche Zielsetzung einer Umsetzung zuzuführen. Da westlich des hier gegenständlichen Plangebietes bereits ein Gewerbebetrieb entstanden ist (Diestedder Straße 46), der jedoch eine sehr isolierte Lage aufweist, kann auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die gewerbliche Entwicklung im Sinne eines weitgehenden Lückenschlusses tatsächlich ermöglicht und mit der Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch mit einer verbindlichen kurzfristigen Entwicklungsperspektive versehen werden.

#### Standortwahl

Im Gemeindegebiet gibt es keine Flächen, die der Vorhabenträgerin alternativ angeboten werden konnten. Der Verwaltung sind keine Flächen bekannt, die die benötigte Flächengröße aufweisen und bzgl. der Lage- und Erschließungsgunst eine vergleichbare Eignung für die Entwicklung eines Logistikstandortes aufweisen. Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage prädestiniert für eine Entwicklung als Logistikstandort. Mit der südlich anliegenden B 58 besteht eine sehr gute regionale

und überregionale verkehrliche Anbindung, zudem zeichnet die stadträumliche Lage eine relativ geringe immissionsschutzrechtliche Sensibilität auf. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh sowie die bereits vorhandene Überplanung als Gewerbegebiet in einem rechtskräftigen Bebauungsplan dokumentieren zudem das bereits seit längerer Zeit bestehende Planungsziel einer gewerblichen Entwicklung.

## **2 Verfahren**

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Gemeinde Wadersloh die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Gemeinde wieder aufgehoben werden. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss von der Gemeinde Wadersloh und dem Antragsteller zu schließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß dem § 1a (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.10.2024 bis einschließlich 03.11.2024.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der rd. 4,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh und umfasst in der Flur 39 die Flurstücke 22, 113, 114, 129, 150 und 151. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen und wird gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

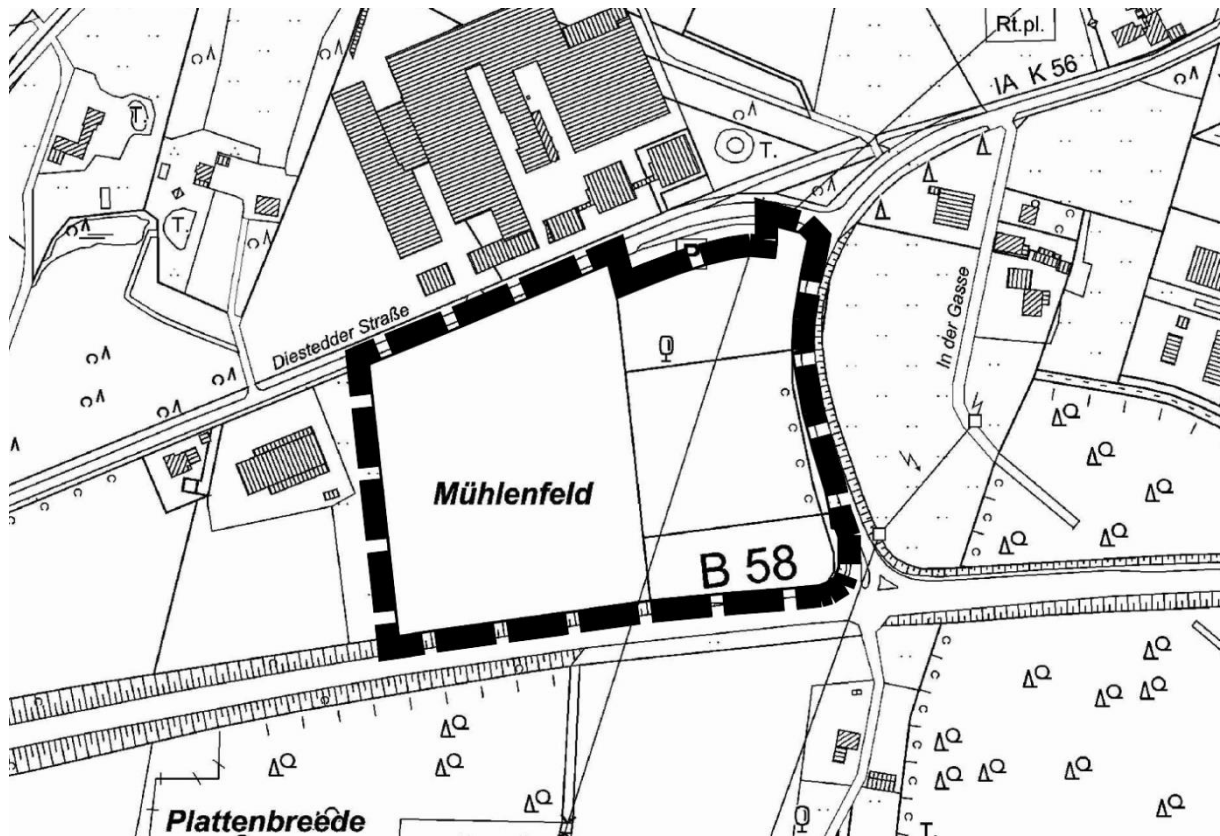


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf ABK, o. M.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nutzungsplan mit textlichen Festsetzungen, sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan und
- dem Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Gemeinde Wadersloh gemacht werden.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, 11/2024

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, 11/2024)
- Verkehrsuntersuchung (RK Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 07/2024)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, 09/2024)



## **4 Situationsbeschreibung**

### **4.1 Örtliche Situation**

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an der Nordseite der B 58 und befindet sich im Westen des Gewerbegebietes Centraliapark. Mit der unmittelbaren Lage an der B 58 besteht eine direkte Anbindung an die Hauptverbindungsstraße in Richtung Beckum und Lippstadt und an das Autobahnnetz.

Im Norden und Osten wird die Fläche jeweils von der Diestedder Straße gerahmt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine gewerblich genutzte Stellplatzanlage des an der Nordseite der Diestedder Straße gelegenen Unternehmens.

Das Plangebiet wird – so ist es auch bisherigen Luftbildern zu entnehmen – von Südwesten nach Nordosten von einer 30 kV-Freileitung durchquert. Eine unterirdische Verlegung dieser Freileitung außerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch bereits in Umsetzung, sodass hier keine relevante Beachtung im Rahmen der Planung erforderlich ist.

Das Umfeld des Planbereiches zeigt sowohl eine gewerbliche als auch eine landwirtschaftliche Nutzungsprägung. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen sind im unmittelbaren Nahbereich das bereits vorstehend erwähnte Unternehmen an der Nordseite der Diestedder Straße zu erwähnen, das im Bereich der Brandschutztechnik tätig ist (Diestedder Straße Nr. 39). Zudem befindet sich nah zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Unternehmen aus dem Bereich Metallbau und Landmaschinenteknik (Diestedder Straße Nr. 46).

Die Gewerbeflächen des Centraliaparks befinden sich im Südwesten von Wadersloh in direkter Nähe zur B 58, der Hauptverbindungsstraße Richtung Beckum und Lippstadt.

### **4.2 Planungsrechtliche Situation**

Bei der Fläche handelt es sich um eine bereits in der verbindlichen Bauleitplanung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes beplante Fläche. Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Diestedder Straße II“ setzt sowohl für den Planbereich als die westlich gelegenen Flächen ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest und regelt die Zulässigkeit baulicher Nutzungen über die folgenden wesentlichen Parameter:

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl 0,7
- Gebäudehöhe max. 8,00 m
- Abweichende Bauweise
- Unzulässigkeit von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I – VI nach Abstandsliste 1990

Im Nordosten überlagert der Geltungsbereich zudem einen untergeordneten Teilbereich des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 29 „Schulungszentrum Gloria-Werke“ mit Rechtskraft seit 1990. Der Bebauungsplan wurde nicht spezifisch umgesetzt, sondern beinhaltet in seinem Geltungsbereich lediglich die in Kap. 4.1 beschriebene Stellplatzanlage des auf der anderen/nördlichen Straßenseite gelegenen Unternehmens. Vorgesehen sind folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit ausschließlicher Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden
- Grundflächenzahl 0,6
- Offene Bauweise, max. I Vollgeschoss

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar (sowohl in der rechtskräftigen Fassung vom 27.06.2014 als auch im Entwurf des neuen Regionalplans nach Aufstellungsbeschluss des Regionalrats vom 12.12.2022).

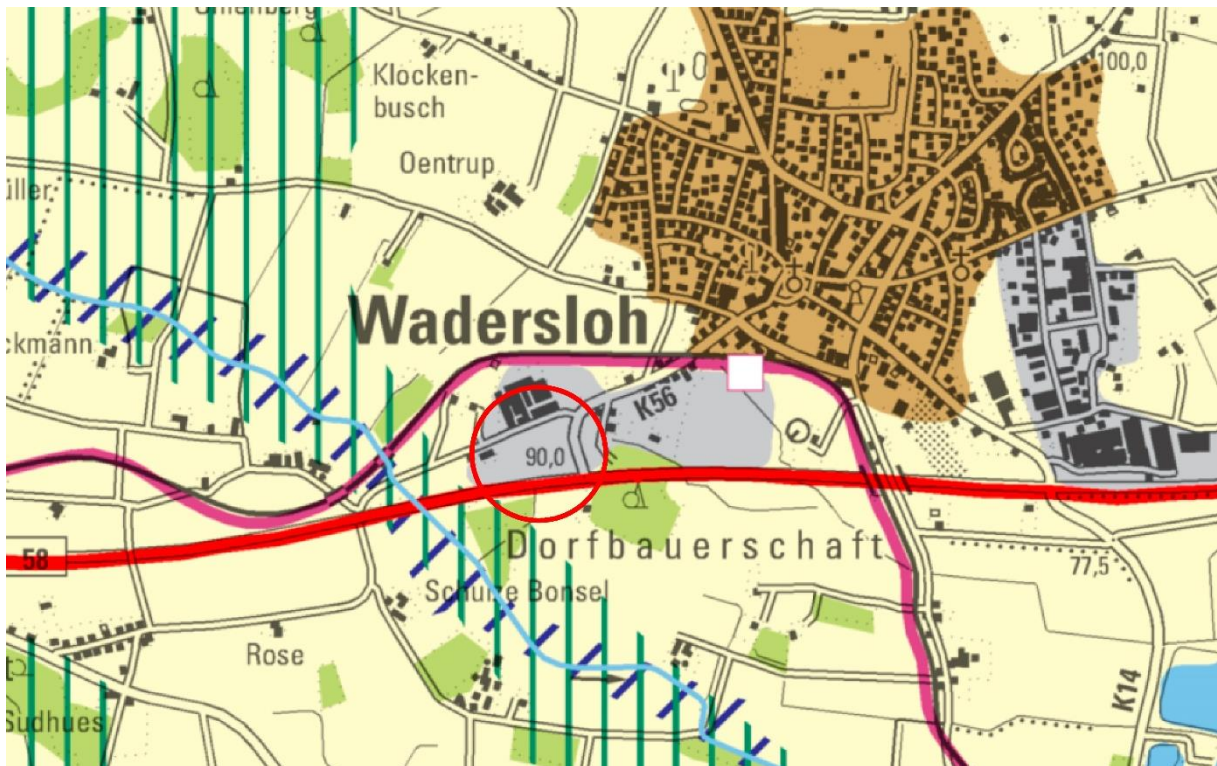


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Münsterland – rechtskräftige Fassung, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Münster)



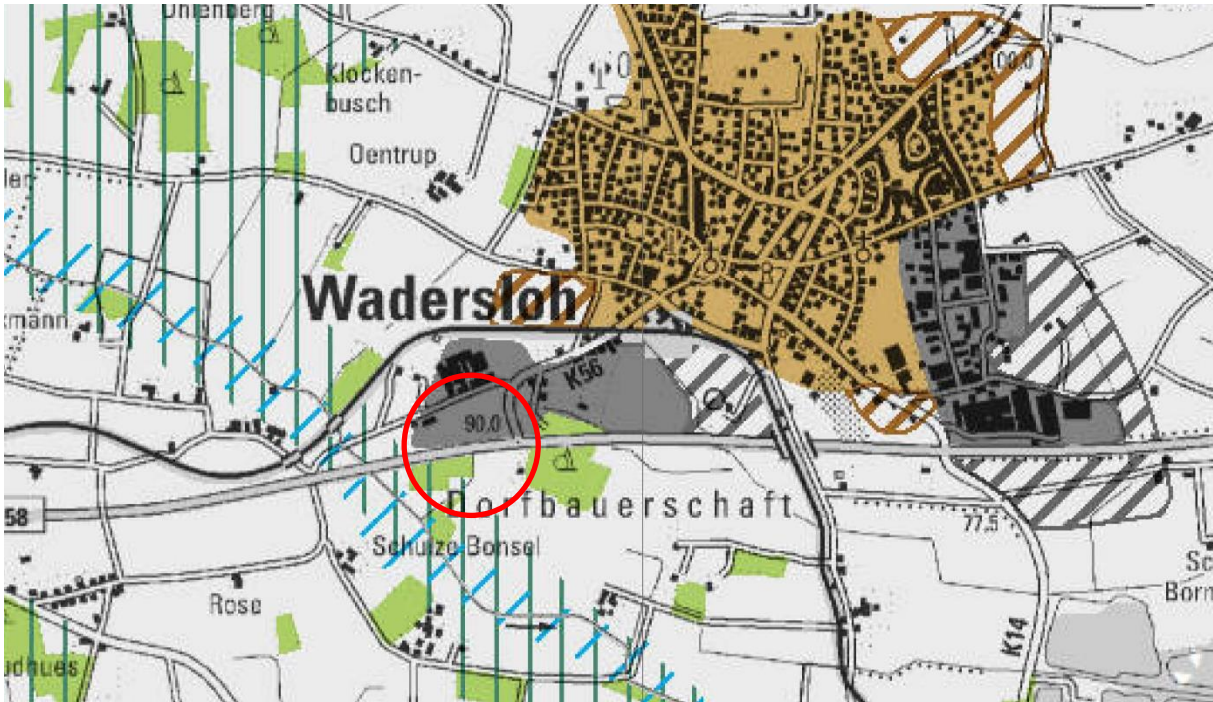


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Münsterland – Entwurf, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Münster)

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

#### Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Der seit September 2021 in Kraft getretene BRPH unterstützt und ergänzt das Wasserrecht und dient einer Verbesserung des Hochwasserschutzes durch vorausschauende Planungen. Der BRPH beinhaltet Ziele und Grundsätze, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind.

Die Regelungen des BRPH binden grundsätzlich die Raumordnungsbehörden der Länder und Regionen bei der Aufstellung bzw. Änderung ihrer Raumordnungspläne. Die Gemeinden müssen ihre Flächennutzungs- und Bebauungspläne wiederum den Zielen der Raumordnung anpassen (§ 1 (4) BauGB).

Die Ziele und Grundsätze beziehen sich im Wesentlichen auf die Berücksichtigung bzw. Beachtung von Hochwasser- und Starkregenereignissen in der Planung und betreffen daher bspw. Hochwasserrisikomanagement sowie eine mit Klimawandel und Klimaanpassung verträgliche Ausgestaltung von Planungen.

Da das Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete betrifft, werden die Belange des Hochwasserschutzes von der Planung nicht berührt. Bezüglich der Starkregenvorsorge ist festzustellen, dass keine planungs- und abwägungsrelevante Beeinflussung des Plangebietes zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für außergewöhnliche als auch extreme Starkregenereignisse.

Eine Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung ist nach § 1 (5) BauGB sowie § 1a (5) BauGB unabhängig von dem BRPH Aufgabe und Ziel der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan beinhaltet daher entsprechende Festsetzungen, die den Kapiteln 7.7, 7.8 und 7.9 dieser Begründung zu entnehmen sind.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen werden im Süden und Osten durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche gerahmt und verdeutlichen damit das Planungsziel einer Eingrünung der gewerblichen Flächen nach Osten und Süden.

Da auch im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Eingrünung entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen ist und damit die im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsziele in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden, erfüllt die gegenständliche Bauleitplanung die Vorgaben des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

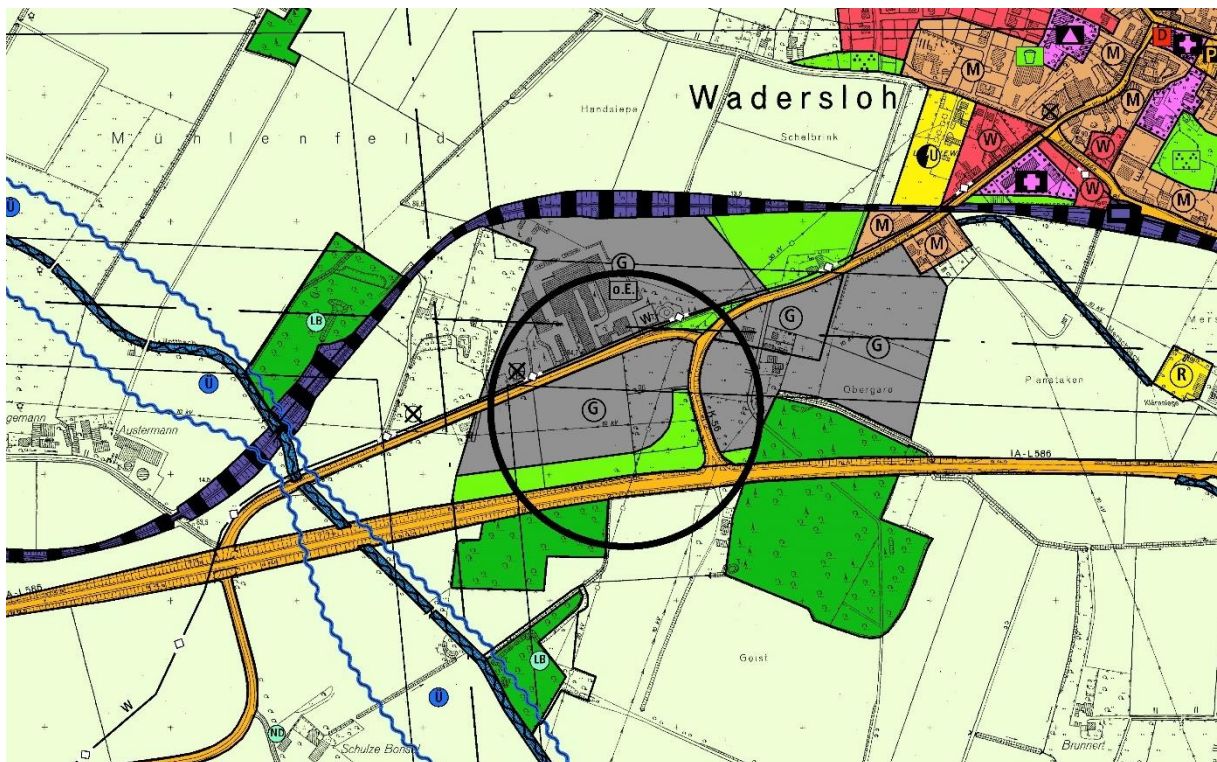


Abbildung 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan – Ausschnitt o. M.

## 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Wadersloh des Kreises Warendorf, siehe nachstehende Abbildung 5.

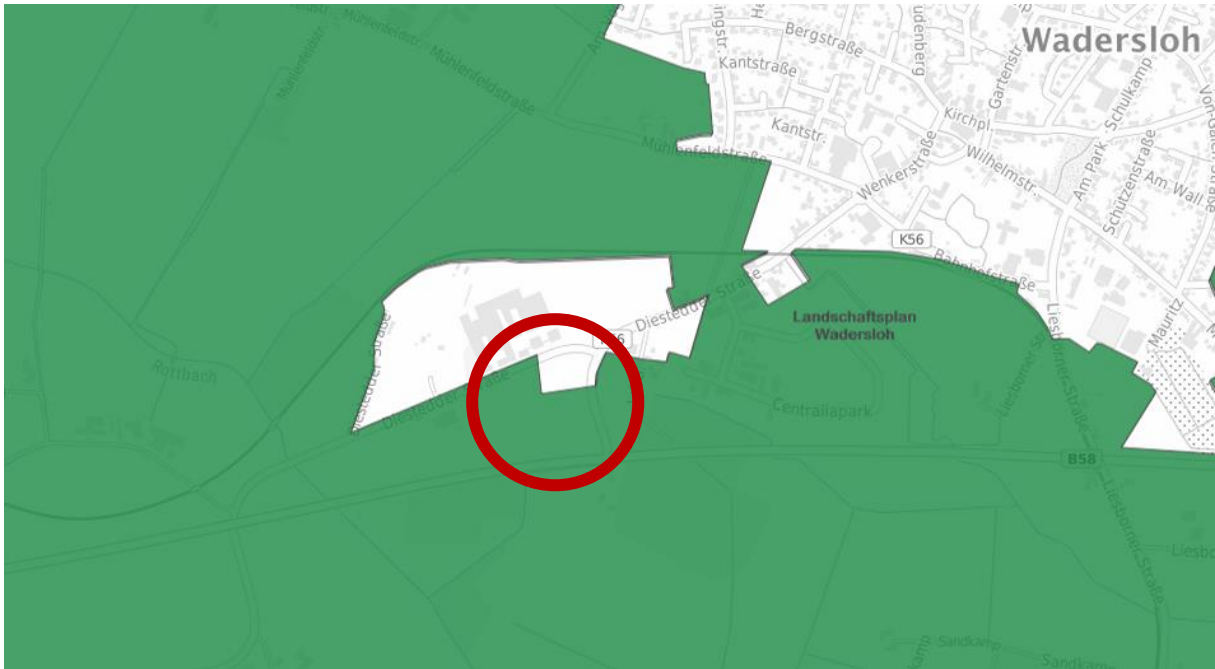


Abbildung 5: Landschaftsplan Wadersloh (Kreis Warendorf), Übersichtskarte, Ausschnitt o. M.

Der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für den Planbereich ein Entwicklungsziel zu entnehmen. In Abbildung 6 ist dargestellt, dass entlang der Südseite der Diestedder Straße das Planungsziel 5.1.189 „Anlage von normalen Baumreihen“ dargestellt ist. In diesem Zusammenhang wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen, der dieses Planungsziel in die Vorhabenplanung integriert darstellt. Über die Festsetzung von Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB erfolgt eine Überführung in den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das den Geltungsbereich der Bauleitplanung betreffende Entwicklungsziel des Landschaftsplanes wird somit beachtet.





Durch eine Begrünung der Fassaden an der Ost-, Süd- und Westseite der Halle wird diese in ihrer Wahrnehmung optimiert und zugleich von Fassadenbegrünungen ausgehende stadtklimatische und siedlungswasserwirtschaftliche Vorteile genutzt.

Die durch die große Grundfläche sowie die Flachdachausbildung der geplanten Halle entstehenden Dachflächen sollen durch die Anbringung von PV-Modulen ressourcenschonend zur Energie-/ Stromversorgung genutzt werden.

Neben der Zufahrt für die Lieferverkehre ist ebenfalls von Norden eine Pkw-Zufahrt vorgesehen, über die eine im Nordosten des Baugrundstückes angeordnete Stellplatzanlage für Mitarbeitende und Besuchende angefahren wird. Die Stellplatzanlage weist 55 Pkw-Stellplätze auf und soll durch in regelmäßigem Raster ausgeführte Baumpflanzungen begrünt werden, um die Wahrnehmbarkeit der Stellplatzanlage gestalterisch zu optimieren und ebenfalls stadtklimatische und siedlungswasserwirtschaftliche Vorteile zu nutzen.

Mit Ausnahme einer befestigten Fläche für eine Lkw-Umfahrt, die auch aus brandschutztechnischen Gründen mit Vorhaltung erforderlicher Feuerwehrbewegungsflächen für Rettungsverkehre ausgelegt wird, soll der Logistikstandort durch eine Baum- und Strauchpflanzung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Im Süden des Plangebietes ist eine in diese Fläche integrierte Anlage eines Erdbeckens zur Regenrückhaltung vorgesehen.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO vor.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten mit Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben, wenn
  - sie dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten ist.



Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Geflüchtete oder Asylbegehrende,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Schrott- und Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen, Windkraftanlagen, die nicht als Kleinwindkraftanlagen gelten als Gewerbebetriebe aller Art.

Mit dem vorstehenden Nutzungskatalog soll die Entwicklung des Geltungsbereiches im Nutzungszusammenhang mit dem Umfeld im Sinne typischer Gewerbenutzung erfolgen. Dies bedeutet, dass Nutzungsarten und Nutzungsunterarten ausgeschlossen werden, die zu einer Nutzungskonkurrenz und damit schließlich zu einer Verdrängung der klassischen gewerblichen Nutzung führen können. Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. die Nichtzulässigkeit von Nutzungen werden wie folgt begründet:

#### Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 8 BauNVO ohne weitere Regelung ausnahmsweise zulassungsfähig) sollen in dem Plangebiet unzulässig sein. Sog. Betriebsleiterwohnungen bringen häufig vor allem perspektivisch Genehmigungskonflikte mit sich, wenn sich die Wohnnutzung von dem ursprünglichen Betrieb abkoppelt und damit keine Betriebsgebundenheit mehr vorliegt.

#### Unselbstständige Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzung ist die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“) als sog. Annex-Handel.

Im Sinne dieses Annex-Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Durch die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe, zu entwickeln, erreicht.

Mit der Festsetzung wird auch auf Pkt. 2.2.7 des Einzelhandelserlasses NRW eingegangen (Einzelhandelsbetriebe ohne Verkaufsfläche, Online-Handel, Multichannel-Vertrieb). Danach sind Abhol- und Warenausgabebereiche für online bestellte Ware eine Verkaufsstätte oder Teil einer solchen und somit deren Verkaufsfläche zuzuordnen – auch wenn sich dieser Bereich nicht unmittelbar im Ladenlokal befindet. Dies gilt ebenso, wenn es sich um eigene Warenausgabebereiche von reinen Online-Händlern handelt. Hier gelten folglich ebenso die Kriterien hinsichtlich der Abgrenzung der Verkaufsfläche (Betretungsmöglichkeit, Einsehbarkeit, etc.).

#### Einzelhandelsbetriebe

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet sollen die vorhandenen Einzelhandelszentren nicht geschwächt werden, sodass ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt wird. Hiervon unbenommen bleiben soll die Zulässigkeit unselbstständiger Verkaufsstellen innerhalb des Gewerbegebietes ansässiger Gewerbebetriebe, siehe vorstehende Ausführungen.

#### Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Geflüchtete oder Asylbegehrende

Am 26.11.2014 ist das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ in Kraft getreten. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 (6) BauGB um „13. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ ergänzt. Des Weiteren wurde mit Ergänzung des § 246 (10) BauGB geregelt, dass bis zum 31.12.2024 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hiervon soll kein Gebrauch gemacht werden und diese Möglichkeit aufgrund der gewerblichen Ausprägung des Plangebietes nicht zur Anwendung kommen. Demnach werden im Plangebiet Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünfte für Geflüchtete oder Asylbegehrende als Anlagen für soziale Zwecke nicht ermöglicht.

#### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zweckbestimmung des Gebietes bezieht sich auf die Unterbringung von gewerblicher Nutzung, während die ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allen Baugebieten, die das Wohnen beinhalten (§§ 2 bis 6 BauNVO), allgemein zulässig sind. Mithin sind diese Nutzungen auch in diesen Baugebietstypen mit Vorrang unterzubringen.

Die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet sollen jedoch nicht durch Nutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten zur Verfügung stünden, belegt werden.

Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, die keinen Bezug zu dem Entwicklungsziel haben. Der Gebietscharakter des Gebietes ist zudem für diese Nutzungen wenig geeignet.

Ein Ausschluss dieser Nutzungen würde aber nicht dazu führen, die Zweckbestimmung des Gebietes in Frage zu stellen. Die Festsetzung der auch nicht ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit aller im § 9 (3) genannten Nutzungen wird vorgenommen, um nicht eine der Nutzungen zu privilegieren. Hierfür gibt es keine ausreichenden städtebaulichen Gesichtspunkte.

Zu den Anlagen für kirchliche Zwecke zählen Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten und Kindertagesstätten, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungs- und Betreuungsstellen

sowie sonstige Einrichtungen von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht unter Anlagen für soziale Zwecke fallen.

Anlagen für kulturelle Zwecke sind kulturelle Einrichtungen von der Stadtbücherei mit Lesesaal über Schulen jeglicher Art bis zum Theater oder der Konzerthalle etc.

Zu den Anlagen für gesundheitliche Zwecke zählen z. B. Krankengymnastikpraxen und sonstige medizinische Behandlungsinstitute und Gesundheitsämter.

#### Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen.

#### Tankstellen

Tankstellen sollen nur als Betriebstankstellen, also nicht als Tankstellen, die sich an den Endverbraucher richten, zulässig sein.

Damit soll vermieden werden, dass sich in dem Plangebiet eine autoaffine Nutzung mit Tankstellenshops entwickelt.

#### Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Der Ausschluss von Gastronomiebetrieben im o. g. Sinn erfolgt, neben der Sicherung des Zieles der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i. S. von Produktion, Lagerung und Distribution gewerblicher Güter in dem Gebiet, da diese Betriebe innerhalb der Siedlungsbereiche und hier insbesondere in den Ortskernen angesiedelt werden sollen.

#### Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen, die nicht als betriebsgebundene Anlagen sowie Windkraftanlagen, die nicht als Kleinwindkraftanlagen gelten

Die Gemeinde Wadersloh ist bestrebt, das Gebiet für gewerbliche Nutzungen und mit dem Aspekt der Schaffung eines Arbeitsplatzstandortes durch entsprechende anzuzielnde Betriebstypen zu entwickeln und hierfür nutzbar zu machen. Der Ausschluss erfolgt, um das Plangebiet für klassische gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Zulässig sind Biogasanlagen, die als betriebsgebundene Anlagen/Nebenanlagen gelten.

Zudem sind sog. Kleinwindkraftanlagen zulässig. Eine Kleinwindkraftanlage darf maximal 70 kW erzeugen, um noch als solche klassifiziert zu werden. Hierzu gehören auch Windkraftanlagen, die durch eine Rotorachse in vertikaler Lage (Standachse) gekennzeichnet sind. Die Anlagen haben i. d. R. eine Nabenhöhe von rd. 10 m und bei horizontaler Ausrichtung einen Rotordurchmesser von rd. 5 m.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

#### Grundfläche

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem

Orientierungswert für die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Dabei sind gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabenplanung. Während die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von rd. 23.000 m<sup>2</sup> lediglich eine GRZ von rd. 0,51 erfordern (sog. GRZ I), werden an der Nordseite der Hallen größere zusammenhängende Lkw- und Pkw-Bewegungsflächen erforderlich. Unter Berücksichtigung der mit Pflanzgebieten belegten Flächen in den Randbereichen des Baugrundstückes ergibt sich eine Gesamt-GRZ des Vorhabens von rd. 0,77.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Vorhabenplanung weist eine Höhe der Hallen von 14,00 m auf, die ab der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens gerechnet wird. Die geplante Höhenlage des Erdgeschossfußbodens beträgt 92,00 m ü. NHN, die i. S. d. § 18 BauNVO als unterer Bezugspunkt bestimmt wird. Zur Einordnung dieser Werte werden die vermessungstechnisch aufgenommenen Bestands-Geländehöhen im Bebauungsplan dargestellt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die geplante Höhenlage des Erdgeschossfußbodens nicht identisch mit der Geländeoberfläche des Baugrundstückes ist. Das Baugrundstück weist sowohl von Norden nach Süden als auch von Osten nach Westen eine gewisse Hanglage auf. Im äußersten Nordosten beträgt die Geländehöhe rd. 95 m, im äußersten Nordwesten rd. 91 m, im äußersten Südosten rd. 90,50 m und im äußersten Südwesten rd. 87 m (alle Werte in m ü. NHN). Die geplante Höhenlage des Erdgeschossfußbodens nimmt somit ein vermittelndes Maß zwischen diesen Höhen ein und liegt damit aus nördlicher/nordöstlicher Sicht tiefer und aus südlicher/südwestlicher Sicht höher als das vorhandene bzw. anliegende Gelände.

Das OVG NRW hat festgestellt (Urteil vom 04.05.2023 mit Blick auf BVerwG, Beschlüsse vom 05.03.2019 - 4 BN 18.18), dass es nicht genügt, nur Höchstmaße festzusetzen. Auch eine Unterschreitung von festgesetzten Maßfaktoren ist in den Blick zu nehmen. Ist sie in einem Umfang möglich, der die Identität des vereinbarten Vorhabens in Frage stellt und die durch den Vorhabensbegriff begrenzte Variationsbreite verlässt, bedarf es daher zusätzlich der Festsetzung von Mindestmaßen, denn es gilt zu vermeiden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein anderes Vorhaben zulässt, als es im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart worden ist. Dies ist gemeint, wenn das Bundesverwaltungsgericht verlangt, dass in einem Vorhaben- und Erschließungsplan die Kubatur jedenfalls in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt sein muss.

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind daher Ansichten, in denen die zu verwirklichenden Gebäudehöhen verbindlich festgelegt sind. Zusätzlich sind im VEP / Lageplan Höhenkoten zur Bestimmung der Länge und Breite zu realisierender Gebäude festgelegt. Die Kubatur der geplanten Gebäude wird somit in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt. Mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (im Rahmen der maximal zulässigen Maße zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung) wird das Vorhaben in seiner Kubatur eindeutig festgelegt ist.

Um eine wesentliche „Abweichung nach unten“ nicht zu ermöglichen, wird eine einzuhaltende Mindesthöhe bei der Gebäudehöhe von 12,00 m ab unterem Bezugspunkt festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m – 14,50 m, die gleichermaßen aufgrund einer relativ

engen Anlehnung an die Vorhabenplanung eine wesentliche Festlegung des geplanten Vorhabens mit sich bringt, aber auch in geringfügigem Ausmaß eine Flexibilität bei der Umsetzung einräumt.

An der Nordseite der Halle sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung eines Sprinklertanks im Nahbereich zur Diestedder Straße vor, der voraussichtlich eine Höhe von rd. 8 m aufweisen wird. Für den Sprinklertank wurde als Alternativstandort eine unmittelbare Anordnung an der Nordseite der Halle diskutiert. Da dieser Bereich und die Anlage selbst deutlich untergeordnet sind und sich die brandschutztechnischen Anforderungen womöglich noch verändern können, wird die Errichtung des Sprinklertanks sowohl unmittelbar an der Nordseite der Halle als auch am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ermöglicht und für beide Teilbereiche eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,00 m festgelegt.

Die an der nördlichen Diestedder Straße geplanten Fahnenmasten dürfen eine maximale Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

Aufgrund der nach Süden fallenden Topografie liegt das Gelände im Bereich des nördlich geplanten Sprinklertanks sowie der Fahnenmasten deutlich höher als im Bereich der geplanten Logistikhalle. Aus diesem Grund ist die Festlegung eines individuellen unteren Bezugspunktes erforderlich, der in Anlehnung an die vorhandene Geländehöhe auf 94,50 m ü. NHN festgelegt wird.

Eine Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m wird als Ausnahme, beschränkt auf untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen, gem. § 31 (1) BauGB ermöglicht. Die Regelung soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend absehbare, im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende bauliche Entwicklungen ermöglichen.

Zudem wird eine allgemein zulässige Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-/Solaranlagen) um bis zu 1,00 m ermöglicht und damit eine energieeffiziente und zukunftsgerichtete Strom- und Wärmeversorgung befördert.

### **7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Damit wird sowohl den in der Vorhabenplanung vorgesehenen Baukörperlängen und -Breiten (siehe Kap. 6) als auch allgemein gewerbegebietstypischen Gebäudedimensionen entsprochen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Vor dem Hintergrund des Vorhabenbezuges der Bauleitplanung werden diese eng an der Vorhabenplanung angelehnt festgesetzt.

#### Räumliche Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen/Fahnenmasten

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht die Errichtung von drei Fahnenmasten an der nördlichen Diestedder Straße im Nahbereich zur Pkw-Zufahrt vor. Die Zulässigkeit innerhalb der dort festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird per textlicher Festsetzung geregelt:



*„Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von drei Fahnenmasten an der nördlichen Diestedder Straße gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.“*

#### **7.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Offene Stellplätze sowie Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen sind zudem auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen zur Grundstückseinfriedungen (Zäune einschließlich Schiebetore) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, was explizit auch festgesetzte Flächen mit Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB einschließt. Räumlich wahrnehmbare Nebenanlagen werden somit im Wesentlichen auf die in der Vorhabenplanung dargestellten Bereiche beschränkt und damit eine diffuse Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück ausgeschlossen. Einfriedungen werden hiervon explizit ausgenommen, da eine Einzäunung des Betriebsgeländes mit entsprechenden Schiebetoranlagen erforderlich und geplant ist.

#### **7.5 Verkehrsflächen und Erschließung**

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Verkehrsflächen umrahmt: Im Norden und Osten liegen die unterschiedlichen Abschnitte der Diestedder Straße an, während südlich entlang des Plangebietes die Bundesstraße B 58 verläuft. Eine Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Sicherstellung der Erschließung ist somit nicht erforderlich. Planungsrelevant hingegen ist eine Beschränkung der verkehrlichen Erschließung im Sinne von Zufahrten zum Betriebsgelände. Zugunsten der Belange des Verkehrsablaufs, speziell der Leichtigkeit des Verkehrs, ist eine Zufahrt von der B 58 ausgeschlossen. Ebenso soll eine Erschließung von der Diestedder Straße von Osten ausgeschlossen werden, um in dem Streckenabschnitt zwischen der Einmündung Diestedder Straße/Diestedder Straße und der Kreuzung Diestedder Straße/B 58 verkehrsbeeinträchtigende Grundstückszufahrten zu vermeiden. Eine Erschließung des Plangebietes ist somit ausschließlich, wie auch in der Vorhabenplanung vorgesehen, von Norden zulässig. Durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt in Kombination mit der Festlegung von Einfahrtbereichen wird dieses Erschließungskonzept planungsrechtlich sichergestellt.

Mit der Darstellung eines Sichtdreieckes im Einmündungsbereich an der Diestedder Straße wird nachgewiesen, dass Bepflanzungen im Plangebiet keine Beeinflussung des Verkehrsablaufes im Sinne von Sichtbehinderungen darstellen.

#### **7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist südlich der Halle die Anlage eines Regenrückhaltebeckens dargestellt, das integriert in die Außengestaltung als naturnahes Erdbecken angelegt werden soll. Aufgrund dieser Gestaltungsart ist eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich. In die Festsetzung zur Gestaltung der Freiflächen über Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird klarstellend aufgenommen, dass innerhalb der festgesetzten Flächen in die Gestaltung integrierte und naturnah angelegte Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig sind.

## **7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Beschaffenheit von Stellplätzen

Mit dem Ziel einer ökologisch optimierten Ausgestaltung der Baugrundstücke wird für die Beschaffenheit von oberirdischen Stellplätzen eine Gestaltungsvorgabe ergänzt. Es wird festgesetzt, dass diese bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Ausführung (drainfähiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu erstellen sind. Die Festsetzung wird getroffen, da derartig ausgestaltete Flächen aus stadtklimatischer Sicht im Vergleich zur Vollversiegelung einer Fläche bodennahe Kühleffekte erzeugen und dadurch das Stadtklima positiv beeinflusst wird. Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zudem zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen.

### Vorgaben zur Dacheindeckung

Zur Verhinderung des Eintrages von Schwermetallen in das Grundwasser und das Gewässer wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig sind.

## **7.8 Grünordnung / Pflanzgebote**

### Begrünung der Grundstücksrandbereiche

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in den Randbereichen eine Begrünung vor, die über Festsetzungen von Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB verbindlich in den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überführt werden. Die Festsetzung zielt auf eine nahezu vollständig umlaufende Eingrünung des Gewerbegebietes ab, wodurch eine optimierte Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum sichergestellt werden soll. Geplant ist die flächige Anpflanzung von aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Osten und Süden des Plangebietes (Anpflanzung A1) und das Anlegen einer 2 m hohen Sichtschutzhecke im Norden des Grundstücks (Anpflanzung A3) parallel zur Diestedder Straße. Westlich der geplanten Logistikhallen wird ein schmaler Streifen als extensiver Landschaftsrasen (Anpflanzung A2) hergestellt. Hierfür wird die Verwendung von Regiosaatgut festgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereiches wird zudem entlang der dort verlaufenden Diestedder Straße eine Einzelbaumpflanzung festgesetzt. Damit wird das im Landschaftsplan enthaltene Entwicklungsziel 5.1.189 „Anlage von normalen Baumreihen“ in die verbindliche Bauleitplanung überführt und das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes umgesetzt. Da entlang des Parkplatzes der Fa. Gloria sowie im weiteren Verlauf der Diestedder Straße nach Westen bereits eine Baumreihe vorhanden ist, bewirkt diese Festsetzung einen Lückenschluss und befördert damit die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

Wie in Kap. 7.6 dargelegt, ist in der südlich der geplanten Halle vorgesehenen Pflanzfläche die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Da dieses als naturnahes Erdbecken konzipiert ist, kann dies in die Gestaltung der Pflanzfläche integriert werden. Es wird klarstellend festgesetzt, dass in die Gestaltung integrierte und naturnah angelegte Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Flächen zulässig sind.

### Stellplatzbegrünung

Die im Nordosten geplante Stellplatzanlage soll gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Anpflanzung von Bäumen strukturiert werden. Durch diese Baumpflanzungen können die angelegten Stellplätze zum einen in ihrer optischen Wahrnehmung gegliedert und aufgelockert werden und dadurch auch angesichts der hohen städtebaulichen Dichte zu einer höheren Freiraumqualität beitragen. Bäume beeinflussen zudem unmittelbar das lokale Klima, wobei insbesondere die Beschattungseffekte versiegelter Flächen eine große Rolle spielen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO<sub>2</sub>-Bindung bei.

Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum (Baumbeet) von mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen und 1,5 m Tiefe anzulegen. Die Festsetzung entspricht damit den Empfehlungen für Baumpflanzungen von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL).

### Fassadenbegrünung

Die Vorhabenplanung sieht die Begrünung der östlichen, südlichen und westlichen Fassadenseiten der Halle vor. Entsprechend wird auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Pflanzgebot in den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen und damit die Begrünung der Fassaden verbindlich geregelt. Die Anpflanzung ist gemäß den Darstellungen der Ansichten des Vorhabens umzusetzen, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

Die Pflanzgebote entsprechen den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf [...] Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima [...]“.

Die Vorgaben führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven Erscheinungsbild, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange: Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht, als Vegetationsfläche angelegte Bereiche bieten für die Fauna einen erheblichen Mehrwert und begrünte Dachflächen haben stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und sich damit siedlungswasserwirtschaftlich positiv auswirken.

## **7.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)**

Ein großes Potenzial zur Erreichung einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung bieten Dachflächen baulicher Anlagen. Damit dieses Potenzial im Plangebiet genutzt wird, sieht die Vorhabenplanung die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Halle vor. Entsprechend wird dies gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB in den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Planung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt der Bebauungsplan die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Die Festsetzung gibt vor, dass die nutzbaren Dachflächen zu einem Mindestanteil von 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Dies umfasst sowohl Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile der des Daches für Anlagen solarer Strahlungsenergie genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauherrschaft wirtschaftlich vertretbar ist. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung führt bei einer Neubebauung und wesentlichen Umbauten nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

## **7.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung**

Da es sich bei Flachdächern zudem um eine für den gewerblichen Nutzungszweck besonders zweckdienliche Ausgestaltung baulicher Anlagen handelt und die Vorhabenplanung ebenfalls eine Ausbildung der Halle mit Flachdach vorsieht, sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich Flachdächer (hier definiert mit einer maximalen Dachneigung von 10°) zulässig.

### **Fassadengestaltung**

Um von der Gestaltung baulicher Anlagen ausgehende störende Effekte zu vermeiden, sollen in besonderem Maße reflektierende Fassadenmaterialien und -farben unzulässig sein. Daher wird festgesetzt, dass zur Fassadengestaltung ausschließlich matte, gedeckte Farben zulässig und glänzende Fassadengestaltung unzulässig sind.

Dies gilt ausdrücklich nicht für untergeordnete Anbauten oder ähnliche technische Einrichtungen und Anlagen.

In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgesetzt, dass die verpflichtend vorgegebenen Fassadenbegrünungen allgemein zulässig sind. Siehe auch Kap. 7.8.

### **Werbeanlagen**

Vorgaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden getroffen, da sich eine unkontrollierte Errichtung negativ auf die städtebauliche Wahrnehmung auswirken und dadurch negative Einflüsse auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ausgelöst werden können. Eine störende Häufung solcher Anlagen kann derartige Wirkungen bspw. ebenso entfalten wie unpassend beleuchtete Werbeanlagen.

Um einen derartigen negativen Effekt zu vermeiden, wird zunächst festgelegt, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind, sodass eine unkontrollierte Häufung von Fremdwerbungen ausgeschlossen wird. Zudem werden Vorgaben zur Beleuchtung gemacht, da diesbezügliche Einschränkungen sowohl gestalterische als auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Insektenfauna vorteilhaft sind.

### **Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zäune und Mauern sind explizit nur hinter der oben genannten

Anpflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig. Die Zaunanlagen sind generell aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaunmatten herzustellen. Angebrachte Plastiksichtschutzblenden sind unzulässig.

Die vorgegebene Gestaltung sichert eine begrünte und aufgelockerte Wirkung der Baugrundstücke in der Wahrnehmung. Bepflanzungen – und hier speziell Laubgehölze – weisen zudem auf mikroklimatischer Ebene positive Wirkungen auf stadtklimatische Prozesse auf.

## **8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits als Gewerbegebiet überplant und entsprechend in der Generalentwässerungsplanung der Gemeinde Wadersloh mengenmäßig bereits berücksichtigt.

Die nächstgelegene Schmutzwasserkanalisation befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches in der Diestedder Straße, rund 100 m vom Plangebiet entfernt. Zur Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluss an diese Leitung vorgesehen, die aufgrund der dorthin ansteigenden Topografie über ein Pumpwerk erfolgen muss.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Süden des Plangebietes in einem naturnah gestalteten Erdbecken mit einem Volumen von ca. 700 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden. Anschließend ist eine auf 15 l/s gedrosselte Abgabe an einen parallel zur B 58 verlaufenden Graben mit anschließender Einleitung in den Rottbach, der in etwa 350 m westlich des Plangebietes verläuft. Eine gewässerverträgliche Einleitung in das Gewässer gemäß § 57 WHG ist zwingend sicherzustellen.

### Energie- und Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll vor dem Hintergrund der gesamtgesellschaftlichen energiepolitischen Entwicklungen und Ziele nicht über fossile Energieträger vorgenommen werden, sodass keine Gasleitungen gelegt werden sollen. Dieses Entwicklungsziel wird durch die gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB getroffene Festsetzung unterstrichen, dass die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet unzulässig sind.

Ein großes Potenzial zur Erreichung einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung bieten Dachflächen baulicher Anlagen. Damit dieses Potenzial in der geplanten Gebietserweiterung genutzt wird, wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den geeigneten Dachflächen vorgegeben. Die Festsetzung gibt unter Angabe von Solarmindestflächen vor, dass die geeigneten Dachflächen von Hauptbaukörpern mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Dies umfasst sowohl Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

Die Planung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen



entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt der Bebauungsplan die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Längs der nördlich verlaufenden Diestedder Straße liegt die Hauptwasserleitung Bornefeld-Wadersloh-Beckum mit dem Abzweig Lippetal. Es besteht die Möglichkeit an dieser Leitung einen Hausanschluss anzuschließen, um das Planobjekt mit Trinkwasser zu versorgen. Der Objektschutz bei einem Brandfall wird über den in der Vorhabenplanung dargestellten Sprinklertank im Norden des Plangebietes sichergestellt.

## **9 Belange der Umwelt**

### **9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht (Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, 11/2024).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wasser, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen enthalten, die zur Minderung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter beitragen. Nach Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibende Eingriffe werden über eine externe Kompensation ausgeglichen (siehe Kap. 9.2).

### **9.2 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung**

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, 11/2024).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt ein ökologisches Defizit von 1.029 Wertpunkten. Der Ausgleich des planbedingten Kompensationsbedarfes erfolgt über das Ökokonto „Lehmker Holz“ der Gemeinde Wadersloh, welches ausreichend Wertpunkte bereithält, um das vorhandene Defizit auszugleichen. Details zur Lage der zugeordneten Maßnahme, zur Größe und zur Art der Maßnahme werden bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde geregelt.

Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

### 9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, gegen die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Verstöße ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) wird erstellt (Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, 07/2024).

In der Vorhabenfläche wurden u.a. die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Star sowie die streng geschützte Zwergfledermaus nachgewiesen, die von potenziellen Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Individuen dieser Arten im Zusammenhang mit dem für die Erschließung der Fläche notwendigen Rodung von Gehölzen sind Vermeidungs- und artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen und der Ökologischen Baubegleitung sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nicht berührt, auch weil die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Dementsprechend ist auch keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen**

##### M1 Ökologische Baubegleitung: Maßnahmen vor und während Gehölzentnahmen

Gehölzentnahmen sind im Zeitraum 1.11. bis 28.2. (außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Fledermäusen) durchzuführen.

Für den Fall, dass im Bereich der notwendigen Gehölzentnahmen Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, sind durch die Ökologische Baubegleitung die Baumhöhlen unmittelbar vor der Gehölzentnahme mit der Endoskopkamera nochmals durch die ökologische Baubegleitung zu inspizieren und ggf. weitere Maßnahmen festzulegen. Sollten sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse in der Baumhöhle aufhalten, ist der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff zu verschließen, der Baum unter Zuhilfenahme einer Seil- oder Kransicherung langsam bzw. behutsam zu fällen, die Krone abzutrennen und der untere Stammabschnitt mit der Höhle in dem verbleibenden Gehölzbestand wieder aufzustellen, an einen Baum anzubinden und der Höhleneingang spätestens vor Einbruch der Dämmerung wieder zu öffnen.

##### M2 Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen)

Als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und potenzieller Bruthöhlen für Vögel in den Kopfweiden sind in den verbleibenden bzw. neu anzupflanzenden Bäumen am Rande des Geltungsbereiches und an der östlichen Fassade der

Logistikhalle 6 Fledermauskästen (z. B. Typ 2FN und Typ 1FQ der Fa. Schwegler) und 6 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen (davon 3 für Stare (45 mm Flugloch-Ø) und 3 für Feldsperlinge (32 mm Flugloch-Ø)).

## 10 Auswirkungen der Planung

### 10.1 Immissionsschutz - Lärm

Das Plangebiet ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan (BP Nr. 36 „Gewerbegebiet Diestedder Straße II“) als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO beplant. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung wird zudem über einen Ausschluss der Abstandsklassen I – VI nach Abstandsliste 1990 beschränkt. Dieser Nutzungsausschluss umfasst bspw. auch die In Abstandsklasse V unter der Nr. 148 aufgeführten „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“. Danach müssen Speditionen einen Mindestabstand von 300 m zu reinen Wohngebieten, von 200 m zu allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten sowie von 100 m zu Misch-, Kern- oder Dorfgebieten einhalten.

Hierbei handelt es sich entsprechend um einen sehr weitreichenden und unspezifischen Nutzungsausschluss, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in Unkenntnis der konkreten Gebietsentwicklung zum Schutz der relevanten Emissionsorte in die Festsetzungen aufgenommen wurde. Die derzeit gültige Abstandsliste 2007 führt „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ auch weiterhin in der Abstandsklasse V mit einem Mindestabstand von 300 m mit entsprechenden Möglichkeiten zur Reduzierung des Abstandes in Abhängigkeit zur Gebietskategorie des zu schützenden Immissionsortes.

Der Vorteil der Wahl des Planungsinstrumentes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nunmehr darin, dass das Vorhaben bereits detailliert bekannt ist und entsprechend auch konkret hinsichtlich seiner Auswirkungen bewertet werden kann. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (RP Schalltechnik, Osnabrück, 09/2024). Aufbauend auf eine Verkehrsuntersuchung, in der die Prognoseverkehre ermittelt werden, wurde eine Analyse der vom Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen erstellt und die Verträglichkeit mit umliegenden Immissionsorten vorgenommen. Zudem wurde untersucht, inwieweit die B 58 und die Diestedder Straße hinsichtlich des auf das Gewerbegebiet einwirkenden Verkehrslärms relevant sind.

#### Ergebnisse Gewerbelärm

Die Berechnung des künftigen Gewerbelärms ergab tags mit den getroffenen Maximalannahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowie der zulässigen Spitzenpegel. Da an manchen Immissionsorten eine gewerbliche Vorbelastung vorhanden ist, wurde für den Tag eine pauschale Reduzierung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) angesetzt. Für die Nachtzeit wird für die Immissionsorte IO 1, IO 5 und IO 7 kein um 6 dB reduzierter Richtwert angesetzt, da hier keine nennenswerten Vorbelastungen vorliegen (vgl. Kapitel 4.1.2 der schalltechnischen Untersuchung).

In der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten, wenn bis zu sechs LKW je Nachtstunde (2 LKW je Unit) den Betrieb bzw. die einzelnen Units anfahren, be- oder entladen werden und wieder abfahren.

Da die Art der Verladung noch nicht abschließend festgelegt ist, wird mit einem mittleren Laderäusch gerechnet. Das hat zur Folge, dass auf Bauantragsebene die tatsächlich vorgesehene Art der Beladung darzustellen.

### Ergebnisse Verkehrslärm

Die Berechnung des Verkehrslärms der Bundesstraße B 58, der Kreisstraße K 56 und der Diestedder Straße auf der Basis der Verkehrsprognose 2035 hat ergeben, dass am Tag und in der Nacht keine Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

## **10.2 Immissionsschutz – Luftschadstoffe**

Laut dem offiziellen Bericht über die Luftqualität 2023 in NRW (LANUV) werden an fast allen Messstellen die Richtwerte für Luftschadstoffe eingehalten.

Überschreitungen sind in Essen an einer Messstelle, die an der A 40 liegt, festgestellt worden. Die A 40 hat eine Verkehrsbelastung von circa 75.000 Kfz/Tag (2021).

Erst ab dieser Verkehrsstärke und bei einem gleichzeitig geringen Abstand zur Autobahn, der bei der Messstelle in Essen bei circa 15m liegt, wurde eine Überschreitung festgestellt.

Im vorliegenden Projekt ist eine Prognose-Verkehrsbelastung von 1.700 Kfz/Tag vom Verkehrsgutachter auf der Diestedder Straße ermittelt worden.

Die Zusatzverkehre orientieren sich alle in Richtung der Kreisstraße und führen nicht an den nächstgelegenen Immissionsorten im Westen vorbei.

Weiterhin liegen die Wohnhäuser in einem deutlichen Abstand zum Plangebiet, so dass durch den Luftaustausch eine unmittelbare Vermischung ab dem Bauvorhaben erfolgt.

Es liegen keine Barrieren oder Hindernisse vor, die den Luftaustausch verhindern. Es findet eine Umströmung der Gebäude statt.

Es ist aufgrund des Abstands und der Verkehrsbelastung mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen, die deutlich unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegt. Auf Grundlage dieser allgemeinen Einschätzung wurde auf vertiefende fachgutachterliche Untersuchungen verzichtet.

Ein Logistikstandort dieser Größenordnung wird lokal mit entsprechend höherem Verkehrsaufkommen belastet sein, inkl. aller einzelner Bestandteile. Ein Logistikstandort in Wadersloh würde jedoch ermöglichen, Lieferungen innerhalb der Region schneller und lokaler abzuwickeln, wodurch der überregionale Verkehr reduziert würde. Dies könnte die Gesamtverkehrsemissionen senken, da weniger vereinzelte Ferntransporte erforderlich wären. Ein neuer Logistikstandort in Wadersloh könnte Synergien mit nahegelegenen Infrastrukturen und Dienstleistern schaffen, was zur Optimierung logistischer Prozesse beiträgt. Durch die Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen könnte die gesamte regionale Lieferkette effizienter gestaltet und somit der Umweltbelastung entgegengewirkt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verkehrswende im Logistik- u. Transportbereich nur realisierbar ist, wenn lückenlose Versorgung gewährleistet ist. Wenn einzelne Regionen sich dem Anschluss an logistische Netzwerke verweigern, weil sie lokal negative Auswirkungen befürchten, wird die flächendeckende Elektrifizierung des Transportsektors nicht umsetzbar sein. Diese Tatsache macht den Standort im ländlichen Wadersloh gesamtgesellschaftlich umso sinnvoller und wirtschaftlich ebenfalls attraktiv.

## **10.3 Belange des Verkehrs**

Der zukünftige Logistikstandort ist über die Diestedder Straße an die B 58 angebunden, die wiederum eine regionale und überregionale Verkehrsanbindung herstellt. Um die Belange des Verkehrs im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sachgerecht bewerten zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (RK Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 07/2024).

Das geplante Logistikzentrum wird die Hauptausrichtung von und zur B 58 haben. Aus diesem Grund werden in der Verkehrsuntersuchung die folgenden Knotenpunkte und Streckenabschnitte betrachtet:

- Einmündung Diestedder Straße/ Diestedder Straße und
- B 58 / Diestedder Straße

Gegenstand der Untersuchung ist eine auf die Bestandssituation aufbauende aktuelle Verkehrserhebung (durchgeführt über 24 Stunden am 20.06.2024) aufbauende Prognose der Gesamtverkehre unter Berücksichtigung des Vorhabens sowie eine Bewertung der Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) im Analysefall und im Prognosefall.

Die Ergebnisse zeigen, dass alle heute vorhandenen Verkehre an den untersuchten Knotenpunkten sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitzenstunde mit einer sehr guten (QSV=A) Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Der Prognose-Planfall berücksichtigt alle verkehrlichen Veränderungen, die aufgrund der geplanten Bebauung zu erwarten sind. Die Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls entsprechen den Verkehren aus den Verkehrserhebungen überlagert mit den aus der geplanten Nutzung zusätzlich zu erwartenden Neuverkehren. Die Verkehrserzeugung ergibt für den Endausbau eine Neuverkehrsmenge von 610 Kfz-Fahrten/Werktag.

Aufbauend auf die Erzeugung der Neuverkehre wurden diese auf das übergeordnete Straßennetz verteilt. Bei der Verteilung wurde angenommen, dass alle Wirtschaftsverkehre (100 %) über die B 58 abgewickelt werden. Alle sonstigen Verkehre wurden aufgrund der aktuellen Verkehrserhebungen verteilt. Alle Nachweise für die Prognose-Planfälle ergeben weiterhin sehr gute Verkehrsqualitäten. Das Verkehrsgutachten kommt daher zu dem Fazit, dass eine Ansiedelung eines Logistikzentrums aus verkehrlicher Sicht möglich ist.

#### Belange der Bundesstraße B 58

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der B 58 sind die Regelungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) relevant. Die im Gewerbegebiet gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Fahrbahn der B 58 so zurückgenommen, dass der von der Anbauverbotszone (20 m) betroffene Bereich vollständig sowie weite Teile der Anbaubeschränkungszone (20-40 m) als nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleiben. Die Bereiche werden zudem auf Grundlage des § 9 (6) BauGB als nachrichtliche Übernahme zeichnerisch dargestellt. Hierzu wird zudem der nachstehende Text in die nachrichtliche Übernahme aufgenommen:

*In der Anbauverbotszone (§ 9 (1) FStrG):*

- *Sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.*

*In der Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG):*

- *dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 58 weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen.*



*Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.*

- *sind alle Bauvorhaben aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu gestalten, dass der übergeordnete Verkehr auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigt wird.*

*Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 (6) FStrG der Straßenbauverwaltung. Die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen ist so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder ablenken kann.*

Im Rahmen der Abwägung ist eine mit den Festsetzungen und sonstigen rechtlichen Normen und Vorgaben konforme Nutzung vorauszusetzen. Mit der vorstehend beschriebenen nachrichtlichen Übernahme der relevanten Inhalte des Fernstraßengesetzes wird auf die zu beachtenden Regelungen hingewiesen, sodass eine Beachtung vorausgesetzt werden kann.

#### **10.4 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung**

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich in rd. 350 m Entfernung westlich des Plangebietes am Rottbach. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

#### **10.5 Starkregen/Überflutungsvorsorge**

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von **Starkregen**ereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (100 mm pro Stunde), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist für den Fall eines extremen Starkregenereignisses zu entnehmen, dass keine planungs- und abwägungsrelevante Beeinflussung des Plangebietes zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für außergewöhnliche als auch extreme Starkregenereignisse.

#### **10.6 Klimaschutz und Energieeffizienz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen. Grundsätzlich führt ein Verlust von Freiflächen zu einer Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und damit zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas. Gemäß Daten des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)) weisen die bisherigen Freiflächen ein „Freilandklima“ auf. Für die im Umfeld bereits vorhandenen Gewerbeflächen ist ein „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ verzeichnet. Eine großräumige Luftaustauschfunktion auf den Ortsteil Wadersloh ist nicht gegeben, da die nächtliche Frischluftversorgung des Ortsteiles Wadersloh von Nordwesten erfolgt. Ein Auszug aus der Klimaanalysekarte mit Darstellung der Kaltluftströmungen ist der nachstehenden Abbildung 7 zu entnehmen.

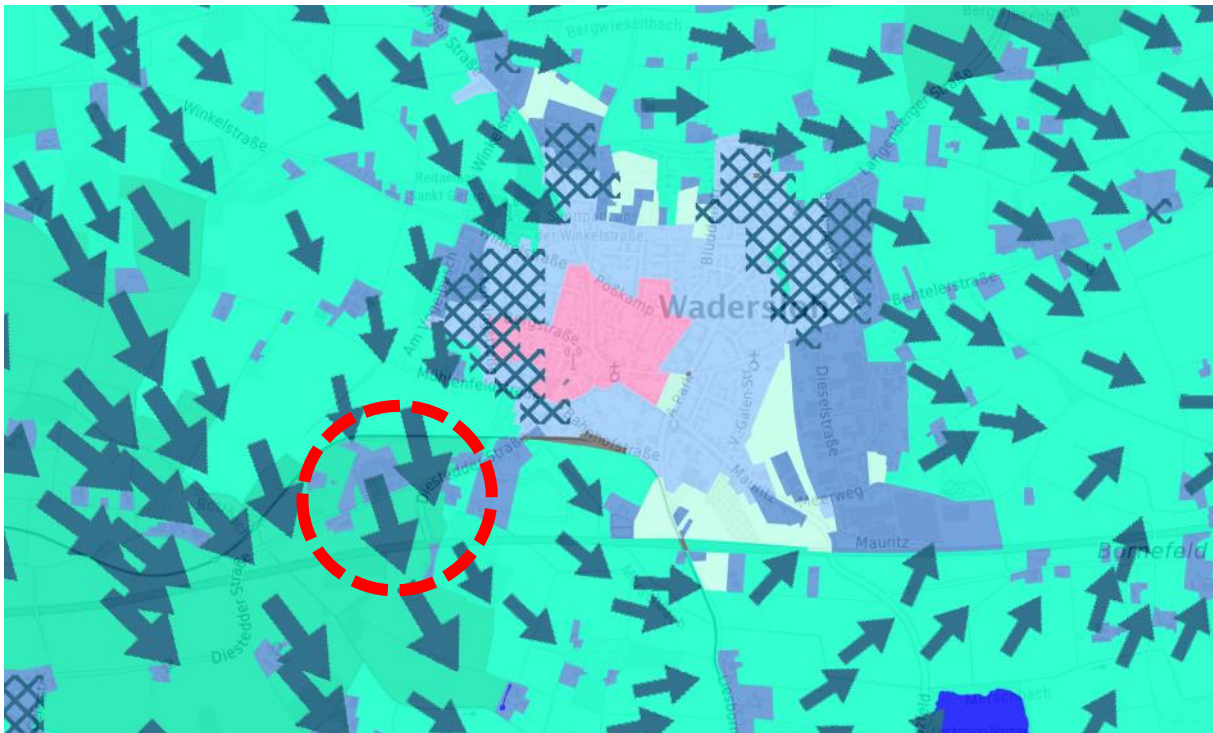


Abbildung 7: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimaanalysekarte (nachts)“  
Rot: Lage des Plangebietes

In Folge der Umsetzung werden sich die vorstehenden Flächeneigenschaften mit Umsetzung des Vorhabens verändern und die Flächeneigenschaft sich in ein „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ verändern. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge und der vorhandenen Frischluftströme wird die Planung jedoch keine über das Plangebiet hinausgehenden, merklichen Auswirkungen haben.

Durch Vorgaben zur Grünordnung (Begrünung von Grundstücksflächen, Fassaden, Stellplatzanlagen sowie Vorgaben zur Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen) werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen unabhängig von dieser Einschätzung wirksame Maßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen begrenzen die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung und wirken somit eingriffsmindernd auf das Mikroklima.

Hinsichtlich der Energieversorgung des Gebietes wird auf Kapitel 7.8 und 8 verwiesen. Durch einen Ausschluss der Verwendung fossiler Energieträger gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB und der Verpflichtung zur Ausstattung der Hauptbaukörper mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann ein wesentlicher Beitrag zu einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung gemacht werden.

### **10.7 Belange des Bodenschutzes**

Die Planung verfolgt das Ziel, einen bereits als Gewerbegebiet überplanten Bereich und damit bereits in der verbindlichen Bauleitplanung bestehende Bauflächenpotenziale einer konkret geplanten Nutzung zugänglich zu machen und so schließlich zu aktivieren. Dies ist aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, da sich mit den unmittelbar westlich sowie nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieben sowie dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Centraliapark ein gewerblicher Nutzungszusammenhang im Sinne eines Lückenschlusses einstellen wird. Die Bodenversiegelung wird dabei auf ein gewerbegebietstypisches und dem Nutzungszweck angemessenes Maß begrenzt.

### **10.8 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum derzeitigen Kenntnisstand weder Baudenkmale noch denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

### **10.9 Altlasten und Kampfmittel**

#### Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung liegt im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

#### Altlasten

Nachzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten vorhanden. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Warendorf in Kenntnis zu setzen.

#### **Verfasser:**

#### **Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

**Gemeinde Wadersloh, Dezernat 3**