# STADT VERL

## Begründung mit Umweltbericht zum

## Bebauungsplan Nr. 84

## „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“

**Entwurf zur erneuten Offenlage,**
**August 2023**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
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 und Gliederung der Baugebiete
- 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. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

**7. Bodenordnung**

**8. Flächenbilanz**

**9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –

Tischmann Loh & Partner (08/2023): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ als Teil II der Begründung

## Teil III: Anlagen

A.1 AKUS GmbH (02/2015): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ der Stadt Verl

A.2 AKUS GmbH (10/2019): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ der Stadt Verl

A.3 AKUS GmbH (08/2022): Stellungnahme zu den landwirtschaftlichen Geruchs-Immissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 .Gewerbegebiet lsselhorster Straße" der Stadt Verl

A.4 Horsthemke (04/2014): Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbewertung im Vorfeld der Erschließung (Bestätigung 07/2022)

A.5 Ing. Büro Röver (04/2023): Stadt Verl Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ – Entwässerungskonzept

A.6 Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (03/2014): Immissionsschutzgutachten Geruch-/ Stickstoffdeposition zum Vorhaben Milchviehhaltung im Bereich der Hofstelle Tönsfeuerborn

A.7 Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (07/2019): B-Plan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“, Aktualisierung der Geruchsprognoseberechnung und Bewertung

A.8 Landwirtschaftskammer NRW (08/2022): B-Plan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“, Aktualisierung der Geruchsprognoseberechnung (Modell AUSTAL) und Bewertung

A.9 Tischmann Loh & Partner (08/2023): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“

# 1. Einführung

Der Stadtteil Sürenheide liegt im westlichen Teil des Stadtgebiets Verl, direkt an der Autobahn A 2. Der Stadtteil wird durch einen zusammenhängenden Siedlungskörper geprägt, an den sich im Norden und Westen/Südwesten größere Gewerbegebiete anschließen. Hier haben sich u. a. auch größere international tätige Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll – aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet Verl – das bestehende Gewerbegebiet im Bereich der Industriestraße östlich der Isselhorster Straße erweitert werden.

# 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 liegt im Norden des Ortsteils Sürenheide und umfasst eine etwa 3,5 ha große Ackerfläche. Der überplante Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine etwa 40 m lange Baumreihe sowie Ackerflächen, die von einem namenlosen Entwässerungsgraben durchzogen werden;
- im Osten durch eine tlw. lückige Heckenstruktur an die sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung und Biogasanlage anschließt;
- im Süden durch die Sürenheider Straße (K 36) und
- im Westen durch die Isselhorster Straße (L 787).

Zur genauen Abgrenzung des Plangebiets wird auf die Plankarte verwiesen.

# 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

## 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Randbereiche zur Isselhorster Straße (L 787) und zur Sürenheider Straße (K 36) werden durch eine lückige Heckenstruktur gesäumt, entlang der östlichen Grenze verläuft eine etwa 7 m breite, dichte Strauchhecke mit einzelnen Überhältern.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch das in den letzten Jahrzehnten entstandene Gewerbegebiet zwischen der Sürenheider Straße (L787) und der Industriestraße, welches gerade erweitert wird. Südlich des Plangebiets liegen die Thaddäuskirche nebst Pfarrheim, Pfarrhaus und Kindergarten sowie weiter südlich daran anschließende Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Sürenheide. Östlich des Plangebiets liegt eine größere Hofstelle mit Viehhaltung und einer Biogasanlage, nach Norden wird der Landschaftsraum durch die Autobahn A2 begrenzt.

Entlang der sonstigen Straßen und Wege nördlich und östlich des Plangebiets liegen Hofstellen sowie einzelne in den Außenbereich eingestreute Wohnnutzungen. Der Landschaftsraum vermittelt das typische Bild der ostwestfälischen Kulturlandschaft, allerdings i. W. ohne besonders prägende alte Hofanlagen.

## 3.2 Sonstige Belange

### a) Landesentwicklungsplan (LEP), Regionalplanung und Flächennutzungsplan

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 *Freiraum*.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die Fläche als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* mit überlagernder Freiraumsignatur *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung* dargestellt. Nördlich befindet sich in rd. 150 m Entfernung entlang des Menkebachs ein Bereich zum Schutz der Natur (BSN). Auf der Westseite der Isselhorster Straße schließt ein *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) an. Die südlich verlaufende Sürenheider Straße (L 787) ist als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* ausgewiesen, die in rd. 300 m Entfernung nördlich verlaufende Autobahn A 2 als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr*. Mit Schreiben vom 18.12.2012 teilte die Bezirksregierung Detmold mit, dass gegen die vorliegende Planung **keine landesplanerischen Bedenken** bestehen.

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 gesamte Plangebiet bis hin zur Trasse der Autobahn A 2 als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt das Plangebiet ursprünglich als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Im Rahmen der 40. Änderung des FNP erfolgte eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche*. Der Feststellungsbeschluss für diese Änderung erfolgte am 12.12.2013 durch den Rat der Stadt Verl. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2014.

### b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet, einem EU-Vogelschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet. Auch im Umfeld befinden sich weiträumig, in Abständen von mehreren Kilometern keine derartigen Gebiete. Nach Nr. 6.2 VV-FFH[1] sind bei einem Abstand von über 300 m zwischen geplanten Bauflächen und einem FFH-Gebiet i. d. R. keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten. Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die o.g. Schutzgebiete sind bislang nicht erkennbar. Im Rahmen des Verfahrens zur 40. Änderung des FNP wurde mit Schreiben vom 19.11. 2013 die Entlassung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 17.06.2019 wurde die Fläche nunmehr aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Westlich der überplanten Fläche befinden sich auf der Nordwestseite der A2 schutzwürdige Biotope als „Kiefernmischwald nördlich Sürenheide“ (BK-4016-072) und als „strukturreicher Grünland-Komplex östlich Hof Klasbrummel nördlich Sürenheide“ (BK-4016-143). Innerhalb dieser schutzwürdigen Biotope liegen darüber hinaus die geschützten Biotope GB-4116-206 (natürliche/naturnahe/

[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).

unverbaute stehende Binnengewässer) und GB-4016-452 (Seggen- und binsenreiche Nasswiesen). Die Biotope liegen jeweils mindestens rd. 650 m bzw. rd. 300 m entfernt zum Plangebiet jenseits der A2, negative Auswirkungen der Planung auf die Biotope und die entsprechenden Schutzziele sind vor diesem Hintergrund nicht zu erkennen.

Etwa 150 – 200 m nördlich des Plangebiets liegt das schutzwürdige Biotop „Menkebachniederung nördlich Verl“ (BK-4016-085). Das Schutzziel des lokal bedeutsamen Biotops ist die *Erhaltung und Optimierung eines naturbetonten bis bedingt naturnahen Fließgewässers mit angrenzenden auentypischen Lebensräumen wie Feuchtgrünland, Stillgewässer und (feuchte) Waldbestände.* Innerhalb der Menkebachniederung liegt ein geschütztes Biotop GB-4016-453 „Seggen- und binsenreiche Nasswiesen“. Das Plangebiet wird durch Ackerflächen und darüber hinaus in Teilbereichen durch grabenbegleitende Gehölzstrukturen gegenüber der Menkebachniederung abgegrenzt. Das Schutzziel bezieht sich lokal auf diese Fläche, vor diesem Hintergrund sind negative Auswirkungen der Planung auf die Biotope nicht zu erkennen.

Etwa 250 m östlich der überplanten Fläche liegt das schutzwürdige Biotop „Grünlandgeprägte Niederung und Waldbestände in der Stroth nördlich Verl“ (BK-4116-216). Schutzziel ist die *Erhaltung und Optimierung einer grünlandgeprägten und gehölzreichen Niederung als Lebensraum und Vernetzungsbiotop für die Arten des (feuchten) Grünlands und des Walds*. Innerhalb des o. g. Biotops befindet sich ein geschütztes Biotop GB-4116-137 „Bruch- und Sumpfwälder“. Die Wirtschaftsgebäude des östlich gelegenen größeren landwirtschaftlichen Betriebs schirmen das Biotop gegenüber dem Plangebiet ab. Auch hier bezieht sich das Schutzziel lokal auf diese Fläche. Vor diesem Hintergrund sind negative Auswirkungen der Planung auf die Biotope nicht zu erkennen.

**c) Boden**

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen weitgehend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an. Der jederzeit bearbeitbare Boden weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm. Teilweise befindet sich Ortstein im Untergrund. Auf einer geringen Fläche im südwestlichen Bereich stehen Sandböden als Gley, z. T. Podsol-Gley an. Der nach Entwässerung z. T. ackerfähige Boden weist ebenfalls eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit und einen mittleren Stand des Grundwassers unter Flur zwischen 4 und 8 dm auf.

**d) Gewässer**

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Ein namenloser Entwässerungsgraben berührt den Geltungsbereich im Nordosten. Der Menkebach verläuft mindestens 150 m nördlich von West nach Ost. **Belange des Gewässerschutzes** werden nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Fläche liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

**e) Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 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,

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

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

**Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. 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: /52002-39; E-Mail: Iwl-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(2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16(4) DSchG NRW).

## 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. Die Stadt hat im Februar 2023 den westlich des vorliegenden Plangebiets gelegenen Bebauungsplan Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ als Satzung beschlossen. In diesem Bereich erweitert sich ein ortsansässiges Unternehmen, so dass hier keine Gewerbeflächen zur Deckung der bestehenden Nachfrage angeboten werden können.

Die Entwurfsfassung des Regionalplans OWL eröffnet der Kommune nunmehr weitere Möglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung. So wird der Bereich östlich der Isselhorster Straße einschließlich der Hofstelle Tönsfeuerborn bis hin zur Autobahn A 2 als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt. Der vorliegende (Teil-)Bereich stellt nunmehr den ersten Schritt für eine gewerbliche Entwicklung östlich der Isselhorster Straße dar.

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). In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Kreis Gütersloh) erfolgt die Erschließung des Plangebiets über eine zentrale Zufahrt unmittelbar gegenüber der Einmündung der

Industriestraße auf die Isselhorster Straße (K 36). Die Anschlussstelle Gütersloh der Autobahn A2 liegt etwa 3 km Luftlinie südwestlich der überplanten Fläche und ist über das bestehende Verkehrsnetz gut zu erreichen.

Die Stadt Verl verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, den Gewerbestandort Sürenheide weiterzuentwickeln und zu stärken. Somit dient die Planung auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort, die aus dem näheren Umfeld sehr gut erreichbar sind. Darüber hinaus kann auch die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen befriedigt werden. Die Planung kann verträglich in die naturräumlichen und landschaftsökologischen Rahmenbedingungen im nordwestlichen Stadtgebiet eingebunden werden.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung/Stärkung des Gewerbes im Stadtgebiet Verl geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen in drei Abschnitte gegliedert: Im Süden wird angesichts der südlich der Sürenheider Straße gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Kirche, Kindergarten etc.) ein **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEN) gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Hier sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Bereich können z. B. Büronutzungen bzw. Schulungseinrichtungen errichtet werden. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll als **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO** entwickelt werden. Die beiden Teilbereiche des GE unterscheiden sich nur durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude.

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

Großflächige und gut nutzbare Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet Verl außerordentlich 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.

Die im Gewerbegebiet (GE/GEN) nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **betriebsbezogenen Wohnnutzungen** werden im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung nicht im Rahmen einer Feinsteuerung zusätzlich eingeschränkt, allerdings ergeben sich Beschränkungen durch die teilweise erheblichen Geruchsemissionen der östlich angrenzenden Hofstelle. Die Prüfung der Zulässigkeit obliegt der Einzelfallprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Betriebsbezogene Wohnungen müssen dem Betrieb zu- und untergeordnet sein, der räumliche und funktionale Schwerpunkt liegt bei den betrieblichen Anlagen.[3] Dies entspricht dem örtlich gegebenen Bestand im westlich angrenzenden Gewerbegebiet nördlich der Sürenheider Straße (L 787) und dem Planungsziel für die künftige Nutzungsstruktur. Bei der Prüfung im Rahmen des Genehmigungs-

[3] BVerwG, Beschl. vom 22.06.1999 - 4 B 46.99.

verfahrens ist insbesondere die tlw. erheblichen Belastung durch Gerüche der östlich angrenzenden Hofstelle zu berücksichtigen.

Das Plangebiet soll insgesamt für produzierende und verarbeitende Betriebe, sowie im südlichen Randbereich für nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund und der Lage im Ortseingangsbereich Verl-Sürenheide werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO im GE/GEN ausgeschlossen. Diese Vorgehensweise wird in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für sinnvoll und vertretbar gehalten. Daher werden **folgende Festsetzungen** getroffen:

a) **Ausschluss von Tankstellen im GE und GEN:** In Randlage zur Isselhorster Straße (K 36) bzw. der Sürenheider Straße (L 787) und aufgrund der hier ansässigen Unternehmen könnten große Tankstellen ggf. mit Rastmöglichkeiten für LKW interessant sein. Tankstellen werden aufgrund der Zielsetzung der Stadt, hier dringend benötigte GE-Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe auszuweisen, ausgeschlossen.

b) **Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke im GE und GEN:** Auch diese Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selbst, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe. Derartige Anlagen werden somit ausgeschlossen.

c) **Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen für Schuttgüter inkl. Bodendeponien und Schrottplätzen im GE und GEN:** Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätze für Schuttgüter inkl. Bodendeponien besitzen in der Regel v. a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen (die im Plangebiet allerdings durchaus möglich sind) u. v. m. Darüber hinaus widersprechen derartige Betriebe der Zielsetzung hier einen möglichst hochwertigen Standort für (produzierende) Gewerbebetriebe zu entwickeln.

   Angesichts der o. g. Planungsziele, hier vor allem aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gewerbegebiets, werden diese Betriebe daher aus heutiger Sicht ausgeschlossen.

   Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass je nach Erschließung und Branchenentwicklung im Gebiet sowie je nach der (ggf. rückwärtigen) Lage eines Baugrundstücks mit eventuell begrenzter Außenwirkung und einer im Einzelfall überzeugenden Objektplanung zu einem späteren Zeitpunkt auch derartige Betriebe wieder zugelassen werden können.

d) **Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im GE und GEN:** Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung „Gewerbegebiet“ entsprechen (s. o.). Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort im engeren Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollten und daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der o. g. Aufgabenteilung z. B. in den ortsnahen, tlw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten etc. unterzubringen sind. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Kundenverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in den Bereich „gezogen“ werden soll.

   Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz einer Genehmigung in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.

**e) Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im GE und GEN:** Auch diese Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selbst, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet, da diese Anlagen im Regelfall möglichst siedlungsnah unterzubringen sind. Die Anlagen werden somit ausgeschlossen.

**f) Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Betrieben sowie Erotik-Fachhandel im GE und GEN:** Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Plangebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen markanten Lage an der Isselhorster Straße (K 36) und Sürenheider Straße (L 787) unmittelbar im Einfahrtbereich in die Ortslage Sürenheide. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort als auch den Ortseingangsbereich soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets“, vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, nicht gerecht.

**g) Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher im GE und GEN:** Die 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 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 genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen. Der Ausnahmevorbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

**h) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen im GE und GEN, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) bilden oder Teil eines Betriebsbereichs wären und Ausnahmeregelung:**

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

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 weiter nördlich verlaufende **Autobahn A 2**, die östlich des Plangebiets angrenzende **Hofstelle** sowie sich weiter östlich anschließende **Streubebauung im Außenbereich**. Direkt südlich des Plangebiets, getrennt durch die **Sürenheider Straße (L 787)**, schließen sich eine **Kirche** bzw. ein **Kindergarten** und nachfolgend **Wohnsiedlungsbereiche** an. Im Westen grenzt das Plangebiet ein größeres **Gewerbegebiet**, in dem sich auch zwei Wohnhäuser befinden.

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.

Vor dem Hintergrund der unmittelbar südlich des Plangebiets bestehenden Wohnsiedlungsbereiche und der im Norden verlaufenden stark frequentierten Autobahn A 2 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 Gewerbegebiet 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, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Die Einzelheiten müssen im Genehmigungsverfahren anhand der Gegebenheiten des konkret anzusiedelnden Betriebs geprüft werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

[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

**h) Ausschluss von Werbeanlagen im GE und GEN:** Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und der angestrebten 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 Fremdwerbung 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 Grundausstattung 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 angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen bedarfsorientiert im gewerblichen Rahmen entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Zentrale Inhalte basieren auf folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird als Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um ausreichende Flexibilität und eine effektive Bodennutzung zu sichern.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird von Norden nach Süden abgestuft festgesetzt und orientiert sich dabei 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. Bei den festgesetzten Höhen wurde bereits eine Auffüllung des tiefer gelegenen Geländes berücksichtigt, die nunmehr aber geringer als in der Offenlage erwartet ausfällt.

  Im nördlichen Bereich sollen mit einer maximalen Höhe von etwa 16,0 m (= 103,0 m ü. NHN) auch Gebäude für eine Lagerhaltung ermöglicht werden. Im zentralen und südlichen Bereich werden als maximale Höhe ca. 14,0 m (= 101,0 m ü. NHN) bzw. ca. 10,0 m (= 96,5 m ü. NHN) festgesetzt, um eine Abstufung zu den südlich angrenzenden Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen zu gewährleisten. Insgesamt werden die Höhen auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbebauten im Umfeld und der betrieblichen Erfordernisse für vertretbar gehalten.

  Als **Ausnahme** kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung im GE – analog zum westlich angrenzenden Plangebiet B-Plan Nr. 100 – um bis zu 10 m und im GEN – aufgrund der Lage im Ortseingangsbereich sowie der südlich angrenzenden Bebauung – um bis zu 5 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen, wie z. B. Lagerhäusern/ Hochregallagern mit bestimmten Stapelhöhen, zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

  Diese Regelungen können ggf. je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild können, z. B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc., reduziert werden.

- Die **überbaubare Fläche** wird im Sinne einer effektiven Flächennutzung möglichst großzügig bemessen. In Richtung der südlich benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen werden allerdings größere Abstände berücksichtigt. 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 **Isselhorster Straße (K 36)** erschlossen, diese verläuft westlich entlang des vorliegenden Plangebiets und quert weiter nördlich die Autobahn A 2. Im Süden mündet sie über einen Kreisverkehr auf die Sürenheider Straße (L 787), der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist somit bereits gegeben.

Die **Haupterschließung** des Gewerbegebiets erfolgt auf Höhe der Industriestraße. Die Binnenerschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über eine 10 m breite Zuwegung, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchzieht und dann, entlang der östlichen Grenze des Plangebiets, weiter in Richtung Norden und Süden verläuft. Im Süden mündet die Planstraße in einer Wendeanlage, im Norden hält sich die Kommune die Option für eine (spätere) Erweiterung des Gewerbegebiets offen.

Durch die Festsetzung eines **Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt** entlang der Sürenheider Straße (L 787) und im Bereich des Kreisverkehrs Isselhorster Straße/Sürenheider Straße sollen Gefahrenstellen auf der Landes- bzw. Kreisstraße vermieden werden.

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 Helligkeitsempfindlichkeit der Verkehrsteilnehmer in Bezug auf die Umgebung sowie die Geschwindigkeit 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 Trakehner 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 Schulbuslinie 73.2 bietet an Schultagen von morgens bis nachmittags ein zusätzliches Angebot zwischen Sürenheide, Verl und Bornholte.

## 5.4 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** zu prüfen. Das Plangebiet ergänzt das vorhandene Gewerbegebiet im Bereich des Sürenheider Straße/Isselhorster Straße/Industriestraße und grenzt direkt an eine Kreis- sowie eine Landesstraße. Die überplanten Flächen selbst werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, randlich säumen Hecken und Gehölzstrukturen den Bereich.

Etwa 220 m östlich des Plangebiets befinden sich das Wohnhaus der sehr umfangreichen Hofstelle, wobei hier Scheunen, Stallanlagen sowie bauliche Anlagen zur Erzeugung von Biogas etc. die Wohnnutzung gegenüber der geplanten gewerblichen Nutzung abschirmen. Unmittelbar südlich, jenseits der Sürenheider Straße, besteht ein Kindergarten nebst Wohnhaus und Kirchengebäude. Die Ausläufer des Wohnsiedlungsbereichs Thaddäusstraße reichen im Süden bis etwa 100 m an das Plangebiet heran. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets westlich der Isselhorster Straße liegen drei Wohngebäude mit Abständen zwischen 50 m und 100 m zum Plangebiet.

Die o. g. Nutzungen sind schon heute durch Lärmemissionen der angrenzenden gewerblichen- und landwirtschaftlichen Nutzungen, der weiter nördlich verlaufenden Autobahn A2 sowie der Sürenheider Straße (L 787) bzw. der Isselhorster Straße (K36) vorbelastet. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden neue Gewerbeflächen nordöstlich des Kreisverkehrs Sürenheider Straße/Isselhorster Straße ausgewiesen. Von den zukünftigen Betrieben im Plangebiet können zusätzliche Geräusch-Immissionen ausgehen und auf die o. g. Nachbarschaft einwirken. Um diesen Sachverhalt zu prüfen, hat die Stadt Verl schalltechnische Untersuchungen beauftragt, auf die ausdrücklich verwiesen wird. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 wird wie folgt bewertet:

### a) Gewerbliche Immissionen

Im Rahmen der *Vorentwurfs- und Entwurfsfassung* basierte die vorliegende Planung auf dem Ziel, hier Erweiterungsflächen für einen bereits im Ortsteil Sürenheide ansässigen größeren Betrieb planungsrechtlich zu sichern. Dementsprechend setzte der Bebauungsplan Nr. 84 für die geplante gewerbliche Bebauung im nördlichen und zentralen Teil des Plangebiets auf großen, zusammenhängenden Flächen ein Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GIN) fest. Aufgrund der südlich der Sürenheider Straße gelegenen Wohngebiete, dem Kindergarten etc. wurde der südliche Teilbereich des Plangebiets als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEN) festgesetzt. Hier sollten Büronutzungen des Betriebs entstehen.

Um mögliche Auswirkungen der Planung auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzungen, Kindergarten etc.) abschätzen zu können, beauftragte die Stadt Verl eine schalltechnische

Untersuchung. Der Gutachter kam seinerzeit zu dem Ergebnis[6], dass die Planungen (nutzungsbeschränkte Industrie und Gewerbegebiete) für den Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ zwar zu einer Erhöhung der Lärmbelastung in der südlichen Nachbarschaft führen wird, diese jedoch in der Summe mit der bestehenden gewerblichen Geräuschbelastung als Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60/45 dB(A) tags/nachts einhalten und weitestgehend sogar unterschreiten wird.

Im Lauf des vorliegenden Planverfahrens erweiterte der östlich an das Plangebet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb seine Stallungen sowie die bestehende Biogasanlage. Dies hatte zur Folge, dass das Plangebiet auf der Ostseite – zugunsten der Hoferweiterung – zurückgenommen wurde. Aufgrund dieser Veränderungen wurde eine Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung[7] aus dem Jahr 2015 beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens aus dem Jahr 2015 (s.o.) wurden bestätigt.

Im Jahr 2020 hat sich das o. g. ortsansässige Unternehmen bzgl. der weiteren betrieblichen Entwicklung für eine andere Fläche – angrenzend an das bestehende Firmengelände – entschieden. Aufgrund dieser veränderten Voraussetzungen sollen die (zukünftigen) Gewerbeflächen nunmehr kleinen und mittleren Gewerbebetrieben angeboten werden, entsprechende Anfragen liegen der Stadt bereits vor. Entsprechend der geplanten Nutzung wurde auch für die rückwärtigen Bereiche der Fläche eine Erschließungsplanung erarbeitet. Da im Rahmen der bereits untersuchten GIN-/GEN-Nutzung in der Summe mit der bestehenden gewerblichen Geräuschbelastung als Gesamtbelastung die o. g. Immissionsrichtwerte eingehalten und weitestgehend sogar unterschritten wurden, wird in Zusammenhang mit der künftigen GE-/GEN-Nutzung eine weitere Reduktion erwartet. Ein Anstieg gegenüber den Ergebnissen der o. g. schalltechnischen Untersuchungen kann – aufgrund der nunmehr getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Planung wurde, insbesondere aufgrund der geänderten Erschließung, noch einmal dem Fachgutachter vorgelegt. In seiner Beurteilung kommt er zu dem Schluss, dass durch die vorgelegte planerische Entwicklung – gegenüber den o. g. Gutachten – keine kritischen Lärmsituationen erzeugt werden.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht die Stadt davon aus, dass die vorliegende Planung die Immissionsschutzbelange im Umfeld angemessen berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erwartet.

**b) Geruchsimmissionen**

Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine größere Hofstelle mit Haltung von Milchkühen und Kälbern sowie Fahrsiloanlagen und einer Biogasanlage. Die von diesen Nutzungen ausgehende Geruchsbelastung wurde bereits zu Beginn der Planung gutachterlich[8] ermittelt. Da die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der Erzeugung von Biogas zwischenzeitlich erweitert wurde und näher an das Plangebiet herangerückt ist, hat die Stadt zwischenzeitlich eine Aktualisierung[9] der damali-

[6] AKUS GmbH (02/2015): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ der Stadt Verl

[7] AKUS GmbH (10/2019): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ der Stadt Verl

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

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

gen Geruchsprognose/-bewertung beauftragt. Diese Gutachten basierten noch auf der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Hiernach ist eine Geruchsimmission 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.

Da seit dem 01.12.2021 die *TA Luft* in einer novellierten Fassung in Kraft ist, müssen die Prognoseberechnungen aus den Jahren 2014 und 2019 erneut aktualisiert werden[10]. Im Zuge der Novellierung der TA Luft wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in die TA Luft als Anhang 7 integriert. Unverändert beziehen sich die zur Beurteilung angegebenen Immissionswerte auf die belästigungsrelevante Immissions-Gesamtbelastung ($IG_b$) in der Maßeinheit „$\%_b$ Geruchsstundenhäufigkeit“ und betragen:

– bis 10 $\%_b$ für Wohngebiete
– bis 15 $\%_b$ für Industrie-/Gewerbegebiete und Dorfgebiete
– im Außenbereich ist Ausgangspunkt einer Beurteilung 20 $\%_b$ und im Einzelfall können bis 25 $\%_b$ durch Gerüche aus Tierhaltungen zulässig sein.

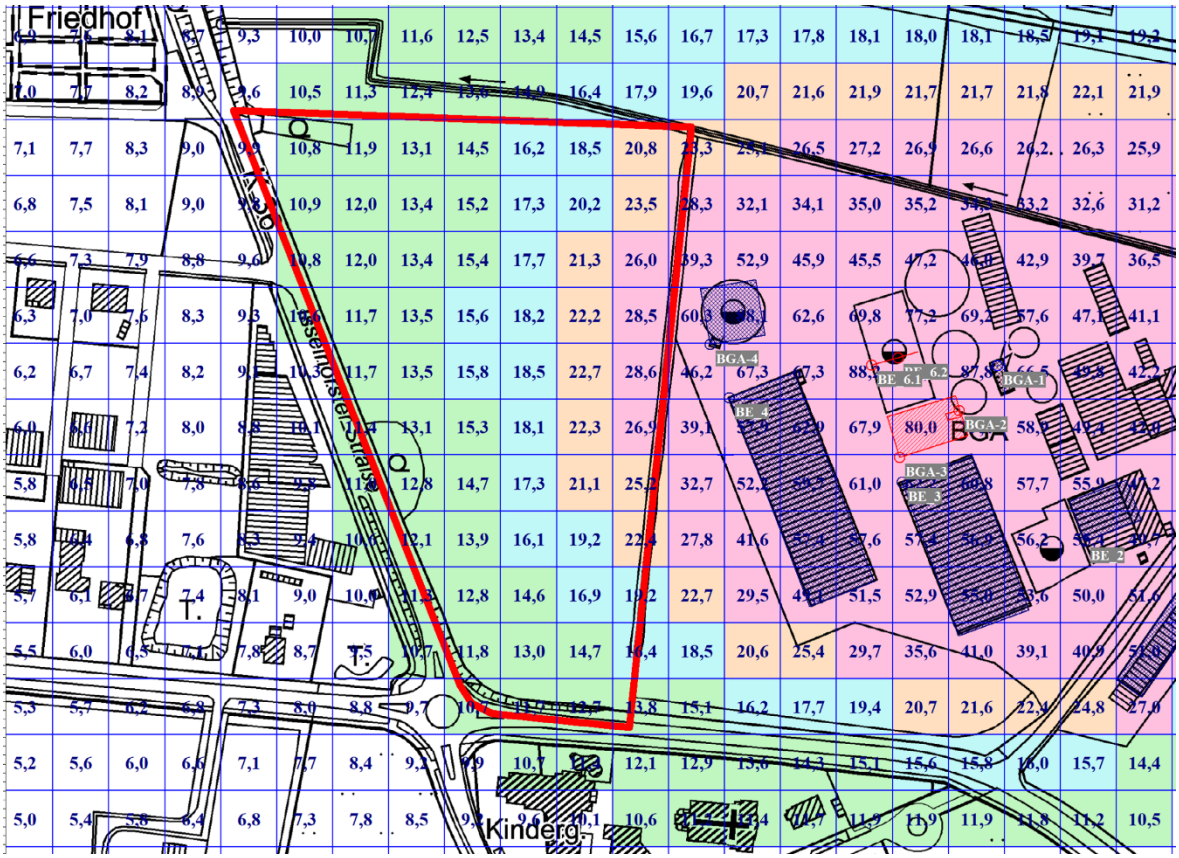


**Abb. 1: Auszug aus der aktualisierten Geruchsprognoseberechnung verschnitten mit der Plankarte des Bebauungsplans** (Quelle: Landwirtschaftskammer NRW, 08/2022)
rot umgrenzter Bereich = Geltungsbereich des Bebauungsplans

[10] Landwirtschaftskammer NRW (08/2022): B-Plan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“, Aktualisierung der Geruchsprognoseberechnung (Modell AUSTAL) und Bewertung.

Wie aus Abb. 1 ersichtlich, liegen die geruchlich am höchsten belasteten Bereichen im östliche Teil des Plangebiets im Bereich der festgesetzten Grünfläche, Straßenverkehrsfläche und reichen bis in den östlichen Randbereich des geplanten Gewerbegebiets hinein. Hier liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 21,1 $\%_b$ und 28,6 $\%_b$.

Mit Schreiben vom 29.08.2022 ordnete das Ing.-Büro AKUS GmbH[11] die Ergebnisse des o. g. Geruchsgutachtes fachlich ein: Gemäß Ziffer 3.1 des Anhangs 7 der Neufassung der TA Luft beträgt der Immissionswert für Gewerbegebiete IW = 0,15 (= 15% der Jahresstunden) und bezieht sich auf Wohnnutzungen im Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Für in dem Gewerbe-/Industriegebiet Beschäftige können auf Grund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein, wobei ein Immissionswert von IW = 0,25 (=25% der Jahresstunden) nicht überschritten werden sollte. Für das hier in Rede stehende Plangebiet folgt somit:

- Wohnnutzungen können nur in den Bereichen des geplanten Gewerbegebietes zugelassen werden, in denen Geruchsimmissionen an $\leq$ 15 % der Jahresstunden auftreten.
- Bereiche mit Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden bis hin zu 25 % der Jahresstunden können gewerblich genutzt werden. Wohnnutzungen sind allerdings auszuschließen.
- In den Bereichen mit Geruchsimmissionen > 25 % der Jahresstunden wäre auch eine gewerbliche Nutzung nicht möglich.

In Abstimmung mit dem Gutachter wird der Bereich mit einer Vorbelastung durch Geruchsimmissionen an mehr als 25 % der Jahresstunden durch den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Plankarte umgrenzt. Trotz der nachgewiesenen Geruchsimmissionen können die gekennzeichneten Bereiche gewerblich genutzt werden, allerdings sind Betriebswohnungen und Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt außerhalb geschlossener Räume unzulässig. Geschlossene Gebäude ohne Fenster oder Lüftungseinrichtungen können zugelassen werden. Stellplatzanlagen oder Außenlagerbereiche sind zulässig.

Neben den o. g. sehr hoch belasteten Bereichen sind auch weite Teile des Plangebiets mit Geruchsimmissionen an bis zu 15 – 25 % der Jahresstunden durch den o. g. landwirtschaftlichen Betrieb vorbelastet. Gemäß der fachlichen Einordnung der Ergebnisse der Geruchsprognoseberechnung können diese Bereiche gewerblich genutzt werden, allerdings sind in den gekennzeichneten Bereichen Betriebswohnungen unzulässig.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht die Stadt Verl davon aus, dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sowohl die Schutzbedürfnisse der Beschäftigten im Bereich der geplanten Gewerbenutzungen als auch die Interessen der Stadt zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen für die bestehende Nachfrage im Stadtgebiet berücksichtigt werden können. Die Betriebsabläufe im Plangebiet können so gestaltet werden, dass sich in den am stärksten belasteten Bereichen Menschen nicht dauerhaft aufhalten müssen bzw. diese mit einer geschlossenen Bebauung versehen sind. Somit entscheidet sich die Stadt für die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets auch in den durch Geruchsimmissionen vorbelasteten Bereichen.

### c) Verkehrliche Immissionen

Aufgrund der geänderten Binnenerschließung des Plangebiets wurden mögliche Belastungen der südlich des Plangebiets gelegenen Wohnnutzungen bzw. des Kindergartens durch Verkehrsbewegungen im Plangebiet fachgutachterlich geprüft. Im Ergebnis werden keine kritischen Lärmsituationen erzeugt.

---

[11] AKUS GmbH (08/2022): Stellungnahme zu den landwirtschaftlichen Geruchs-Immissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 .Gewerbegebiet lsselhorster Straße" der Stadt Verl

### 5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** sowie die Versorgung mit **Telekommunikationseinrichtungen** erfolgten 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. 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. Auf die technischen Regeln der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter wird verwiesen. Das Merkblatt[12] des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation im Stadtteil Sürenheide.
- 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.

  Aufgrund des begrenzten Umfangs an verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtteil Sürenheide sollen diese Flächen auch vorrangig gewerblich genutzt werden. Das auf den zukünftig gewerblich genutzten Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in geschlossenen Rohrleitungen im Bereich der Straßentrasse gesammelt und hier in einer unterirdischen Behandlungsanlage (RKB) vorbehandelt. Anschließend wird das Wasser in den nördlich (außerhalb) des Plangebiets verlaufenden namenlosen Graben (der im Rahmen der vorliegenden Planung verlegt wird) eingeleitet. Auch dieser Graben wird im Rahmen der Umsetzung der Planung naturnah ausgebaut. Die technischen Anlagen sind auf Grundlage der aktuellen Richtlinien und der Größe der anzuschließenden Flächen zu dimensionieren.

  Der o. g. namenlose Graben verläuft Richtung Westen bis zur Isselhorster Straße, wo er nach Norden verschwenkt und parallel zur Straßentrasse in Richtung des Menkebachs geführt wird. Er mündet in einem noch anzulegenden, naturnahen Regenrückhaltebecken, welches bei Hochwasserereignissen auch zusätzlichen Retentionsraum für den Menkebach schafft. Gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh erfolgt ein dem natürlichen Landabfluss von 5,0 l/(s*ha) entsprechender Abfluss aus diesem Becken in den Menkebach.

  Der Lauf des Menkebachs als solcher bleibt auch zukünftig erhalten, darüber hinaus ist nördlich angrenzend ein zweiter, naturnah ausgebauter Wasserlauf geplant, der mit dem „Altarm“ verbunden ist. Zwischen den beiden Wasserläufen werden Gehölzinseln und periodisch trockenliegende Bereiche angelegt. Im Ergebnis wird sowohl zusätzlicher Retentionsraum geschaffen als

[12] https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf?cid=h1h

auch der gesamte Bachlauf in diesem Bereich ökologisch aufgewertet. Zu Details wird auf die Entwässerungsplanung des Ing.-Büros Röver[13] verwiesen.

Der Aus- und Umbau der Gewässers sowie die Anlage der ökologisch hochwertigen Bereiche wird, da außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 84 gelegen, über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Kreis Gütersloh planungsrechtlich gesichert. Zur Verringerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird die Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und/oder die Befestigung der Hofflächen und Stellplätze mit Drainasphalt oder wasserdurchlässigem Pflaster (haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine) empfohlen.

- Zum **Schutz vor Überflutung** durch **außergewöhnliche Regenereignisse** 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 überflutungssischer ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/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.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Die zumindest teilweise Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z. B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser betrieblich genutzt werden soll (z B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß der aktuellen Trinkwasserverordnung durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
- **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.

[13] Ing. Büro Röver (04/2023): Stadt Verl Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ – Entwässerungskonzept

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 vollständig 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

### a) Grünordnung

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Kirche bzw. dem Kindergarten ist eine ortsbildgerechte Einbindung der geplanten Gewerbenutzung in den Ortseingangsbereich bzw. in den Straßenraum besonders wichtig. Hier ist eine entsprechende Heckenpflanzung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets zieht sich eine markante Heckenstruktur. Als verbleibende „Restfläche“ zwischen (geplanter) Straßenverkehrsfläche und der östlichen Flurstücksgrenze wird diese als öffentliche Grünfläche, überlagert mit einer Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB zur Ergänzung der Hecke sowie gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt der Hecke, festgesetzt. Weiter südlich ist die zum Erhalt festgesetzte Hecke dann Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Hecke zieht sich weiter in Richtung Süden und weist dann einige Lücken auf. Diese sollen im Rahmen der sich anschließenden (überlagernden) Festsetzung einer Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB geschlossen werden

Weitere ggf. erforderliche grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in den Landschaftsraum sollen – in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh – nördlich des Plangebiets im Bereich des Menkebachs umgesetzt werden. Die Planung stellt eine Weiterentwicklung der westlich der Isselhorster Straße bereits bestehenden Gewerbenutzung dar und wird nach heutigem Stand auch aus Sicht der Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** für vertretbar erachtet.

**b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Der vorliegende Bebauungsplan überplant überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete), Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von dieser Bauleitplanung nicht betroffen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht[14] ist als **Teil II** der Begründung erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Umweltbelange dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch die vorliegende Planung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets und der angrenzenden Gewerbenutzungen/Hofstelle **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt** durch die vorgesehene gewerbliche Entwicklung. 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.

Die Stadt Verl kommt zu dem Ergebnis, dass eine geordnete Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in östlicher Richtung auch aus Umweltsicht vertretbar ist. Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch Wahl eines anderen Standorts bzw. durch andere Planinhalte unterbunden werden können, wurden nicht festgestellt.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. 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.

Die **Kriterien** der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[15] treffen auf die im Plangebiet anstehenden Böden nicht zu.

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. Bodenscho-

[14] Planungsbüro Tischmann Loh 08/2023): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“ als Teil II der Begründung

[15] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

nendere Flächenmobilisierungen für die weitere gewerbliche Entwicklung im Stadtteil Sürenheide sind nicht vorhanden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche durch Befahren/Bearbeitung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bereits anthropogen überprägt ist.

Im Ergebnis beachtet die Stadt Verl die Belange des Bodenschutzes im städtebaulichen Gesamtkonzept und stellt sie in der Abwägung für das konkrete Plangebiet begründet zurück. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt für die Entwicklung der vorliegenden Neubaufläche zur Fortentwicklung des ortsansässigen Gewerbes.

### 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[16] zu Grunde zu legen.

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Zur Einschätzung der faunistischen Belange ist eine Messtischblattabfrage (LANUV, Geschütze Arten in NRW) durchgeführt worden. Entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sind für das Messtischblatt 4116 Rietberg, Quadrant 2 für die im Plangebiet und seinem direkten Umfeld vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/ Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude zwei Fledermausarten (alle streng geschützt) und 31 Vogelarten (davon 17 Arten streng geschützt) aufgeführt.

Von den in der Messtischblattabfrage aufgeführten Tierarten befinden sich unter den Vögeln *Baumpieper, Feldlerche, Feldsperling, Flussregenpfeifer, Grünschenkel, Kampfläufer, Kiebitz, Kleinspecht, Knäkente, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rohrweihe* und *Waldohreule* in ungünstigem Erhaltungszustand. Für *Rebhuhn* und *Turteltaube* ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das vorliegende Plangebiet liegt zwischen einem großflächigen Gewerbegebiet im Westen und einer Hofstelle mit Biogasnutzung im Osten und unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Wirkfaktoren der Planung liegen in den künftigen Bautätigkeiten, nach deren Abschluss werden Biotopstrukturen analog zum angrenzenden Gewerbegebiet erwartet.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie anthropogene Einflüsse dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich vorkommen. Darüber hinaus wird auf das etwa

[16] 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.

150–200 m nördlich des Plangebiets gelegene schutzwürdige Biotop „Menkebachniederung nördlich Verl“ (BK-4016-085) und das etwa 250 m östlich der überplanten Fläche gelegene Biotop „Grünlandgeprägte Niederung und Waldbestände in der Stroth nördlich Verl“ (BK-4116-216) verwiesen, welche Ausweichmöglichkeiten für die o. g. Fledermaus- und Vogelarten bieten. Da im Rahmen der Beteiligungsverfahren diesbezüglich keine Anregungen und Hinweise vorgetragen wurden, werden faunistische und floristische Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Die Vorprüfung Artenspektrum/Wirkfaktoren nach der oben genannten Handlungsempfehlung zum Artenschutz ergibt in Stufe I, dass eine Beeinträchtigung der relevanten Arten und der verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) nicht gesehen wird, die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG werden erkennbar **nicht ausgelöst**.

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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten. 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. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

### 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 wurde bereits 2016 ist eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** erarbeitet. Aufgrund der Reduzierung der überplanten Fläche, der geänderten Erschließung sowie der überarbeiteten Entwässerungsplanung wurde diese Berechnung[17] mehrmals überarbeitet und der erforderliche Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen

[17] Tischmann Loh & Partner (08/2023): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Isselhorster Straße“.

Eingriff ermittelt. Ermittlungsgrundlage ist die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“[18]. Im Ergebnis wird für die nunmehr geplante Gewerbeentwicklung ein Gesamtdefizit von **56.000 Biotopwertpunkten** errechnet. Der im Bebauungsplan festgesetzte Erhalt der bestehenden Heckenstruktur entlang der östlichen Grenzen des Plangebiets sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich und die Anpflanzung entlang der Sürenheider Straße sind bereits als Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich in die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Nach Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt, Fachplanern und Fachbehörden des Kreises Gütersloh kann im Bereich nördlich des Plangebiets eine integrierte Maßnahme im Zuge der Wasserrahmenrichtlinie, als (mögliche) Ausgleichsmaßnahme mit Einbindung einer naturnahen Niederschlagswasserentwässerung sinnvoll umgesetzt werden. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde sieht die Wasserrahmenrichtlinie für den Menkebach in den Abschnitten südöstlich und nordwestlich des Plangebiets sogenannte „Strahlursprünge“ vor. In diesen sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine natürlichere Entwicklung des Gewässers auch über die Maßnahmenbereiche hinaus anregen. Die Lage der Strahlursprünge ist nicht parzellenscharf und kann hier in den Bereich nördlich des Plangebiets verlagert werden.

Das **o. g. Ausgleichsdefizit** könnte somit in Zusammenhang mit der geplanten Renaturierung des *Menkebachs*, der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie der Verlegung/Aufwertung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Entwässerungsgrabens nebst Gewässerrandstreifen in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets kompensiert werden. Die Anlage A der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ergibt für diesen Bereich einen **Kompensationsüberschuss** von insgesamt **70.621 Wertpunkten**. In der Gesamtbilanz verbliebe für die Planung somit ein **Überschuss von 14.621 Wertpunkten**, der ggf. im Rahmen einer geplanten Erweiterung nördlich und südlich des Menkebachs in Ansatz gebracht werden könnte. Alternativ könnte der o. g. Überschuss auch dem Öko-Konto der Kommune angerechnet werden.

Mit Blick auf die vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde geführten Abstimmungsgespräche sowie die nunmehr vorliegende Eingriffsbewertung und -bilanzierung klärt die Verwaltung bis zum Satzungsbeschluss, ob die o. g. Eingriffe – wie vorgeschlagen – im Rahmen der Entwässerungs-/ Gewässeraufwertungsmaßnahmen kompensiert werden können. In diesem Zusammenhang wird auch festgelegt, wie die Kompensationsmaßnahmen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten 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. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern

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

dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Die hier überplante Fläche besitzt aufgrund ihrer Lage am nordöstlichen Ortsrand und der umgebenden 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 des Plangebiets am Rand des Siedlungszusammenhangs ist die Anbindung an das öffentlichen Straßennetz und den ÖPNV, an technische und soziale Infrastrukturen sowie die innerörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote bereits vorhanden.
- Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung neuer Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.
- 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.

Das Erfordernis besonderer **Maßnahmen zur Klimaanpassung** besteht im Rahmen der vorliegenden, kleinteiligen, ordnenden Planung nicht.

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* |
|---|---|
| **Gewerbegebiete (GE/GEN)**<br>*davon Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB*<br>*davon Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB* | **2,99 ha**<br>*0,08 ha*<br>*0,02 ha* |
| **Öffentliche Grünfläche**<br>*davon Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB*<br>*davon Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB* | **0,08 ha**<br>*0,04 ha*<br>*0,04 ha* |
| **Straßenverkehrsfläche** | **0,40 ha** |
| **Gesamtfläche Plangebiet ca.** | **3,47 ha** |

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Während des Planverfahrens wurde das BauGB umfassend novelliert. Das Planverfahren wird entsprechend den Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) BauGB nach den früheren Rechtsvorschriften fortgeführt, weitere Regelungen oder besondere Umweltfragen stehen dem, soweit bislang erkennbar, nicht entgegen.

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 09.12.2013 als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte in der Zeit vom 20.02.2014 bis zum 20.03.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2014 über die Planung informiert. Nach Vorberatung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat der Rat der Stadt Verl am 25.06.2015 die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB beschlossen.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** fand vom 10.07.2015 bis einschließlich 10.08.2015 statt. Da zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Verl und den Fachbehörden hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets einschließlich der Renaturierung eines Teilabschnitts des Menkebachs stattgefunden haben wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB nicht mehr durchgeführt. Darüber hinaus wurde die ursprüngliche Abgrenzung des Plangebiets – aufgrund der Erweiterung des östlich des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs – im südöstlichen Bereich reduziert. In diesem Zusammenhang wurden das Geruchsgutachten und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aktualisiert. Aus diesen Gründen ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut durchzuführen

Nach Vorberatung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 10.06.2021 hat der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 22.06.2021 die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Da zwischenzeitlich die Entwässerungsplanung überarbeitet, die Kompensationsthematik abschließend geklärt und die Immissionsschutzthematik (Geruch) an die Vorgaben der TA Luft angepasst werden musste, wurde die Offenlage nicht durchgeführt. Die geänderten Planunterlagen wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in seiner Sitzung am 14.06. 2023 vorgestellt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Auf die Drucksache 883/2023 wird verwiesen.

*(Wird im Zuge der Planaufstellung kontinuierlich ergänzt)*

**b) Planentscheidung**

Der Bebauungsplan Nr. 84 regelt die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Sürenheide. Wesentliches Planungsziel ist hier die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Ein angemessener Interessenausgleich zwischen den gewerblichen Entwicklungsabsichten und den Schutzbedürfnissen der umgebenden Wohn-/Gemeinbedarfsnutzungen bzw. den Schutzbedürfnissen von Natur und Landschaft wird grundsätzlich als herstellbar angesehen.

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Verl, im August 2023