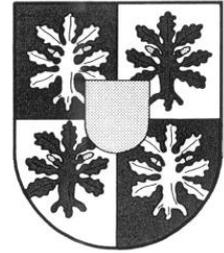


STADT VERL



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 79
„Gewerbegebiet Leinenweg-West“**

November 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Verl

Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Leinenweg-West“

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets**
- 2. Anlass und Ziele der Bauleitplanung, planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltprüfung und Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet Leinenweg-West“ liegt westlich des Ortskerns Verl nördlich des Kreuzungsbereichs Gütersloher Straße/Brummelweg und umfasst insgesamt etwa 5,2 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Lerchenweg, im Osten durch den Leinenweg und im Süden bzw. Westen durch den Bebauungsplan Nr. 67 begrenzt, der hier gewerbliche und gemischte Bauflächen festsetzt. Im Nordwesten grenzt es zudem an eine Grünlandfläche bzw. eine Erlenaufforstung.

2. Anlass und Ziele der Bauleitplanung, planerische Leitlinien

Die Gewerbestandorte der Stadt Verl konzentrieren sich westlich des Hauptorts sowie westlich des Ortsteils Sürenheide. Zu nennen sind hier die großflächigen Gewerbegebiete zwischen Wiedenbrücker Straße und Eiserstraße sowie westlich der Waldstraße. Weitere Gewerbenutzungen schließen sich auf beiden Seiten der Gütersloher Straße an. Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich im Norden in den Bereichen westlich des Hülshorstwegs sowie Brummelweg/Leinenweg und im Süden auf den Bereich zwischen Gütersloher Straße und der TWE-Bahntrasse. Der Anschluss an die örtlichen/überörtlichen Verkehrswege erfolgt überwiegend über indirekte Anbindungen an die Verler/Gütersloher Straße (L 757) ohne bzw. mit geringen Belastungen von Siedlungsbereichen. Der gewerbliche Güterverkehr orientiert sich i.W. zum weiter westlich gelegenen Anschluss an die Autobahn A 2.

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung der Stadt Verl und den diversen naturräumlichen und landschaftspflegerischen Restriktionen stellt das Entwicklungskonzept Verl 2020¹ fest, dass die gewerbliche Entwicklung vom Ortskern aus nur in Richtung Westen erfolgen kann. Hier können die noch unbebauten Flächen zwischen Ortslage und den westlichen, überwiegend gewerblichen Siedlungsansätzen in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen der 15. Änderung des Regionalplans wurde auf der Westseite des Brummelwegs, nördlich der Gütersloher Straße, ein ca. 5 ha großer Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) neu dargestellt. Die verkehrliche Belastung der Gütersloher Straße zu Spitzenzeiten wurde dabei in die planerischen Überlegungen einbezogen, ein (Teil-)Ausbau der Straße wurde geprüft. Da dieser Bereich jedoch nicht kurzfristig für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht, strebt die Stadt gegenwärtig eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Lerchenweg/Leinenweg an. Der dringende Bedarf an Gewerbeflächen kann hier kurzfristig gedeckt werden.

¹ BKR Aachen (12/2008): Verl 2020, Entwicklungskonzept Fortschreibung

Die Stadt Verl verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel einen bislang noch nicht beplanten Bereich im bestehenden Siedlungsraum, zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet/Mischgebiet im Westen/Südwesten (B-Plan Nr. 67 „Brummelweg“) und Allgemeinem Wohngebiet im Osten (B-Plan Nr. 78 „Leinenweg-Ost“) gewerblich zu entwickeln, um so den dringenden Bedarf an derartigen Bauflächen decken zu können.

Aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Gewerbeentwicklung, der Lagegunst zur Autobahn ohne Belastung des Ortskerns, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die ampelgestützte Lenkung des Verkehrs im Kreuzungsbereich Brummelweg/Gütersloher Straße wird das Plangebiet als geeignet für eine weitere gewerbliche Entwicklung gesehen. Erhebliche anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Schutzgebieten werden nicht gesehen, gleichwohl werden Teile einer Aufforstungsfläche in Anspruch genommen.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden im März/April 2011 zwei unterschiedliche Varianten für eine mögliche gewerbliche Entwicklung erarbeitet und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. In seiner Sitzung am 23.05.2011 hat der Rat der Stadt Verl beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage der Variante 2 zu erarbeiten.



Abb. 1: Rahmenkonzept, Variante 2

ohne Maßstab

Mit Schreiben vom 19.01.2012 äußerte sich die Eigentümerin der Flurstücke 63 und 567 im südöstlichen Teil des Plangebiets dahin gehend, dass diese Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und auf eine Festsetzung als gewerbliche Baufläche verzichtet werden soll. Die Stadt ist diesem Wunsch nachgekommen und setzt in der Entwurfsfassung der Planung die o.g. Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft fest.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch die in den letzten Jahrzehnten schrittweise entstandenen Gewerbegebiete nördlich und südlich der Gütersloher Straße. Die Flächen westlich und südlich des Plangebiets werden durch die gewerbliche Entwicklung im Bereich zwischen Brummelweg und Leinenweg mit Gewerbebauten, Lagerflächen und Verwaltungsgebäuden bestimmt. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen, eine ehemalige Hofstelle mit umgebendem altem Baumbestand sowie ein Wohnhaus im Außenbereich an. Östlich des Leinenwegs liegen eine Hofstelle sowie gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch bereits im Rahmen des künftigen Bebauungsplans Nr. 78 „Leinenweg-Ost“ für eine Wohnbauentwicklung überplant wurden.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans grenzt im Nordwesten an eine Erlenaufforstung, die sich ursprünglich in östlicher Richtung bis zur ehemaligen Hofstelle (heute gewerblich genutzt) am Lerchenweg erstreckt. Gegenwärtig stellt sich der Bereich zwischen westlicher Plangebietsgrenze und der o.g. ehemaligen Hofstelle als Sukzessionsfläche mit lückigem jungen Gehölzaufwuchs dar. Als städtebaulich sinnvolle Abgrenzung im westlichen Teil des Plangebiets beabsichtigt die Stadt Verl daher die Zäsur in der Aufforstungsfläche aufzunehmen und die zukünftige Gewerbefläche bis hin zur Erlenaufforstung zu entwickeln. Neben der o.g. Sukzessionsfläche werden die von Gehölzen gesäumte ehemalige Hofstelle, ein Wohnhaus mit umgebendem Garten und die im Südosten parallel zur Plangebietsgrenze verlaufende alte Baumhecke überplant. Die übrigen Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**, legt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* und den nordwestlichen Teil als *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung* fest. Die landesplanerische Zustimmung liegt bereits vor.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die 34. Änderung des FNP (Feststellungsbeschluss März 2011) wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Das Plangebiet liegt weder im weiträumigen **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh noch in einem **Naturschutzgebiet**. Nördlich und westlich grenzt jedoch das im Biotopkataster NRW verzeichnete Biotop 4116-078 *Grünland in der Ölbachniederung westlich Verl* an. Das Biotop umfasst neben dem Neuen Ölbach und dem Alten Ölbach auch große Grünlandkomplexe sowie linien- und flächenhafte Gehölzbestände am Siedlungsrand Verl. Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete** bekannt. Sonstige naturschutzrechtliche Festlegungen sind ebenfalls nicht gegeben.

Teilbereiche der im Plangebiet liegenden Flurstücke 61 und 758 sind Teil einer Aufforstungsfläche, die nur im westlichen Teil des Flurstücks 758 (außerhalb des Plangebiets) umgesetzt wurde. Aktuell stellen sich die im Plangebiet liegenden Bereiche als Grünland bzw. Sukzessionsfläche mit lückigem jungen Gehölzaufwuchs dar.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu wurde im Rahmen des eingeholten ökologischen Fachbeitrags eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

b) Gewässerschutz

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. **Belange des Gewässerschutzes** werden somit nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Fläche liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.4 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** steht im nördlichen Teil des Plangebiets Podsol-Gley, z.T. Gley, an. Der Sandboden kommt großflächig in der dem Teutoburger Wald nach Westen hin vorgelagerten Niederung in ebener Lage vor. Er ist geprägt von einem teilweise hohen Grundwasserstand unter Flur von 4-8 dm und einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit. Der westliche Teilbereich wird von z.T. tiefreichend humosem Gley-Podsol geprägt. Der großflächig im gesamten Niederungsbereich vorkommende Sandboden weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm. Plaggenesch, ein tiefreichend humoser Sandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist, bestimmt den östlichen Teil des Änderungsbereichs. Der Boden weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh; Krefeld 1987

Die **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf den durch Plaggenesch geprägten Bereich zu. Laut Karte der schutzwürdigen Böden in NRW wird diesem Boden die Schutzwürdigkeitsstufe 3 „Archivfunktion“ zugeordnet.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Südosten grenzt außerhalb des Plangebiets die Altablagerung 4116 M 37 an. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung⁴ wurden im Bereich der Altablagerung keine Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft festgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 selbst sind **keine Altablagerungen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich zu achten. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: untere Bodenschutzbehörde des Kreises) unverzüglich zu verständigen.

Erkenntnisse über eine **Kampfmittelbelastung** des Plangebiets liegen nicht vor. Generell gilt, dass sofern Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der Denkmalbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Gewerbeentwicklung im Bereich Lerchenweg/Leinenweg und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab und orien-

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁴ Ing.-Büro Geo-Infometric (05/1998): Orientierende Untersuchungen im Bereich der Altablagerung 4116 M 37 „Leinenweg“ in Verl

tieren sich am baulichen Umfeld des Plangebiets. Die Stadt strebt hierbei eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Baufläche an, da alternative gewerbliche Erweiterungsflächen gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerte sich die Eigentümerin der Flurstücke 63 und 567 mit Schreiben vom 19.01.2012 dahin gehend, dass diese Flächen auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Die Stadt Verl entspricht dem Wunsch der Eigentümerin und setzt die o.g. Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9(1) Nr. 18a BauGB fest. Langfristiges Planungsziel der Stadt Verl ist es jedoch, dass gesamte Plangebiet gewerblich zu entwickeln. Dieses Ziel könnte zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Änderungsverfahrens umgesetzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO mit **Einschränkungen** festgesetzt und gemäß § 1(4) BauNVO hinsichtlich des Störgrads gegliedert. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind in einem 40 m breiten Streifen nur Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Gliederung sollen Immissionskonflikte mit der östlich gelegenen geplanten Wohnnutzung (siehe Bebauungsplan Nr. 78) vermieden werden.

Ausschluss von Nutzungen im GEN gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die bestehende gewerbliche Nutzung im Bereich Leinenweg bis zum Lerchenweg fortgesetzt werden. Die besondere Standortgunst im direkten Umfeld zur Gütersloher Straße (L 757) erlaubt eine zielgerechte Nutzung ohne ggf. erhebliche Belastung der Ortslagen durch Lkw-Ziel- und Quellverkehre. Ziel der Stadt ist es dabei, diesen Bereich insbesondere für Handwerksbetriebe und kleingewerbliche Nutzungen sowie auch für sportliche, kirchliche u.ä. Anlagen zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Weitere besondere Gründe für die planerische Feinsteuerung sind u.a. die angestrebte städtebauliche Zuordnung der relevanten Nutzungen in dem überwiegend gewerblich geprägten Umfeld sowie die Stärkung der weiteren Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund des Standorts in einem Übergangsbereich zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wird diese Vorgehensweise in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten.

a) Ausschluss von Tankstellen: In Randlage zur Gütersloher Straße (L 757) könnten große Tankstellen ggf. mit Rastmöglichkeiten für LKW interessant sein. Derartige Tankstellen mit einem hohen Verkehrsaufkommen an Schwerlastverkehr mit entsprechenden Immissionen auch zu ungünstigen Tages- und Nachtzeiten werden auf Grund der Zielsetzung der Stadt, hier eine gewerbliche Entwicklung auf Mischgebietsniveau voranzutreiben, ausgeschlossen. Darüber hinaus könnte sich das Verkehrsaufkommen an der Ampelkreuzung Brummelweg/Gütersloher Straße zu bestimmten Tageszeiten erhöhen (Rückstaugefahr).

- b) Ausschluss von selbstständigen Schrottplätzen:** Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel v.a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen u.v.m. Derartige Betriebe werden aufgrund der östlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 78) für nicht verträglich erachtet. Darüber hinaus widersprechen derartige Betriebe der Zielsetzung hier einen Standort für Betriebe mit Standortanforderungen ähnlich dem angrenzenden Bestand zu entwickeln. Alternative Standorte können ggf. im Stadtgebiet gefunden werden.
- c) Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Betrieben sowie Erotik-Fachhandel:** Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen ausgeschlossen. Bordelle und ähnliche Betriebe werden ebenso insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte. Darüber hinaus sind derartige Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohnquartier insbesondere für junge Familien denkbar ungeeignet.
- d) Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher:** Die angemessene Weiterentwicklung der zentralen Innerortslage mit funktionstüchtigem Handel und begleitenden Dienstleistungen stellt eine weitere wichtige städtebauliche Zielsetzung der Stadt dar. Hierzu wird auf das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Verl verwiesen, in dem in Kapitel 9.2.2 der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt worden ist und in Kapitel 9.4 der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel in Randlagen und an konkurrierenden Standorten vorgeschlagen wird⁵. Einzelhandel soll grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird **Einzelhandel an Endverbraucher** im Plangebiet insgesamt weitgehend ausgeschlossen. Angesichts der enormen Dynamik im Einzelhandel und der zu erwartenden weiteren Planungskonflikte besitzt dieses auch den Vorteil der grundlegenden Klarstellung im Plangebiet. Folgende **Sonderregelungen und Ausnahmen** sind zu beachten:

- Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind **Großhandelsbetriebe** ohne Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben werden.
- Zugelassen werden darüber hinaus Gewerbebetriebe, die Gewerbe-/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können. Zu nennen sind hier nach heutigem Sachstand **Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör** sowie **Bau- und Brennstoffhandel**. Derartige Betriebe werden i.W. nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet.
- Sonstige gemäß § 8 BauNVO zulässige **Gewerbe- und ggf. größere Handwerksbetriebe** sollen möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft zu nennen

⁵ Junker + Kruse (07/2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl

sind größere Handwerksbetriebe wie Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter (z.B. Beschläge) anbieten können oder ggf. müssen. Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

Aufgrund des angrenzenden Bestands, des Flächenbedarfs und der Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet wird diese Vorgehensweise insgesamt für vertretbar gehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert im gewerblichen Rahmen entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Situation im Übergangsbereich zwischen Wohnsiedlungsbereich und Gewerbegebiet eingepasst. Zentrale Inhalte basieren auf folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird als Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um ausreichende Flexibilität zu wahren.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird im überwiegenden Teil des Plangebiets als maximale Höhe mit 15 m festgesetzt und orientiert sich dabei am südlich-/ westlichen Bestand bzw. an üblichen Werten für kleinteiligere Gewerbegebiete. Zur angrenzenden Wohnbebauung nach Osten hin wird die maximale Höhe der Gewerbebauten auf 12,5 m abgestuft. Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann.
Insgesamt werden die Höhen auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbebauten im Umfeld und der betrieblichen Erfordernisse für vertretbar gehalten. Für Sonderbauwerke (z.B. Schornsteine und ähnliches) werden Ausnahmeregelungen in den Plan aufgenommen.
- Die **überbaubare Fläche** wird im Sinne einer effektiven Flächennutzung möglichst großzügig bemessen. Im Übrigen sind bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Der **Baumfallbereich** des westlich an das Plangebiet angrenzenden Erlenwalds ist zu beachten. Es wird empfohlen in dem in der Plankarte gekennzeichneten Baumfallbereich keine Gebäude-/Gebäudeteile zu errichten, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Darüber hinaus sollten Gebäude in diesem Bereich so errichtet werden, dass eine Gefährdung der Benutzer durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste ausgeschlossen werden kann. Dächer und Außenwände sollten entsprechend massiv ausgebildet werden.
- Für das gesamte Plangebiet wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge und Breite der Gebäude jedoch mehr als 50 m betragen darf.

4.3 Verkehr

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird über den Leinenweg bzw. den Lerchenweg sowie die vom Lerchenweg ausgehende Stickerschließung, die in einer Wendeanlage mündet, erschlossen. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird über die vom Brummelweg ausgehende schmale Erschließungsstraße erschlossen. Der Lerchenweg sowie die o.g. schmale Erschließungsstraße münden auf den Brummelweg als Haupterschließungsstraße auf, der weiter südlich auf die Gütersloher Straße aufmündet. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist somit bereits gegeben.

Die vom Brummelweg in nordöstlicher Richtung abzweigende schmale Erschließungsstraße geht in einen Weg über, der auf die o.g. geplante Wendeanlage aufmündet. Der östliche Teilbereich dieser Wegeverbindung wird im Rahmen der vorliegenden Planung als Fuß-/Radweg planungsrechtlich gesichert und - zur Verhinderung von Kfz-Durchgangsverkehr - mit Sperrpfosten versehen werden.

Das Plangebiet ist gut an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angebunden. Ca. 230 m östlich des abgebundenen Einmündungsbereichs des Leinenwegs auf die Gütersloher Straße liegt die Haltestelle *Blaue Grotte*, die von den Buslinien 73 (Richtung Gütersloh), 75 (Richtung Wiedenbrück) und 80 (Richtung Lippstadt) angefahren wird. Darüber hinaus soll die Bahnstrecke Harsewinkel - Gütersloh - Verl für den Personennahverkehr reaktiviert werden.

4.4 Immissionsschutz

a) Schallschutz

Von Gewerbebetrieben können Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Luftverunreinigungen (Gase, Stäube, Dämpfe oder Geruchsstoffe) ausgehen. Nördlich des Plangebiets grenzen eine ehemalige Hofstelle (gegenwärtig gewerblich genutzt) und ein Wohngebäude im Außenbereich an, die durch Produktion, Lieferverkehr u.ä. im geplanten Gewerbegebiet ggf. Lärmimmissionen ausgesetzt sein können. Derartigen Wohnnutzungen wird in Bezug auf Schallimmissionen in der Regel ein Schutzanspruch auf Mischgebietsniveau 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts zugeordnet. Östlich des Leinenwegs grenzt das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg-Ost“ an, das hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Mit Blick auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan ein **eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** fest, das gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich des Störgrads gegliedert wird. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind in einem 40 m breiten Streifen nur Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Gliederung sollen Immissionskonflikte - insbesondere mit der künftig östlich gelegenen Wohnnutzung (Bebauungsplan Nr. 78) - vermieden werden.

b) Licht

Die schutzbedürftigen Nutzungen können ggf. auch durch **Lichtimmissionen** von Kfz-Scheinwerfern, Beleuchtung von Betriebsgebäuden, Lagerflächen etc. beeinträchtigt/belästigt werden. Diesen Immissionen kann jedoch durch bauliche Maßnahmen bzw.

Pflanzmaßnahmen im Plangebiet begegnet werden. Ein näherer Untersuchungsbedarf ist bislang nicht festgestellt worden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand geht die Stadt Verl davon aus, dass im Rahmen der vorliegenden Planung sowohl die Interessen ansiedlungswilliger Unternehmen als auch die Schutzbedürfnisse der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich sowie im östlich angrenzenden Siedlungsgebiet ausreichend berücksichtigt werden können.

c) Sonstige Immissionen

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen, Geruch etc. sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** sowie die Versorgung mit **Telekommunikationseinrichtungen** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser wird durch Anschluss an vorhandene Anlagen gesichert. Die **Belange des Brandschutzes** sind im Übrigen im Zuge der Objektplanung mit den zuständigen Behörden zu regeln. Auf die technischen Regeln der DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 wird verwiesen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten: www5.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf
Weiterhin ist § 47 Landesforstgesetz (LFoG NRW) *Waldgefährdung durch Feuer* zu beachten.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Leinen- und Lerchenweg.
- Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausnahmen von der Versickerungspflicht sind auf Grundlage des § 51a(4) LWG NRW unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich.

Im Rahmen der Prüfung von Möglichkeiten zur **Beseitigung des Niederschlagswassers** aus dem Gewerbegebiet wurde eine Hydrogeologische Untersuchung⁶ durch das Ing.-Büro Dr. Horsthemke durchgeführt. Im Ergebnis wurden im südlichen Teil des Plangebiets gute Durchlässigkeiten, im nördlichen Teil noch ausreichende Durchlässigkeiten zur Anlage von dezentralen Versickerungseinrichtungen kartiert. Die Errichtung von Versickerungsanlagen setzt gemäß Regelwerk A 138 der DWA und gemäß gemeinsamem Runderlass der Ministerien (NRW, 1998) zusätzlich einen Mindestflurabstand voraus, der eine Sickerstrecke der

⁶ Ing.-Büro Dr. Horsthemke (12/2011): Stadt Verl, Bebauungsplangebiet Nr. 79 „Leinenweg-West“; Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Mächtigkeit von mindestens 1,0 m gewährleistet. Unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, der nachgewiesenen Durchlässigkeiten und der Flurabstände sind die Möglichkeiten zur Errichtung dezentraler Versickerungseinrichtungen nur im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets gegeben. Denkbar ist die Errichtung oberflächennaher Anlagen wie Mulden oder flache Rigolen. Derartige Maßnahmen können jedoch ggf. zu einer Verstärkung der Oberbodenvernässung tiefer gelegener benachbarter Flächen führen.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets empfiehlt der Gutachter hier anfallendes Niederschlagswasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Vorfluter zuzuführen.

Um die geplanten Gewerbeflächen möglichst effektiv nutzen zu können, beabsichtigt die Stadt Verl im Plangebiet anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser außerhalb des Plangebiets zu sammeln und dann kontrolliert dem Vorfluter zuzuführen. Das Tiefbauamt der Stadt hat für das Plangebiet ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 600 m³ errechnet. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über den aufzuweitenden Straßenseitengraben auf der Nordseite des Lerchenwegs nach Westen in das noch zu errichtende Regenrückhaltebecken nordöstlich der Einmündung des Lerchenwegs in den Brummelweg eingeleitet. Hier wird das Niederschlagswasser gesammelt und über ein Drosselbauwerk kontrolliert dem Straßenseitengraben westlich des Brummelwegs zugeführt. Über das bestehende, weiter westlich des Brummelwegs verlaufende Grabensystem wird das Niederschlagswasser schließlich in den Neuen Ölbach eingeleitet.

Durch eine Dachbegrünung der im Plangebiet entstehenden Gewerbebauten und Herstellung ggf. erforderlicher Feuerwehrumfahrten mit wassergebundener Decke kann der Umfang des zu entsorgenden Niederschlagswassers deutlich verringert werden.

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Die zumindest teilweise Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach Trinkwasserverordnung/DIN 1988 sind in diesem Fall zu beachten. Es besteht eine Anzeigepflicht bei den lokalen Wasserversorgungsunternehmen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zur sich nördlich anschließenden freien Landschaft ist eine ortsbildgerechte Einbindung der geplanten gewerblichen Entwicklung in den Landschaftsraum wichtig. Sichtverschattete Bereiche bestehen teils schon z.B. durch den Gehölzbestand im Umfeld der ehemaligen Hofstelle nördlich des Lerchenwegs. Im Hinblick auf die festgesetzten Bauhöhen für Hauptbaukörper von insgesamt 15 m wird kein Erfordernis weiterer grünordnerischer Maßnahmen im Plangebiet gesehen. Die Planung stellt eine Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbenutzung im Bereich Leinenweg/Brummelweg dar und wird nach heutigem Stand auch aus Sicht der Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** für vertretbar erachtet.

Schutz nachtaktiver Tierarten

Da in Mitteleuropa viele Tierarten nacht- und dämmerungsaktiv sind, wird die „Lichtverschmutzung“ vor allem durch Straßenbeleuchtung, nächtliche Beleuchtung großer Gewerbebauten, Leuchtreklame etc. auch zu einem Artenschutzkonflikt. Die künstliche Beleuchtung stört die Orientierung nachtaktiver Tiere und behindert sie bei der Nahrungs- bzw. Partnersuche und Fortpflanzung. Insbesondere nachtaktive Insekten fliegen immer wieder auf Lichtquellen zu, verenden dort oder werden zur leichten Beute für andere Tierarten.

Nachaktive Insekten orientieren sich vor allem an blauem Licht. Herkömmliche Quecksilberdampflampen strahlen einen hohen Anteil im blauen Lichtspektrum ab und ziehen Insekten daher besonders stark an. Natriumdampf-Niederdrucklampen sind wesentlich besser geeignet, weil ihre Lockwirkung für Insekten geringer ist. Zudem ist ihr Energieverbrauch bei gleicher Lichtausbeute niedriger. Eine zielgerichtete und energiesparende Beleuchtung ist auch mit gelben LED´s möglich.

Darüber hinaus ziehen Lampen, die ihr Licht nur nach unten abgeben, deutlich weniger Insekten an, als solche die auch nach oben oder zu den Seiten abstrahlen. Durch Abdeckungen kann unerwünschtes Streulicht reduziert werden. Auch eine Reduzierung der Montagehöhe der Lampen mindert die „Anziehungskraft“ für nachtaktive Insekten.

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten wird eine Beleuchtung festgesetzt (Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED, ggf. auch andere Leuchtkörper mit zusätzlichen Filtern/Folien) die den Lebensraum nachtaktiver Tierarten möglichst wenig beeinträchtigt. Weiterhin ist Licht nur in die tatsächlich benötigte Richtung abzugeben

Darüber hinaus wird ausdrücklich empfohlen:

- eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden, Glas- oder Metallflächen zu vermeiden;
- die Beleuchtungsdauer zu reduzieren (eine Nachtabschaltung für einen Teil der Beleuchtung zu bestimmten Nachtstunden hilft der Tierwelt und spart Energie).

Sollten mit dem festgesetzten Lichtspektrum Sicherheitsanforderungen an Straßenraumbeleuchtung nicht erfüllt werden können, können in Abstimmung mit den Anforderungen des Artenschutzes ggf. Befreiungen erteilt werden.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt, wobei ein Teil des Grünlandbereichs ursprünglich als Aufforstungsfläche entwickelt werden sollte. Die Fläche grenzt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet und ist durch angrenzende Gewerbenutzungen sowie die umgebenden Verkehrswege deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt und insgesamt anthropogen überprägt.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Der Entwurf des Umweltberichts ist als Teil II der Begründung erar-

beitet worden. Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- und Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht auch die in Einzelfällen unterstützte Nachverdichtung bisher nicht bebauter Reserveflächen in anderen Bebauungsplan-Gebieten in Verl. Hier trägt die Stadt Verl der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Geeignete Umnutzungspotenziale für gewerbliche Nutzungen sind in einer wachsenden Kleinstadt im ländlichen Raum ohne industriell-gewerbliche oder militärische Vergangenheit jedoch nur sehr begrenzt vorhanden.

Durch die vorliegende Planung wird eine bisherige Freifläche am Siedlungsrand von Verl, die bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben ist, erstmals für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan Nr. 79 hat das Ziel, die gewerbliche Entwicklung im Bereich Brummelweg/Leinenweg in nordöstliche Richtung zu erweitern. Die Stadt Verl räumt der Arrondierung bestehender gewerblicher Flächen Vorrang vor der Nutzung bislang nicht erschlossener Flächen in der freien Landschaft ein. Die vorliegende Planung wird somit trotz der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für vertretbar gehalten.

Somit werden die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung des Bodens für vertretbar gehalten.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes heraus-

gegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Nach der o.g. Liste sind für das Messtischblatt 4116 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken / Äcker, Weinberge / Säume, Hochstaudenfluren / Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen / Gebäude / Fettwiesen und -weiden* 11 Fledermausarten und drei Amphibienarten (alle streng geschützt) sowie 44 Vogelarten (davon 24 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar.

Im Rahmen des ökologischen Fachbeitrags wurden die o.g. Arten um eine fachlich begründete Artenauswahl ergänzt, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer Lebensraumsprüche im Untersuchungsgebiet möglich ist.⁷ Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Regionalplan-Änderung zur Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)⁸ westlich des Brummelwegs wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, die auch den nordwestlichen Bereich des Plangebiets B-Plan Nr. 79 einbeziehen. Darauf aufbauend wurde der o.g. ökologische Fachbeitrag erarbeitet, der vorhandene Daten zur Fauna und Avifauna (z.B. Wiesenvogelkartierung) für das Plangebiet und seine nähere Umgebung auswertet.

Daraus ergeben sich Informationen über das Vorkommen der in NRW als planungsrelevant eingestuftes Zwergfledermaus und der Gattung *Myotis* im Plangebiet. Der Bereich der Erlenaufforstung nordwestlich des Plangebiets, die sich östlich daran anschließende Sukzessionsfläche sowie die Hofbäume der ehemaligen Hofstellen am Lerchenweg wurden als Kernjagdgebiet der Zwergfledermaus und der Gattung *Myotis* kartiert. Im Plangebiet werden keine Brutvögel erwartet, diese konzentrieren sich auf die angrenzenden Gehölz- und Grünlandflächen sowie auf Gartenflächen im Umfeld. Weitere Informationen über andere als planungsrelevant eingestufte Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

Als **Wirkfaktoren** des Vorhabens ist die zusätzliche Bebauung und Versiegelung anzusprechen sowie die zu erwartende Nutzungsintensivierung und Ausweitung der bereits durch die bestehenden Gewerbenutzungen im Umfeld verursachten Lichtmismissionen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil des Plangebiets durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die bestehenden Störungen durch angrenzende Gewerbenutzungen und Verkehrswege als Lebensraum für den überwiegenden Teil der o.g. Tierarten nur eine untergeordnete Rolle spielt. Es wird erwartet, dass Tierarten, die das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen, im Umfeld geeignete Ersatzlebensräume ohne Qualitätsverlust für die jeweiligen Arten finden.

⁷ Ing.-Büro Kortemeier & Brokmann (12/2011): Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Leinenweg-West“, Ökologischer Fachbeitrag

⁸ Ing.-Büro Kortemeier & Brokmann (07/2010): Begründung zur Regionalplan-Änderung zur Darstellung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Teil B: Umweltstudie

Bezug nehmend auf das Jagdgebiet der Fledermäuse wird davon ausgegangen, dass der Bereich des alten Baumbestands im Umfeld der ehemaligen Hofstelle nördlich des Plangebiets sowie der verbleibende Teil der Erlenaufforstung auch weiterhin als Jagdgebiet genutzt werden können. Unter Verweis auf die durchgeführten Kartierungen erscheint auch ein Ausweichen der Tiere in Richtung Norden und Westen möglich. Die weitläufigen wege- und gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen werden schon heute als Jagdgebiet von den o.g. Fledermausarten genutzt und bieten nach Einschätzung der Stadt geeignete Alternativen.

Über die o.g. Erkenntnisse hinausgehende detaillierte floristische bzw. faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden gemäß § 4 BauGB ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse der Stadt Verl zur Verfügung zu stellen.

5.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG ist die sogenannte Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen etc., ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob zusätzliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ermöglicht und ob nach den gesetzlichen Regelungen ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Ein Planerfordernis wird aus den oben dargelegten Gründen zur Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets gesehen. Im Plangebiet werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist vor diesem Hintergrund die Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Basis einer **Eingriffsbewertung** und **Bilanzierung**, die im Rahmen des ökologischen Fachbeitrags⁹ erarbeitet wurde. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ergibt die Bilanzierung ein Defizit von 51.242 Wertpunkten. Der externe Kompensationsbedarf wird über das städtische Öko-Konto gedeckt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh erfolgt die Zuordnung im Zuge des weiteren Verfahrens.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Teilbereiche der für eine Aufforstung vorgesehenen Flächen überplant. Diese werden gegenwärtig als Grünland genutzt bzw. stellen sich als Sukzessionsfläche mit einzelnen Überhältern dar. Die Inanspruchnahme der Aufforstungsflächen wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW im Rahmen der städtischen Sammelaufforstungsfläche in der Gemarkung Sende, Flur 4, Flurstücke 196 (teilweise) und 203 kompensiert.

⁹ Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten (12/2011): Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Leinenweg-West“, Ökologischer Fachbeitrag

6. Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzung	Größe in ha*
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN	5,00
Verkehrsflächen insg., davon	0,08
Straßenverkehrsfläche	0,04
Fuß-/ Radweg	0,04
Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB	0,12
Gesamtfläche Plangebiet ca.	5,20

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 16.05.2011 bzw. die Ratssitzung am 23.05.2011 als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand vom 07.03.2011 bis 07.04.2011 statt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.05.2011 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorberaten. Nach Beratung der Ergebnisse in der Ratssitzung am 23.05.2011 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB auf Basis des Bebauungsplans, der auf der Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit favorisierten Variante 2 der Rahmenplanung ausgearbeitet wurde, beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2012 und fand bis zum 15.05.2012 statt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.06.2012 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorberaten. Nach Beratung der Ergebnisse in der Ratssitzung am 05.07.2012 wurde die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB fand vom 06.08.2012 bis einschließlich 06.09.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2012 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.11.2012 durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorberaten und am 26.11.2012 durch den Rat der Stadt Verl gefasst. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 79 regelt die städtebauliche Weiterentwicklung der Gewerbenutzung im Bereich Leinenweg/Brummelweg westlich des Ortskerns Verl. Wesentliches Planungsziel ist hier die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für den kurzfristigen Bedarf sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Ein angemessener Interessenausgleich zwischen den gewerblichen Entwicklungsabsichten und den Schutzbedürfnissen der umgebenden Wohnnutzungen im Außenbereich bzw. den Schutzbedürfnissen von Natur und Landschaft ist hier möglich. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Verl, im November 2012