



STADT VERL

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 100
„Industriestraße-Nord“**

Februar 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh und Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Sonstige Belange
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Erschließung und Verkehr
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 7. Bodenordnung und Kosten**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (10/2022): Stadt Verl, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ – Umweltbericht

Teil III: Anlagen

- A1) AKUS GmbH (03/2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 100 „Industriestraße Nord“ in Verl
- A2) Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (10/2022): Stadt Verl, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“, Artenschutzbeitrag.
- A3) Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (09/2022): Stadt Verl, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“, Eingriffsbilanzierung.
- A4) Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (07/2019): B-Plan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“, Aktualisierung der Geruchsprognoseberechnung und Bewertung
- A5) Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (08/2022): B-Plan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“, Aktualisierung der Geruchsprognoseberechnung und Bewertung
- A6) OWS Ingenieurgeologen (04/2021): Baugrundgutachten
- A7) OWS Ingenieurgeologen (04/2021): Machbarkeitsstudie Regenentwässerung eines Grundstücks

1. Einführung

Die im Jahr 1932 in Gütersloh als Schlosserei gegründete Firma Teckentrup spezialisierte sich in den 1960er Jahren auf die Herstellung von Tür- und Torsystemen. Im Jahr 1978 verlagerte die Firma ihren Sitz in die benachbarte Gemeinde Verl und entwickelte sich dort zu einem der führenden Anbieter von Feuerschutz-Abschlüssen. Aus dem Handwerksbetrieb wurde ein mittelständisches Industrieunternehmen. Zum Jahrtausendwechsel entstand neben dem Hauptwerk eine hochmoderne Fertigungshalle mit 12.800 m². Im Jahr 2014 wurde eine umfangreiche Standorterweiterung nordöstlich des Kreuzungsbereichs Sürenheider Straße (L 757)/Isselhorster Straße (K 36) geplant, die aufgrund von Problemen im Flächenerwerb nicht zum Ende geführt werden konnte. Um die Produktionsprozesse weiter optimieren zu können, ist nunmehr – unmittelbar angrenzend an den bestehenden Produktionsstandort – eine Erweiterung der Produktionsflächen, der Verwaltung und der Schulungsräume geplant. Das nach wie vor inhabergeführte Unternehmen beschäftigt gegenwärtig etwa 900 Mitarbeiter und beliefert Bauelemente-Händler und Kunden im Verarbeiterumfeld. Mit weltweit über 20 Töchtern und Partnern bedient die Firma Teckentrup auch internationale Kunden.

Die Stadt Verl unterstützt die geplante Betriebserweiterung ausdrücklich und beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um den Fortbestand und die Weiterentwicklung des seit Jahrzehnten ortsansässigen Unternehmens und der Arbeitsplätze in Verl zu sichern. Aufgrund der kontinuierlichen Betriebsentwicklung wird die Planung trotz der zugrundeliegenden konkreten Betriebserweiterung als „Angebotsplan“ nach BauGB erstellt. Die bei der alternativ denkbaren Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlichen inhaltlichen und zeitlichen Festlegungen würden die Unternehmensentwicklung zu stark einschränken. Gleichzeitig ist es allgemein anerkannt, dass eine Kommune ein konkretes Vorhaben zum Anlass für ihre Bauleitplanung nimmt, auch ohne auf das spezielle Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückzugreifen.

Entscheidend ist in jedem Fall, ob das konkrete Projekt und die Planung insgesamt den städtebaulichen Zielen der Kommune entspricht. Dies ist aufgrund der in Kapitel 4 dieser Begründung dargelegten Planungsziele hier der Fall. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 100 handelt es sich um eine Neuaufstellung.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 100 liegt im Norden des Ortsteils Sürenheide und umfasst eine etwa 2,5 ha große Ackerfläche. Der überplante Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Baumreihen/ältere Gehölzstrukturen, eine Ackerfläche sowie den Friedhof Sürenheide;
- im Osten durch die Isselhorster Straße (K 36) sowie jenseits der Straße Ackerflächen, die gegenwärtig gewerblich überplant werden;
- im Süden durch die Industriestraße sowie sich anschließende Gewerbe- und Wohnnutzungen;
- im Westen durch eine Privaterschließung, die in einem Parkplatzbereich mündet, sowie gewerbliche Bebauung.

Zur genauen Abgrenzung des Plangebiets wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit heute als intensiv genutzte Ackerfläche nebst randlichen Saumstrukturen/Gehölzen dar. Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch das in den letzten Jahrzehnten entstandene Gewerbegebiet zwischen der Sürenheider Straße (L787) und der Industriestraße. Im Nordwesten grenzt ein Waldstreifen an, der sich bis zur Trasse der Autobahn A 2 erstreckt. Im Nordosten grenzt direkt der Friedhof des Stadtteils Sürenheide an.

Weiter nordöstlich/östlich schließt sich – durchschnitten von der Autobahntrasse – der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich an. Die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils schließen sich südlich der Sürenheider Straße an.

3.2 Sonstige Belange

a) Landesentwicklungsplan (LEP), Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Verl ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem dort dargestellten *Siedlungsraum*.

Regionalplanung

Laut **Regionalplan, GEP – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** liegt das Plangebiet im *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)*. Die weiter südlich verlaufende Sürenheider Straße (L 787) ist als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* ausgewiesen, die etwa 60 m nordwestlich des Plangebiets verlaufende Autobahn A 2 als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr*.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichen Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Dieses Planwerk liegt nunmehr im Entwurf vor und stellt das Plangebiet ebenfalls als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dar.

Mit Schreiben vom 10.06.2022 teilte die Bezirksregierung Detmold mit, dass gegen die vorliegende Planung **keine landesplanerischen Bedenken** bestehen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als *Gewerbliche Baufläche* dar. Parallel zu Isselhorster Straße (K 36) verläuft westlich der Straßentrasse ein etwa 19 m breiter Streifen, der als *Grünfläche* dargestellt wird, jedoch im Gelände nicht verortet werden kann. Darüber hinaus ist der Grünstreifen südlich der Einmündung der Industriestraße auf die Isselhorster Straße durch gewerbliche Nutzungen überbaut. Lediglich in einem kleinen Bereich nordwestlich des Kreisverkehrs Sürenheider Straße/Isselhorster Straße besteht eine Grünfläche. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und entlang der Isselhorster Straße eine private Grünfläche fest. Somit erachtet die Stadt Verl den Bebauungsplan Nr. 100 als *aus dem Flächennutzungsplan entwickelt*.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet oder einem EU-Vogelschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet. Auch im Umfeld befinden sich weiträumig, in Abständen von mehreren Kilometern keine solchen Gebiete. Nach Nr. 6.2 VV-FFH sind bei einem Abstand von über 300 m zwischen geplanten Bauflächen und einem FFH-Gebiet i. d. R. keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten.¹ Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die o. g. Schutzgebiete sind bislang nicht erkennbar. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft außerhalb des Plangebiets östlich der Isselhorster Straße (K 36) bzw. nördlich der Trasse der Autobahn A 2.

Etwa 200 m nordöstlich des Plangebiets (südöstlich der Überführung der Isselhorster Straße über die Autobahn) liegt das im Biotopkataster NRW verzeichnete Biotop *BK-GT-00013 „Menkebachniederung nördlich Verl“* mit dem Schutzziel *Erhaltung und Optimierung eines Biotopkomplexes aus einem bedingt naturnahen Fließgewässer und weiteren wertvollen Wald- und Offenlandbiotopen als wertvoller Lebensraum in einem agrarisch geprägten Umfeld*. Darüber hinaus beinhaltet die Fläche gemäß § 30 BNatschG bzw. § 42 LNatschG gesetzlich geschützte Biotope. Die übrigen Biotope im direkten Umfeld des Plangebiets (*BK-4016-072 und BK-4016-143*) liegen jenseits der Autobahn A 2.

Negative Auswirkungen der Planung auf die o. g. Biotope und die entsprechenden Schutzziele sind vor diesem Hintergrund nicht zu erkennen.

c) Gewässer

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Ein namenloser Entwässerungsgraben kommt aus östlicher Richtung, unterquert die Isselhorster Straße (K 36) und verläuft dann mit einem Abstand von etwa 50 m parallel zur nördlichen Grenze des Plangebiets, verschwenkt in Richtung Norden und fließt dann parallel zur Autobahn A 2. Etwa in Höhe des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Teckentrup unterquert der Graben die Autobahn und mündet weiter nördlich in den Menkebach. Im Bereich des Friedhofs Sürenheide ist der Graben verrohrt. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Menkebach fließt etwa 200 m nördlich des Plangebiets und unterquert sowohl die Isselhorster Straße als auch die Autobahn A 2.

Nach heutigem Kenntnisstand werden die **Belange des Gewässerschutzes** durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten **Überschwemmungsgebiets** noch in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

d) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW stehen weitestgehend z. T. tiefreichend humose **Sandböden** als Podsol, z. T. Gley-Podsol an.² Der jederzeit bearbeitbare Boden weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit, sehr geringe, bei tiefreichend humosem Oberboden geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm. Teilweise befindet sich Ortstein im Untergrund. Im westlichen/nordwestlichen Randbereich des Plangebiets stehen Sandböden als Podsol-Gley, z. T. Gley

¹ Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie). Runderlass vom 26.04.2000 (MBL NRW S. 642), zuletzt geändert durch Runderlass vom 11.12.2006 (MBL NRW S. 845).

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh; Krefeld 1989.

an. Der erst nach Entwässerung ackerfähige Boden weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 6 und 10 dm.

Die **Kriterien** der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** treffen auf die im Plangebiet anstehenden Böden nicht zu.³

e) Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 sind nach heutigem Stand **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 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 auf 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.

f) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, im Rahmen der Offenlage gemäß § 4(2) BauGB wurden vom LWL-Archäologie für Westfalen keine diesbezüglichen Hinweise vorgetragen, weist aber auf folgende Sachverhalte hin:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-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 Abs. 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 Abs. 4 DSchG NRW).

³ Internetabfrage (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>) Karte der schutzwürdigen Böden in NRW am 24.08.2022.

4. Planungsziele und Plankonzept

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.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Die Stadt strebt hierbei eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Baufläche an, da alternative Entwicklungsflächen an diesem Standort nicht zur Verfügung stehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und den Bedürfnissen des Unternehmens als **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt.

Ausschluss von Nutzungen im GE gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO

Gut nutzbare Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet Verl begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden gewerblich einschließlich zugehöriger Dienstleistungen genutzt werden können. Im Plangebiet ist außerdem die besondere Standortgunst im direkten Umfeld zur Sürenheider Straße (L 787) zu beachten, die eine zielgerechte Nutzung ohne ggf. erhebliche Belastung der Ortslage durch Lkw-Ziel- und Quellverkehre erlaubt.

Das Plangebiet soll für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestands und konkret für die betriebliche Erweiterung eines bereits ansässigen Unternehmens erschlossen werden. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die die o. g. Zielsetzungen für die Baufläche beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1(4)–(6) und (9) BauNVO ausgeschlossen.

Weitere besondere Gründe für die planerische Feinsteuerung sind u. a. die angestrebte städtebauliche Zuordnung der relevanten Nutzungen in dem gewerblich geprägten Umfeld sowie die Stärkung der weiteren Einzelhandelsentwicklung.

Aufgrund des Standorts und des Flächenbedarfs insbesondere in diesem Bereich wird diese Vorgehensweise in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für sinnvoll und vertretbar gehalten.

- a) **Ausschluss von Tankstellen im GE:** In Randlage zur Sürenheider Straße (L 787) und aufgrund der hier ansässigen Unternehmen könnten große Tankstellen ggf. mit Rastmöglichkeiten für LKW interessant sein. Tankstellen werden auf Grund der Zielsetzung der Stadt, das bestehende Gewerbegebiet bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ausgeschlossen.
- b) **Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im GE:** Auch diese Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selbst, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet. Die Anlagen werden somit ausgeschlossen.
- c) **Ausschluss von selbstständigen Schrottplätzen im GE:** 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. In der vorliegenden Siedlungsrandlage wird dies nicht für verträglich erachtet. Alternative Standorte können im Stadtgebiet gefunden werden.
- d) **Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im GE:** Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Gewerbegebiets entsprechen (s. o.). Zudem sind aus Gründen der funktionsgerechten Siedlungsentwicklung besser integrierte Standorte in der Innerortslage gewünscht.
- e) **Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Betrieben sowie Erotik-Fachhandel im GE:** Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o. g. Gründen ausgeschlossen. Vermieden werden soll außerdem ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte.
- f) **Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher im GE:** Die o. g. bestimmungsgemäße Nutzung des Plangebiets durch einen Gewerbebetrieb stellt das herausragende Planungsziel dar. Einzelhandel soll dagegen grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Verl wird verwiesen.⁴

Angesichts dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird **Einzelhandel** im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Angesichts der enormen Dynamik und der zu erwartenden weiteren Planungskonflikte im Einzelhandel 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 Emis-

⁴ Junker + Kruse (07/2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl.

sions- 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 genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter 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.

- g) Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen im GE, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3(5a) BImSchG bilden oder Teil eines Betriebsbereichs wären und Ausnahmeregelung:** Als weitere Schutzvorkehrung wird der Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3(5a) BImSchG bilden oder Teil eines Betriebsbereichs sind, aufgenommen, verbunden mit einer Ausnahmeregelung, die eine Einzelfallprüfung erlaubt bzw. erfordert (Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO).

In der Rechtsprechung des OVG NRW, des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als *von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche* zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei nach Auffassung der Stadt insbesondere um die im Norden unmittelbar angrenzende **Autobahn A2**, die südlich/westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die südlich der Sürenheider Straße gelegenen **Wohnsiedlungsbereiche** sowie die ca. 200 m östlich des Plangebiets gelegene **Hofstelle** und die sich weiter östlich anschließende **Streubebauung im Außenbereich**.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.⁵

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden können („Achtungsabstände“). Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m und 1.500 m und mehr definiert werden.

⁵ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html

Vor dem Hintergrund der unmittelbar südlich des Plangebiets bestehenden Wohnsiedlungsbe-
reiche und der im Norden verlaufenden stark frequentierten Autobahn A2 als schutzwürdige
Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss
von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3(5a) BImSchG. Damit wird
im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten
umgebenen Gewerbe- und Industriegebiet keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand,
dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können.
Hierzu ist eine Bestätigung der für den Störfallschutz zuständigen Behörde vorzulegen, dass auf-
grund bestimmter baulicher und/oder technischer Vorkehrungen an den Anlagen ein geringerer
Abstand ausreichend ist. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes
dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

h) Ausschluss von Werbeanlagen im GE: Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige ge-
werbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und der ange-
strebten qualitätvollen Außendarstellung des Baugebiets widersprechen können. Im Plangebiet
ist das naturräumlich sensible Umfeld zu beachten, Fremdwerbung müsste in dieser Lage relativ
auffällig angeordnet werden. Gerade deshalb soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremd-
werbung mit ggf. erheblicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen
Gründen vermieden werden.

Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf
die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausrüstung eines Gebiets und
müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2
BauGB werden unter Beachtung der benötigten Betriebserweiterung bedarfsorientiert im gewerb-
lichen Rahmen entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Zentrale In-
halte basieren auf folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird als Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um aus-
reichende Flexibilität und eine effektive Bodennutzung zu sichern.
- Um dem ortsansässigen Unternehmen eine möglich hohe Flexibilität für die geplante Betriebs-
erweiterung zu ermöglichen, orientiert sich die festgesetzte **Baumassenzahl BMZ** mit 10,0 an
der Obergrenze nach § 17 BauNVO.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird von Osten nach Westen abgestuft festgesetzt und orientiert
sich dabei an den von dem Unternehmen mitgeteilten Anforderungen der betrieblichen Erwei-
terung bzw. an üblichen Werten für Gewerbegebiete im Stadtgebiet. Durch die Bezugnahme auf
die Höhe über NHN werden die Obergrenzen der Höhenentwicklung gegenüber dem Umfeld
eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Die Projektbeschreibung geht
von einer **Geländeanhebung** von etwa 1,0 m aus, die im Rahmen der festgesetzten NHN-Höhen
berücksichtigt wurde.

Im östlichen Bereich sollen mit einer maximalen Höhe von etwa 17,0 m Gebäude für Schulungen
und Messebau sowie ein Parkhaus ermöglicht werden. Im zentralen und westlichen Bereich wird
als maximale Höhe ca. 13,0 m festgesetzt, hier ist die Ansiedlung von Fertigung, Prüflabor und

Verwaltung angedacht. Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Höhen an üblichen Werten für Gewerbegebiete im Stadtgebiet Verl. Auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbebauten im Umfeld und der betrieblichen Erfordernisse werden die Höhen für vertretbar gehalten.

Für Sonderbauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) wird eine Ausnahmeregelungen in den Plan aufgenommen, um technischen Anforderungen künftiger Betriebe begegnen zu können. Derartige Bauteile können die im Plangebiet festgesetzten Höhen um bis zu 10 m überschreiten.

- 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.
- Für das gesamte Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** zugelassen. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude jedoch mehr als 50 m betragen darf. Damit soll typischen Anforderungen von gewerblicher Bebauung angemessen Rechnung getragen werden.

5.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird über die südlich an das Plangebiet angrenzende Industriestraße erschlossen. Diese mündet auf die östlich des Plangebiets verlaufende Isselhorster Straße (K 36) sowie auf die weiter südlich verlaufende Sürenheider Straße (L 787) auf. Über die sich anschließende Wald- bzw. Thaddäusstraße und die Verler Straße (L 757) besteht eine Anbindung an die Autobahn A 2 (Anschlussstelle Gütersloh). Der Anschluss an das örtliche/überörtliche Verkehrsnetz ist somit bereits gegeben.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche im östlichen Teil des Plangebiets wird eine direkte Ein-/Ausfahrt auf die Isselhorster Straße (K 36) und somit eine Gefahrenstelle auf der Kreisstraße vermieden.

In Bezug auf die Verkehrssicherheit auf der Autobahn A 2 wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

- Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn bedürfen in der 100 m Beschränkungszone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn, Hochbauten aller Art sowie Werbeanlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch für nach dem Landesbaugesetz genehmigungsfreie Bauten. Sofern Werbeanlagen von der Autobahn außerhalb der 100 m - Anbaubeschränkungszone eingesehen werden können, ist § 33 StVO zu beachten. Die Bestimmungen bezüglich der Werbeanlagen sind auch für temporäre Baustellenschilder und Informationstafeln zu berücksichtigen.
- Der entsprechende Bereich der 100 m Anbaubeschränkungszone ist deshalb im Plan eindeutig darzustellen bzw. zu kennzeichnen.
- Beleuchtungsanlagen jeder Art, sowohl an Fahrzeugen als auch an Gebäuden oder Einzelmasten, einschließlich temporärer Baustellenanlagen, sind zur Autobahn wirkungsvoll bauseits und gerätetechnisch abzuschirmen. Beleuchtungsanlagen an Gebäuden und Lagerhallen sowie auf bzw. an freistehenden Masten sind daher im Einwirkungsbereich der Autobahnen, einschließlich der Verbindungsrampen, ausschließlich mit senkrechtem Abstrahlwinkel und einer Lichtfarbe mit niedriger Farbtemperatur unter 4000 K auszustatten, um eine physiologische Blendung und Ablenkung der Verkehrsteilnehmer ausschließen zu können. Für die autobahnnahen Gebäude und Außenflächen ist daher, im Zweifelsfall für die nutzungsbedingt erforderlichen größeren Leuchtpunkthöhen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein lichttechnisches

Gutachten von einem fachlich zugelassenen Sachverständigen zu erstellen. Die spektrale Hel-
ligkeitsempfindlichkeit der Verkehrsteilnehmer in Bezug auf die Umgebung sowie die Ge-
schwindigkeit ist dabei zu berücksichtigen.

- Eine mögliche Staubentwicklung ist grundsätzlich und dauerhaft durch geeignete und wirksame
Maßnahmen zu unterbinden.

Die **ÖPNV-Erschließung** ist durch die Buslinie 85 gegeben, die werktags und am Samstag über den
gesamten Tagzeitraum i. W. stündlich im Bereich Sürenheider Straße, Thaddäusstraße und Trakeh-
ner Straße verkehrt. Sonn- und Feiertags erfolgt eine leicht eingeschränkte Bedienung. Die Linie 85
bietet eine Verbindung zum Bahnhof Verl, zum ZOB Gütersloh sowie über Sende nach Schloß Holte.
Die nächstgelegene Haltestelle „Tönskrug“ liegt rd. 150 m südlich an der Thaddäusstraße. Die Schul-
buslinie 73.2 bietet an Schultagen von morgens bis nachmittags ein zusätzliches Angebot zwischen
Sürenheide, Verl und Bornholte.

5.4 Immissionsschutz

a) Gewerbliche Immissionen

Südlich der Industriestraße befinden sich – mit einem Abstand von etwa 15 m zum Plangebiet –
zwei Wohngebäude mit umgebenden Gartenflächen. Zwei weitere Wohngebiete befinden sich
nördlich der Sürenheider Straße, diese weisen einen Abstand von etwa 130 m zu der überplanten
Fläche auf.

Die o. g. Wohnnutzungen sind schon heute durch Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbenut-
zungen vorbelastet. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden neue Gewerbeflächen nördlich
der Industriestraße ausgewiesen. Von dem geplanten Betrieb können zusätzliche Geräuschim-
missionen ausgehen und auf die bestehende Nachbarschaft einwirken. Im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde aus der Sicht
des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Um den Im-
missionsschutz für Anwohner und Beschäftigte im bestehenden Gewerbegebiet gewährleisten zu
können, hat die Stadt Verl eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, auf die ausdrücklich ver-
wiesen wird.⁶

Der Gutachter hat die grundsätzliche Eignung des Plangebiets als Gewerbegebiet schalltechnisch
untersucht sowie die auf die o. g. Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen auf
Grundlage der TA Lärm ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist das Plangebiet unter schalltechni-
schen Aspekten grundsätzlich für die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) geeignet. Die durch
die Nutzung als GE verursachten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte in
Höhe von 65/50 dB(A) tags/nachts um mindestens 8 dB(A) und können als nicht relevant im Sinne
der TA Lärm eingestuft werden. Die durch die potenziellen Nutzungen der Bauabschnitte 1 und 2
verursachten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte um mindestens 7 dB(A)
tags und nachts und können daher ebenfalls als nicht relevant im Sinne der TA Lärm eingestuft
werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten. Auf dem nördlich gelegenen
Friedhof sind tags Beurteilungspegel < 60 dB(A) zu verzeichnen, so dass das diesbezügliche Schutz-
interesse dort gewahrt ist.

⁶ AKUS GmbH (03/2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 100 „Industrie-
straße Nord“ in Verl.

Bei der schalltechnischen Beurteilung der Planung in Bezug auf die beiden direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnhäuser Industriestraße 9 und 13 geht der Gutachter davon aus, dass das geplante Parkhaus über 5 Parkebenen verfügt. Jede Parkebene besteht aus zwei Halbebenen, die jeweils um eine halbe Ebenenhöhe versetzt sind. Die Auf- und Abfahrten zu den jeweiligen Parkebenen liegen innerhalb des Parkhauses. Auf den einzelnen Halbebenen sind ca. 32 Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt ca. 320 Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Die Zufahrt zu dem Parkhaus erfolgt von der Industriestraße. Die Einfahrt in das Parkhaus ist an der südlichen Ostseite geplant.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den beiden o. g. Wohnhäusern wird es – nach derzeitigem Planungsstand – erforderlich, dass die unteren beiden Ebenen (Halbebenen 00 bis 03) an der Süd- und an der Westseite geschlossen (bewertetes Schalldämm-Maß $R'w \geq 25$ dB) ausgeführt werden und dass nachts nur auf diesen Ebenen geparkt werden darf (schalltechnische Anforderungen). Sofern für die unteren beiden Ebenen auf Grund der geschlossenen Ausführung der Süd- und Westseite eine Lüftungsanlage erforderlich ist, sollte diese schalltechnisch so ausgelegt werden, dass durch deren Betrieb keine relevanten Beurteilungspegel verursacht werden. Diese Vorgaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

b) Verkehrliche Immissionen

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets im Rahmen der vorliegenden Planung wird es auch zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen gegenüber dem Status quo kommen. Im Rahmen der o. g. schalltechnischen Untersuchung weist der Gutachter darauf hin, dass aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, dass durch die geplanten Nutzungen des Gewerbegebiets verursacht wird, es zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auf der Sürenheider Straße bzw. auf der Isselhorster Straße kommt, so dass gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm keine weitergehenden Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs erforderlich sind.

Gegenwärtig sind die beiden Wohnhäuser an der Industriestraße direkt dem Lärm der nur 290 m weiter nördlich verlaufenden, stark frequentierten Autobahn A 2 ausgesetzt. Es wird erwartet, dass der geplante und im Endausbau bis zu 13 m bzw. 17 m hohe Gebäuderiegel die Funktion eines aktiven Lärmschutzes übernimmt und es diesbezüglich für die beiden Wohnhäuser zu einer Reduktion des Verkehrslärms kommen wird.

c) Geruchsmissionen

Etwa 220 m östlich des Plangebiets liegt eine größere Hofstelle mit Viehhaltung und mehreren Behältern einer Biogasanlage. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 84 wurde für das direkt an die Hofstelle angrenzende Plangebiet bereits ein Geruchsgutachten erstellt.⁷

Gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) ist eine Geruchsmission zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber anderen Gerüchen z. B. aus dem Verkehr, der Vegetation etc. ist. Sie ist i. d. R. als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die in der GIRL beschriebenen Immissionswerte überschreitet. Hierbei handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Von einer Belästigung ist auszugehen, wenn der Immissionswert 0,10 (= 10 % der Jahresstunden) für Wohn- und Mischgebiete und 0,15 (= 15 % der Jahresstunden) für Gewerbe- und Industriegebiete überschreitet. Von diesen idealtypi-

⁷ Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (03/2014): Immissionsschutzgutachten Geruch/Stickstoffdeposition zum Vorhaben Milchviehhaltung im Bereich der Hofstelle Tönsfeuerborn.

schen Immissionswerten kann abgewichen werden, wenn Grundstücksnutzungen mit einer Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sind. Gemäß GIRL wird dies besonders dann der Fall sein, wenn einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. Insbesondere im Übergang des Siedlungsbereichs in den landwirtschaftlich genutzten Freiraum bedarf es der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Im Rahmen der Erweiterung der Viehhaltung im Bereich der östlich des Plangebiets gelegenen Hofstelle und aufgrund der Umstellung des Prognosemodells wurde die Geruchsbelastung der umgebenden Nutzungen/Flächen nochmals fachgutachterlich überprüft.⁸ Im Ergebnis weist das vorliegende Plangebiet Immissionswerte von weniger als 9 % der Jahresstunden auf, der Immissionsrichtwert für Gewerbe- und Industriegebiete (IRW 0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden) wird somit deutlich unterschritten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand geht die Stadt Verl davon aus, dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sowohl die Schutzbedürfnisse der geplanten Gewerbenutzungen als auch die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebs ausreichend berücksichtigt werden können.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurden keine Anregungen und Hinweise zu möglichen Geruchsbelastungen vorgetragen.

5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

- a) Die **Energieversorgung** sowie die Versorgung mit **Telekommunikationseinrichtungen** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- b) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB hat die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG auf zwei bestehende **Richtfunktrassen** hingewiesen, die den westlichen Teil des Plangebiets diagonal kreuzen. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 44 m und 84 m über Grund. Um Störungen der Richtfunkverbindungen zu vermeiden; hat der Vorhabenträger die Projektplanung mit der Telefónica Germany abgestimmt. Demnach sind Gebäude-/Kranhöhen unterhalb der o. g. 44 m – Höhengrenze möglich, ohne die Funkverbindungen zu stören.
- c) Die druck- und mengenmäßig ausreichende **Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser** wird durch Anschluss an vorhandene Anlagen gesichert.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen. Auf Ziffer 1. des Merkblattes „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird hingewiesen.

Die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dienenden Zufahrten (Verkehrs- und Erschließungsstraßen inkl. der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Wende-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind für eine Achsbelastung von mindestens 10 t sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von mindestens 16 t zu bemessen.

Darüber hinaus sind die **Belange des Brandschutzes** im Zuge der Objektplanung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

⁸ Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (07/2019): B-Plan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“, Aktualisierung der Geruchsprognoseberechnung und Bewertung und Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (08/2022): B-Plan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“, Aktualisierung der Geruchsprognoseberechnung und Bewertung.

- d) Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation im Stadtteil Sürenheide. Die Satzung der Stadt Verl über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Abwasserbeseitigungssatzung in ihrer jeweils gültigen Form ist einzuhalten.
- e) Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **§ 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** 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 § 44(3) LWG NRW unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich.

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld der vorliegenden Planung ein Baugrundgutachten beauftragt, das sowohl den **Grundwasserstand** als auch die **Versickerungsfähigkeit** des hier anstehenden Bodens thematisiert.⁹ So wurde bei Baugrunduntersuchungen im März 2021 oberflächennahe Grundwasserstände zwischen ca. 0,3 m und ca. 0,9 m unter GOK ermittelt. Aufgrund des nur sehr geringen Grundwasserflurabstands ist das Gelände nach Abtrag des humosen Oberbodens (vgl. Kap. 4.1.2) durch eine **Bodenanfüllung** zunächst anzuheben und dadurch baureif zu machen.

Darüber hinaus wurden an insgesamt 5 repräsentativ ausgewählten Bodenproben aus den Rammkernsondierbohrungen Korngrößenverteilungen gemäß DIN EN ISO 17892-4 im bodenmechanischen Labor bestimmt. Nach den Ergebnissen der k-Wert-Bestimmungen sind die anstehenden Sande demnach als „durchlässig“ gemäß DIN 18130 einzustufen.

Um den Umgang mit im Plangebiet anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser bestimmen zu können, hat der Vorhabenträger eine Machbarkeitsstudie zur **Regenentwässerung** beauftragt, auf die verwiesen wird.¹⁰ Im Rahmen dieser Studie wurden **3 Varianten** zur Entwässerung des Plangebiets geprüft:

1. Kanalanschluss

Der in der Industriestraße liegende Regenwasserkanal ist nur für die Entwässerung der öffentlichen Straße ausgelegt, eine Entwässerung des Niederschlagswassers des hier besprochenen Baugrundstücks in die öffentliche Kanalisation ist daher ausgeschlossen.

2. Versickerung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet und da gemäß DWA-A138 zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserspiegel ein Abstand von mindestens 1 m liegen soll, müsste das gesamte Baufeld erheblich angefüllt werden. Da dies wirtschaftlich nicht darstellbar ist, wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort Abstand genommen.

3. Einleitung in ein öffentliches Gewässer

Nördlich des Baugrundstücks verläuft ein namenloser Graben. Dieser Graben kommt von Osten, ist im Bereich des Friedhofs verrohrt und kreuzt im weiteren Verlauf die Bundesautobahn A 2 Richtung Norden, um später in den Menkebach einzuleiten. Das bestehende Teckentrup-Gelände westlich des hier besprochenen neuen Baugrundstücks entwässert im Bestand gedrosselt in den vorgenannten Graben. Gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold und der Stadt Verl ist eine Einleitung des Niederschlagswassers des hier besprochenen Baugrundstücks in den Graben möglich. Hierbei ist eine Drosselung der Einleitmenge auf ca. 5 l/s*ha und Behandlung des Niederschlagswassers gemäß DWA-A102 unumgänglich.

⁹ OWS Ingenieurgeologen (04/2021): Baugrundgutachten.

¹⁰ OWS Ingenieurgeologen (04/2021): Machbarkeitsstudie Regenentwässerung eines Grundstücks.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers ist folgendes **Konzept** vorgesehen: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in Retentionsspeichern zwischengespeichert, anschließend erfolgt eine Behandlung des Niederschlagswasser in einer Behandlungsanlage gemäß DWA–A102. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Hebeanlage mit einer Förderleistung von $5 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \times 2 \text{ ha} = 10 \text{ l/s}$. Nachfolgend wird das Wasser über eine Druck- oder Freispiegelleitung durch öffentlichen Grund in Richtung des o. g. Grabens geführt und dort auf den natürlichen Landabfluss von ca. $5 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ gedrosselt eingeleitet.

Zur Verringerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird die Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und/oder die Befestigung der Hofflächen und Stellplätze mit Drainsphaltpflaster oder wasserdurchlässigem Pflaster (haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine) empfohlen.

- f) 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 beiden lokalen Wasserversorgungsunternehmen.
- g) Zum **Schutz vor Überflutung** durch **außergewöhnliche Regenerenignisse** oder **unvorhersehbare Betriebsstörungen** sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
- Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.
 - Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
 - Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung des Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.
 - Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht frei auf die öffentlichen Straßen und Gehwege abgeleitet werden.

h) Förderung und Nutzung von alternativen Energiequellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihnen damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1(5) Satz 2, 1a(5) BauGB). Die Bauleitplanung muss demnach die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Hierzu gehört auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. Diesbezügliche Maßnahmen müssen zulässig sein, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

In diesem Zusammenhang kommt der städtebaulichen Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die **Nutzung der Solarenergie** eine besondere Bedeutung zu, diese gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Verhältnisse im Plangebiet. Die erzeugte Energie soll vorrangig der Eigenversorgung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet mit Strom bzw. Wärme dienen, auch wenn diese ggf. den Energieverbrauch nicht voll-

ständig deckt. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden.

Die im vorliegenden Einzelfall definierte **Solarmindestfläche von 30 % der Dachflächen bei Hauptgebäuden** sichert einen Beitrag im Sinne des Klimaschutzes und eröffnet den künftigen Betrieben gleichzeitig Spielraum bei der konkreten baulichen Entwicklung und Anordnung respektive Integration der Solaranlage in die Gebäudestruktur. Förderlich dazu ist vorliegend auch die städtebauliche Struktur und die daraus resultierenden großen zusammenhängenden Dachflächen. Notwendige technische Einrichtungen oder Anlagen, Belichtungselemente usw. auf den Dachflächen sind entsprechend möglich. Optional können auch Solarflächen an der Fassade sowie auf zugehörigen Garagen und Carports an die Solarmindestfläche angerechnet werden. Dies erhöht nochmals die Flexibilität auf der Umsetzungsebene zur Sicherstellung der Mindestfläche einerseits und den betrieblichen Erfordernissen andererseits.

Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Lage sowie des voranschreitenden Klimawandels sichert die Installation und Nutzung von Solaranlagen zur Strom-/Wärmeerzeugung eine langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch stabile Energiepreise. Insgesamt erachtet die Stadt Verl die Regelung im vorliegenden Einzelfall nach Abwägung der öffentlichen sowie privaten Belange gegeneinander und untereinander als zielführend und sachgerecht.

5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im nördlichen Ortseingangsbereich des Stadtteils Sürenheide ist eine ortsbildgerechte Einbindung der geplanten Gewerbenutzung in den Straßenraum besonders wichtig. Da die geplante Gewerbenutzung deutlich von der Isselhorster Straße zurücktritt, wird in dem Bereich zwischen dem künftigen Parkhaus und der bestehenden Verkehrsfläche eine private Grünfläche festgesetzt, auf der mindestens 4 standortheimische Laubbäume (Hochstämme) zu pflanzen sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet gegenüber der nördlich angrenzenden Friedhofnutzung bzw. gegenüber der freien Landschaft einzugrünen. Daher wird entlang der gesamten nördlichen Baugrenze die Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke aus standortheimischen oder klimaresilienten Laubgehölzen festgesetzt.

6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt und liegt im Randbereich eines großflächigen Gewerbegebiets. Es ist durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld, der weiter östlich angrenzenden Hofstelle mit Viehhaltung und Biogasanlagen sowie die umgebenden Verkehrswege (Autobahn A2, Sürenheider Straße (L787) und Isselhorster Straße (K36)) 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**¹¹, der als Teil II der Begründung beigelegt wird, kommt zu dem Ergebnis, 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 dem direkt angrenzenden Firmengelände Teckentrup vor Ort keine sinnvolle 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. Diese fließen inhaltlich in den Bebauungsplan ein und ermöglichen es, die erkennbaren, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen so weit zu reduzieren, dass die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG bei einer Umsetzung der Planungen erfüllt werden. Unter anderem zählen dazu die folgenden, im Bebauungsplan berücksichtigten Festsetzungen und Hinweise:

- Vorgaben zur Art und dem Maß der baulichen Nutzungen (z. B. Beschränkung max. zulässiger Gebäudehöhen),
- Sicherung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB),
- Pflanzbindung für die Anpflanzung von mindestens vier standortgerechten, heimischen Laubbäumen innerhalb der privaten Grünfläche (Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB),
- Pflanzbindung für die Anpflanzung einer durchgängigen einreihigen Schnitthecke aus standortheimischen oder klimaresilienten Laubgehölzen entlang der gesamten nördlichen Baugrenze (Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB),
- Behandlung des Niederschlagswassers in einer Behandlungsanlage gemäß DWA—A102 und Drosselung der Einleitmenge auf ca. 5 l/s*ha, bevor dieses in den nördlich verlaufenden namenlosen Graben eingeleitet wird,
- Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen (Festsetzung gemäß § 89 BauO NRW),
- Hinweise zur zeitlich eingeschränkten Baufeldfreimachung im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes sowie zur grundsätzlichen Vermeidung von Störungen durch Licht durch die Reduzierung von Lampen im Außenbereich sowie die Berücksichtigung in-sekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel für unvermeidbare Beleuchtungen sowie die
- Reduzierung des Flächenbedarfs für Stellplätze durch die Errichtung eines Parkhauses sowie der Flächen für die Erschließung durch die Mitnutzung vorhandener Straßen.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch Wahl eines anderen Standorts bzw. durch andere Pläneinhalte unterbunden werden können, wurden nicht festgestellt. Auf den Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere

¹¹ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (10/2022): Stadt Verl, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ – Umweltbericht

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 Bebauungsplangebieten 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. Bodenschonendere Flächenmobilisierungen für die weitere gewerbliche Entwicklung des in diesem Bereich bereits ansässigen Betriebs sind nicht vorhanden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Boden im Plangebiet nicht mehr in seinem Urzustand ansteht, sondern durch die intensive Landwirtschaft mit mechanischer Bodenbearbeitung sowie den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln anthropogen überprägt ist. In Abwägung der verschiedenen Belange gegen- und untereinander beachtet die Stadt Verl die Belange des Bodenschutzes im städtebaulichen Gesamtkonzept, stellt sie jedoch in der Abwägung für das konkrete Plangebiet begründet zurück. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt für die Entwicklung der vorliegenden Neubaufäche zur Fortentwicklung des ortsansässigen Gewerbes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wies der Geologische Dienst NRW bzgl. der Verwendung von **Mutterboden** darauf hin, dass nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die *Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung* des Landes NRW zu Grunde zu legen.¹²

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 herausgegeben (Messtischblätter).¹³ 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 Rietberg/Quadrant 2 für die im Plangebiet und seinem Umfeld vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte, Fließgewässer, Nadelwälder, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Wein-*

¹² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

¹³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Geschützte Arten in NRW www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz, Messtischblattabfrage am 04.02.2020.

berge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude 2 Fledermausarten (streng geschützt) und 36 Vogelarten (davon 20 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt) aufgeführt. Von den in der Messtischblattabfrage aufgeführten Tierarten befinden sich unter den Vögeln *Alpenstrandläufer*, *Baumpieper*, *Bluthänfling*, *Dunkler Wasserläufer*, *Feldlerche*, *Feldsperling*, *Großer Brachvogel*, *Grünschenkel*, *Habicht*, *Kampfläufer*, *Kleinspecht*, *Knäkente*, *Kuckuck*, *Mehlschwalbe*, *Nachtigall*, *Rauchschwalbe*, *Rohrweihe*, *Star*, *Steinkauz*, *Waldlaubsänger*, *Waldohreule* und *Waldschnepfe* in ungünstigem Erhaltungszustand. Für *Bruchwasserläufer*, *Flussregenpfeifer*, *Girlitz*, *Kiebitz*, *Rebhuhn* und *Turteltaube* ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen dar, denen jeweils mehrere Biotoptypen zugeordnet sind und deren Potenzial in diesem Fall ggf. weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Stadt liegen bisher keine Informationen über planungsrelevante floristische und faunistische Artenvorkommen am geplanten Standort und in seinem näheren Umfeld vor.

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurden keine Anregungen und Hinweise zum Artenschutz vorgetragen. Gehölzstrukturen sowie ältere Bausubstanz, die grundsätzlich ein geeignetes Habitat für Fledermäuse darstellen sowie sich als Brut- und Nahrungshabitat für brütende Vogelarten eignen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet bietet jedoch einen potenziellen Lebensraum für sog. Offenlandarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits heute Störeinflüssen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung, angrenzende Gewerbenutzungen sowie den Straßenverkehr unterliegt. Mit der Planung wird es insbesondere durch die Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Bodenversiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Somit verliert das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung das Lebensraumpotenzial für sog. Offenlandarten. Alternativ entstehen Lebensraumpotenziale analog zu den angrenzenden, gewerblich geprägten Flächen.

Die Stadt Verl hat einen **Artenschutzbeitrag**¹⁴ erstellen lassen, auf den ausdrücklich verwiesen wird. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich sind. Unter Einbezug der im Raum bestehenden Strukturen und Vorbelastungen sowie der über den Bebauungsplan abgedeckten Inhalte können erhebliche nachteilige Veränderungen für den Raum sowie Einschränkungen oder Verluste essenzieller Habitatbestandteile ausgeschlossen werden.

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahmen bleiben die für jedermann geltenden Verbote des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen. Zusätzlich wird empfohlen eine Baufeldfreimachung innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen vorsorglich außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit vom 1. März bis Ende August eines Jahres vorzunehmen bzw. andernfalls kurz vorher ein Vorkommen von Offenlandarten durch eine fachkundige Person auszuschließen zu lassen. In Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sind in diesem Zusammenhang ggf. vorübergehend auch optische Vergrämungsmaßnahmen möglich. Auch sind additive Störungen durch Lärm und Licht grundsätzlich zu vermeiden und insbesondere ein Beleuchten der nördlich angrenzenden Strukturen ist zu vermeiden. Dabei wirkt sich insbesondere auch der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil (Lichtspektrum zwischen 540 - 650 nm) sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin konfliktmindernd aus, da solche Leuchtmittel die geringste Anziehung auf Insekten zeigen und von Fledermäusen kaum wahrgenommen werden. Zudem kann sich eine Begrünung der Gewerbeflächen mit standortheimischen Gehölzen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen etc. deutlich positiv auf den Raum auswirken, da solche Strukturen z. B. einen Lebensraum für Insekten darstellen, welche wiederum Nahrungsquelle für verschiedene andere Tierarten sind.

¹⁴ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (10/2022): Stadt Verl, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“, Artenschutzbeitrag

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende **Tötungsverbot** für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei **Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen** sind die Vorgaben des § 39(5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG ist die sogenannte „Eingriffsregelung“ in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Neuplanungen, 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. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen bestehen. Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs an Gewerbeflächen im Stadtteil Sürenheide grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist vor diesem Hintergrund die planerische Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** erarbeitet worden, in der der erforderliche Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ermittelt wurde. Ermittlungsgrundlage ist die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“¹⁵. Im Ergebnis wurde für die vorliegende Planung ein Gesamtdefizit von rd. **62.699 Biotopwertpunkten**¹⁶ errechnet. Nach Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt, Fachplanern und Fachbehörden des Kreises Gütersloh kann das ermittelte **Ausgleichsdefizit** – in Abstimmung zwischen der Stadt Verl und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh (uNB) – im Bereich der Gemarkung Bornholte, Flur 5, Flurstück 474 tlw. gedeckt werden. Hier soll auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche Extensivgrünland entwickelt und die Fläche nach erfolgter vertraglicher Absicherung als Ökokonto anerkannt werden.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten

¹⁵ LANUV NRW, Hrsg. (03/2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW.

¹⁶ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (09/2022): Stadt Verl, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“, Eingriffsbilanzierung.

Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o. g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-) Bezug im Plangebiet gegeben ist.

Da im Stadtgebiet keine gewerblichen oder militärischen Konversionsflächen verfügbar sind, ist – bei der auch weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen – eine Überplanung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen unumgänglich. In diesem Zusammenhang ist die Stadt jedoch bemüht, bestehende Gewerbegebiete zu erweitern, auch um die bestehende Infrastruktur mitzunutzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft durch eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Die Flächen sollen möglichst effektiv genutzt werden, so dass entsprechend höhere Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten auch weiterhin bestehen bleiben. Dem entspricht auch der geplante Bau eines Parkhauses, um das begrenzte Flächenpotenzial für produktive Bereiche des Unternehmens zu nutzen.

Grundsätzlich liegen im Plangebiet günstige Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor. Auch darüber hinaus ist auf Basis der getroffenen Festsetzungen eine Nutzung regenerativer Energien umfassend möglich. Entsprechende Bedarfe und Einsatzmöglichkeiten sind jedoch abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc. Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung wird daher von diesbezüglich konkreten Vorgaben abgesehen. Nach Einschätzung der Stadt besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Siedlungsrandlage und der angrenzenden Bebauung keine besondere Klimaschutzfunktion und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und an den ÖPNV sowie an technische und soziale Infrastrukturen.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung neuer Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß der EnEV unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzung	Größe in ha*
Gewerbegebiet (GE)	2,44 ha
Private Grünfläche (überlagert mit einer Pflanzfestsetzung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB)	0,08 ha
<u>Gesamtfläche Plangebiet ca.</u>	<u>2,52 ha</u>

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Nach Vorberatung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 13.02.2020 hat der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung** gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB hat vom 26.03.2020 bis einschließlich 10.04.2020 stattgefunden. 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.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB hat vom 07.12.2022 bis einschließlich 06.01.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2022 über die vorliegende Planung informiert. Der Rat der Stadt Verl hat – nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in seiner Sitzung am 09.02.2023 – in seiner Sitzung am 21.02.2023 den **Satzungsbeschluss** über den Bebauungsplan Nr. 100 gefasst. Auf die Beschlussvorlage DS. 756/2023 wird verwiesen.

b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 100 regelt die städtebauliche Weiterentwicklung der Gewerbenutzung im Ortsteil Sürenheide. Wesentliches Planungsziel ist hier die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestands und konkret die Erweiterung eines bereits hier ansässigen Betriebs sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Ein angemessener Interessenausgleich zwischen den gewerblichen Entwicklungsabsichten und den Schutzbedürfnissen der angrenzenden Wohnnutzungen bzw. den Schutzbedürfnissen von Natur und Landschaft wird grundsätzlich als herstellbar angesehen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die o. g. Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Stadtrats und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Verl, im Februar 2023