

Energiestadt Lichtenau

Bebauungsplan Nr. 32
„Gewerbegebiet Leihbühl“

9. Änderung und Erweiterung

Gemarkung: Lichtenau
Größe des Plangebietes: 3,35 ha
Flur: 2
Flurstücke: 352, 356, 357

Bestandteile der Bebauungsplanänderung sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung
- Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 04/2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 03/2024)

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Energiestadt Lichtenau, Lange Straße 39, 33165 Lichtenau einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

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

- unselbstständige Verkaufsstellen mit nicht-nahversorgungsrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und/oder Veredelungsprozessen oder -betrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der unbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit nicht-nahversorgungsrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegt. Dabei ist ein solcher Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 10 % Nutzfläche „Einzelhandel“ (= Verkaufsfläche) zu 90 % Nutzfläche „sonstige gewerbliche Nutzung“ zulässig.

Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig. Dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsartgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauGB.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Vollgeschosse

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die nachstehenden Ausnahmen von der Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen können gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden:

- Überschreitung der maximalen HA um bis zu 2,00 m (HA insgesamt = 14,00 m) durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen (z. B. Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- sowie Aufzugsanlagen)
- Überschreitung der maximalen HA um bis zu 8,00 m (HA insgesamt = 20,00 m) durch sicherheitsrelevante untergeordnete Bauteile (z. B. Blitzfangstände)

Oberer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (HA) gilt der obere Abschluss der baulichen Anlagen. Bei Flachdächern ist die Attika maßgebend.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die höchste im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhe, die vom Grundriss der geplanten baulichen Anlagen erfasst wird. Sofern eine geplante bauliche Anlage keinen der dargestellten NHN-Höhenpunkte überdeckt, gilt der nächstgelegene Höhenpunkt.

Vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (ÖbVi Brücke, Lichtenau, 06.05.2024)

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie überdeckte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden sind auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie und/oder Photovoltaik) zu installieren.

Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Beschaffenheit von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Landchaftliche Einbindung

Innerhalb der am westlichen Plangebietsrand festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Angaben zur Pflanzqualität und geeigneter Arten erfolgen im weiteren Verfahren.

Verkehrsbegleitgrün K26

Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche ist mindestens intensiv als Rasenfläche zu begrünen.

Stellplatzbegrünung

Für offene Stellplätze ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm innerhalb einer Baumreihe von mindestens 4,00 m² in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen.

Hinweis: Die Regelung gilt für offene Parkplätze mit max. 35 Stellplätzen unter Berücksichtigung des § 8 (2) BauO NRW.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung
Flurbezeichnung
Flurstücksnummer
Maßzahl (in m)
vorhandene Flurstücksgrenze

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 380930-30; E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Altlasten

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartige bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Kampfmittel

Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehrstelle sind zu benachrichtigen.

Überflutungsnachweise

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m² ist ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchung

Im Untergrund des Plangebietes liegen potenziell verkarstungsfähige Gesteine der Oerlinghausen-Formation (Kreide) an. Wenngleich Erdfälle im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt sind, wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung, insbesondere in Bezug auf das Trag- und Stützverhalten des Baugrunds, empfohlen.

Immissionsschutz

Ein Einwirken von Schatten- und Schallemissionen von Windenergieanlagen in der umliegenden Landschaft auf potenziell zulässige Wohnnutzung ist nicht auszuschließen. Auswirkungen dieser Immissionen ist im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe zu beggenn.

Sofern ein Nachtbetrieb im Zeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr vorgesehen ist, ist eine betriebsbezogene schalltechnische Bewertung erforderlich.

Artenschutz

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehend, aber im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigen sind die folgenden artenschutzrechtlichen Auflagen:

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Arbeiten zur Baufeldräumung sowie Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten und das Abhängen von Nistkästen ist auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken.

Sollte ein Eingriff im Zeitraum 1. März bis 31. September unvermeidbar sein, ist zuvor durch einen fachkundigen Gutachter sicherzustellen, dass das Plangebiet sowie die Flächen im wirkungsspezifischen Umfeld frei von einer Brutnutzung sind. Dies ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch diese zu

genehmigen. Sollten brütende Vögel festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Aufzucht oder der Aufgabe des Geleges zu verschieben.

Naturverträgliche Beleuchtung

Um Beeinträchtigungen von Tieren (u. a. Insekten) auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren bzw. zu vermeiden, ist auf Genehmigungsebene eine möglichst naturverträgliche Beleuchtung nachzuweisen.

Es sind Lampen mit engen Lichtspektrern um 590 nm zu verwenden. Dazu zählen Natriumdampflampen (gelb-orange) oder PC Amber LED-Lampen (gelb-orange). Die Lichttemperatur von LED-Leuchten sollte unter 2.700 Kelvin („Bernsteinfarben oder warmweiß“) liegen. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu installieren. Lichtemissionen in den oberen Halbraum sind unzulässig (Upward Light Ratio: 0 % nach oben abgegebener Lichtanteil). Die Lampen sollten möglichst dicht über dem Boden (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installiert werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt. Die Beleuchtungsstärke sollte sich an den Minimalanforderungen orientieren. Wo möglich sollte eine dauerhafte Beleuchtung gänzlich vermieden werden (Steuerung über Bewegungsmelder). Auf die gestalterische Beleuchtung von Betriebsflächen oder Gebäuden ist dagegen zu verzichten. Nicht gestattet sind demnach flächige Anstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom über 50 Lumen.

Dem Vollzug des Bauleitplans und dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren nicht entgegenstehend sind die folgenden artenschutzrechtlichen Empfehlungen und Hinweise:

Minderung des Risikos von Vogelschlag an Glasfassaden

Um das Risiko von Vogelschlag zu minimieren, empfiehlt es sich vor allem dort, wo eine naturnahe Umgebung vorhanden ist (z. B. Grünflächen, Gehölzbestände, an das Plangebiet angrenzende freie Landschaft), auf großflächige Glasfassaden (hier als zusammenhängende Glasflächen über 6 m² zu verstehen) zu verzichten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Reflexionen nicht zur Spiegelung einer naturnahen Umgebung führen und keine Durchsicht auf naturnahe Umgebungen jenseits der Fassade ermöglicht wird. Um dennoch natürliches Licht in den Baukörper zu ermöglichen, können z. B. lichtdurchlässige Dachkonstruktionen verwendet werden. Alternativ kann das Risiko durch die Wahl der Materialien (z. B. entspiegelt und halbttransparent und undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z. B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. flächig, gestreift oder gemustert sanieren/foilieren), minimiert werden.

Externe Kompensation

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen externen Kompensationsbedarf von 148.230 Biotopwertpunkten. Der Kompensationsbedarf wird über die städtische Kompensationsfläche LI 131 „Waldumbau“ getlgt. Diese umfasst Flächen in der Gemarkung Kleinenberg, Flur 4, Flurstück 20 tw.

Starkregenvorsorge

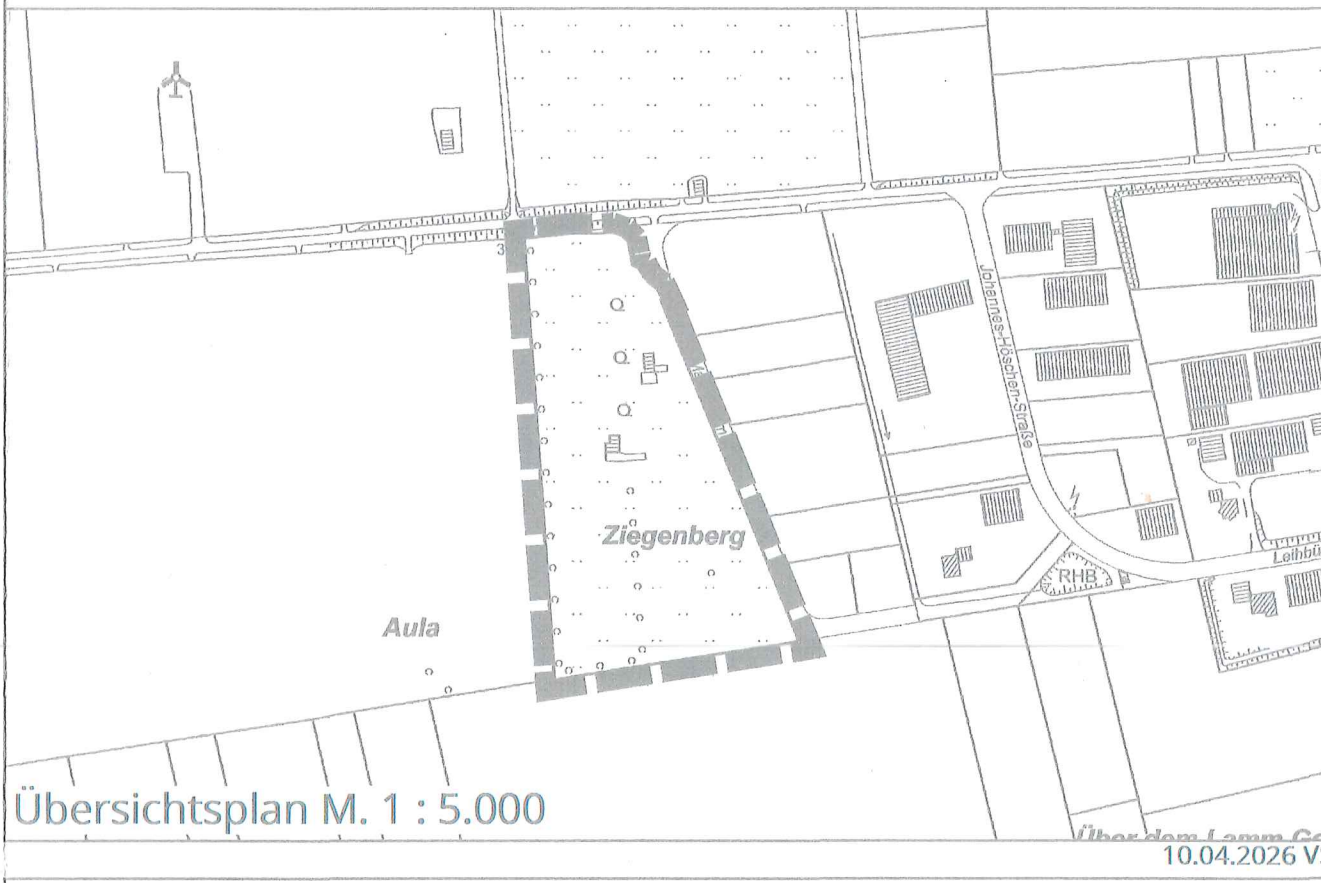
Als Reaktion auf Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z. B. Eingänge, Kelleröffnungen) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der eingemessenen und im Bebauungsplan dargestellten Höhenlage der Geländeoberfläche auszuführen.

Energiestadt Lichtenau

Bebauungsplan Nr. 32
„Gewerbegebiet Leihbühl“

9. Änderung und Erweiterung

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB



Maßstab im Original 1 : 1.000

Drees & Huesmann
Stadtplanung PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33609 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de