



Bauleitplanung der Stadt Verl:

Bebauungsplan Nr. 100 „Industriestraße-Nord“, im Stadtteil Sürenheide

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Planungsziele

Die Gewerbestandorte im Stadtgebiet Verl konzentrieren sich westlich des Kernstadtbereichs Verl sowie westlich und nördlich des Ortsteils Sürenheide und nördlich des Ortsteils Kaunitz. Ein bereits im Ortsteil Sürenheide im Eckbereich Sürenheider Straße/Industriestraße ansässiger größerer Betrieb zur Herstellung von Garagentoren, Türen und Industrietoren benötigt dringend Erweiterungsflächen in möglichst unmittelbarer Nähe zum Hauptsitz. Die auf dem bisherigen Betriebsgelände sehr beengt stattfindenden Produktions- und Logistikabläufe sollen dadurch entzerrt werden. Das bestehende Betriebsgelände ist zu allen Seiten unmittelbar von anderen Unternehmen bzw. Verkehrswegen umgeben.

Um die geplante Erweiterung in die Betriebsabläufe einbinden zu können, ist eine enge räumliche Beziehung zum bestehenden Standort sowie eine hervorragende verkehrliche Anbindung unumgänglich. Nach Prüfung verschiedener Alternativen hinsichtlich der Flächengröße, der möglichen Einbindung in die Betriebsabläufe und der Flächenverfügbarkeit soll nunmehr eine Ackerfläche nördlich der Industriestraße gewerblich entwickelt werden.

Das Plangebiet verfügt über eine äußerst verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an das örtliche/überörtliche klassifizierte Straßennetz, hier die Isselhorster Straße (K 36) und die Sürenheider Straße (L 787). Die Erschließung soll über die Industriestraße erfolgen.

Die Stadt Verl verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, die konkreten Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens – in unmittelbarer Nähe zum Stammsitz – zu ermöglichen. Die Planung sichert den Bestand und dient darüber hinaus der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort, die aus dem näheren Umfeld, dem Kernstadtbereich Verl sowie den angrenzenden Kommunen Bielefeld, Gütersloh und Rietberg sehr gut erreichbar sind. Die Standortentscheidung bietet für einen absehbaren Zeithorizont einen angemessenen Entwicklungsspielraum für die betriebliche Fortentwicklung. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 wird verwiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet sowie eine Messtischblattabfrage (LANUV, Geschützte Arten in NRW) durchgeführt. Auf dieser Basis wurde dann auch der Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der

Planung informiert und es wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden weitgehend im Planverfahren aufgegriffen.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass die Planung zwar primär nicht den Grundsätzen des § 1a BauGB entspricht, allerdings bestehen aufgrund der Darstellung im FNP als *gewerbliche Baufläche* und *Grünfläche* im Randbereich sowie des direkt angrenzenden Firmengeländes Teckentrup vor Ort keine sinnvollen Alternativen. Eine arrondierende, flächenreduzierte Erweiterungsplanung – wie vorliegend geplant – ist einem gewerblichen Neuansatz im Außenbereich vorzuziehen. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen wurden – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – im Rahmen der Umweltprüfung geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erarbeitet. Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die durch Wahl eines anderen Standorts bzw. durch andere Planinhalte unterbunden werden können, nicht festgestellt wurden. Auf den Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Einleitung des Planverfahrens und Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Der Rat der Stadt Verl hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 – nach Vorberatung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.02.2020 – die Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ beschlossen. Auf die Beschlussvorlage DS 1429/2020 wird verwiesen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im März/April 2020 wurde die Öffentlichkeit informiert und weitere Beratungs- und Entscheidungsgrundlagen gesammelt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit konkreten Anregungen bezogen sich i. W. auf die Themen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers, Boden, Immissionsschutz und Versorgungsleitungen. Zu den o. g. Themen wurden zum Teil Fachgutachten beauftragt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Beschluss über die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB gefasst.

b) Entwurfs-offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ hat im Dezember 2022/Januar 2023 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Auch in diesem Verfahrensschritt bezogen sich die eingegangenen Stellungnahmen i. W. auf die Themen Ableitung des Niederschlagswassers, Dach-/ Fassadenbegrünung, Denkmalschutz, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn A2, Umweltmonitoring und zunehmende Bodenversiegelung. Die genannten Themen können im Rahmen der vorliegenden Planung bzw. des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gelöst werden, auf die Ergänzungen in Plankarte und Begründung sowie die Beratungsvorlage zum Satzungsbeschluss wird verwiesen.

c) Planentscheidung

Über die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen sowie das Planverfahren insgesamt hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 09.02.2023 beraten. Darüber hinaus wurde die energetische Nutzung der Dachflächen im Gewerbegebiet thematisiert. Nach Prüfung durch die

Verwaltung wurde die Plankarte diesbezüglich um eine Festsetzung ergänzt und diese in der Begründung erläutert. Der Rat der Stadt Verl hat in seiner Sitzung am 21.02.2023 die Planunterlagen, einschließlich der Festsetzung zur energetischen Nutzung der Dachflächen im Gewerbegebiet, abschließend beraten und den Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ als Satzung beschlossen (siehe DS. 756/2023).

Die dem Satzungsbeschluss zu Grunde liegenden Planungsziele können mit dem Planverfahren umgesetzt werden. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auf die Beschlussvorlagen zu den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen und des Rats der Stadt Verl zum Offenlagebeschluss und zum Satzungsbeschluss verwiesen.

Die Planung ist zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Betrieb erforderlich und nimmt auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht.

Stadt Verl, im Februar 2023