

STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 50**

**„Gewerbegebiet östlich Laerstraße /
nördlich und südlich Rothenfelder Straße“,
2. Änderung und Erweiterung**

Satzung, Februar 2006

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

STADT VERSMOLD, OT LOXTEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich u. südlich Rothenfelder Straße“,

2. Änderung und Erweiterung

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.5 Altlasten
 - 3.6 Belange des Bodenschutzes
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver-/Entsorgung und Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Prüfung der Umweltverträglichkeit**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Sitzung, Februar 2006

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ ist seit dem Jahr 1997 rechtskräftig und entwickelt ein großflächiges Gewerbegebiet beiderseits der *Rothenfelder Straße* (K 21). Das Betriebsgelände der Firma Fledi GmbH liegt im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der *Rothenfelder Straße*.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 umfasst insgesamt ca. 5,2 ha. In nördliche / nordwestliche Richtung erfolgt eine Erweiterung des Plangebietes über den Ursprungsplan hinaus. Der Änderungs- / Erweiterungsbereich grenzt im Norden und Westen an die geplante Trasse der Ortsentlastungsstraße (vgl. 21. Änderung des FNP) und im Osten an die *Rothenfelder Straße*. Im Süden bildet das Betriebsgelände eines Autohändlers bzw. die Verlängerung der namenlosen Erschließungsstraße den Abschluss des Plangebietes. Im Westen, jenseits der geplanten Trasse der Ortsentlastungsstraße, geht der Änderungs- / Erweiterungsbereich in die freie Landschaft über. Der im Norden des Änderungsbereiches liegende Gebäudebestand wurde bereits abgerissen.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 werden ca. 2,4 ha bereits überplanter Flächen neu überplant sowie im Rahmen der Erweiterung auf ca. 2,8 ha erstmals Baurechte geschaffen.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Firma Fledi GmbH wurde 1989 gegründet, hat seit dem Jahr 2001 ihren Produktions- und Verwaltungssitz an der *Rothenfelder Straße* und möchte diesen Betriebsstandort langfristig sichern sowie als Produktionsstandort weiter ausbauen. Da die geplanten baulichen Maßnahmen auf dem bestehenden Betriebsgelände jedoch nicht mehr möglich sind, beabsichtigt sich der Betrieb in nördliche Richtung zu erweitern. Hier werden jedoch nur Teilflächen durch den Ursprungsplan Nr. 50 erfasst, eine Erweiterung des Plangebietes in den planerischen Außenbereich ist notwendig.

Bereits im Vorfeld der vorliegenden Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 fanden Vorgespräche im Rathaus und im Hause Fledi u.a. mit Vertretern der Stadt und des Kreises Gütersloh statt. Diskutiert wurde zunächst eine kleinere Erweiterung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 50. Der Kreis signalisierte bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens eine Befreiung von den Planfestsetzungen für die Überbauung der Baugrenze und die Beanspruchung des anbaufreien Streifens für bauliche Teile und Fahrflächen. Gleiches gilt für eine geringfügige Überschreitung der Plangebietsgrenze und die teilweise Nutzung der bepflanzten Grünfläche als Stellplatzanlage bei entsprechendem Ausgleich an anderer Stelle.

In weiterführenden Gesprächen wurde jedoch deutlich, dass eine Erweiterung am Standort Versmold den im Bebauungsplan Nr. 50 überplanten Bereich überschreitet und somit nicht mehr im Wege einer Befreiung von den Planfestsetzungen genehmigungsfähig ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

Die im Bebauungsplan Nr. 50 aufgenommene Umgehungsstraße erhält nach der inzwischen wirksamen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als **Ortsentlastungsstraße** einen anderen Verlauf. Die Trasse verschiebt sich in diesem Bereich weiter in Richtung Norden, so dass sich zwischen baulicher Erweiterung des Betriebes Fledi und geplanter Ortsentlastungsstraße an dieser Stelle kein Konflikt ergeben wird.

Die Stadtvertretung Versmold fasste am 05.07.2005 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50. Mit der vorliegenden Änderung / Erweiterung verfolgt die Stadt Versmold das Ziel dem o.g. Betrieb an seinem bisherigen Standort eine Perspektive aufzuzeigen. Die Erweiterungsplanung bezieht den Bereich bis zum späteren Kreuzungsbereich der Ortsentlastungsstraße mit der *Rothenfelder Straße* mit ein und geht somit über den Flächenbedarf der Firma Fledi hinaus. Ziel ist hierbei die Vermeidung einer Brachfläche im gewerblich geprägten Bereich einhergehend mit einer sinnvollen Abgrenzung des Plangebietes.

Die standortgebundene Betriebserweiterung des expandierenden Betriebes im Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude ist für die Standortsicherung der Firma und den Erhalt bzw. die Schaffung von ca. 70 Arbeitsplätzen vor Ort von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu werden weitere Produktionsgebäude für vergrößerte Produktions- und Lagerkapazitäten dringend erforderlich.

Notwendig ist die Einbindung der erforderlichen baulichen Maßnahmen in die vorhandenen Betriebsabläufe, d.h. die Erweiterung am Standort an der *Rothenfelder Straße*. Die Betriebserweiterung soll auf den bereits im FNP bzw. im Rahmen der 30. Änderung des FNP - die parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung durchgeführt wird - dargestellten Flächen im nördlichen / nordwestlichen Anschluss an das Betriebsgelände erfolgen.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **städtebauliche Situation** ist durch die umfangreiche gewerbliche Entwicklung entlang der *Rothenfelder Straße* im Übergangsbereich zur freien Landschaft gekennzeichnet. Hier haben sich neben produzierendem Gewerbe auch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Der südliche Teil des **Änderungs-/ Erweiterungsbereiches** wird bereits gegenwärtig durch die Firma Fledi gewerblich genutzt und ist weitgehend versiegelt. Nördlich des heutigen Betriebsgeländes schließen sich eine Brachfläche sowie die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (hier wurde eine z.T. lichtere Gehölzpflanzung angelegt) an. Am nördlichen Rand dieser Gehölzpflanzung wurde eine Trafostation errichtet. Die Erweiterungsflächen u.a. für die geplante Betriebserweiterung werden gegenwärtig als Acker genutzt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Bereich des Ursprungsplanes ist im **Gebietsentwicklungsplan GEP - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** - als **GIB** dargestellt (*Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen*). Die vorliegende Planung wurde bereits im Vorfeld mit der Bezirksregie-rung abgestimmt, das Verfahren gemäß § 32 LPlG ist abgeschlossen.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold sind das Betriebsgrundstück Fledi sowie das benachbarte nordöstliche Flurstück als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Der im FNP noch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Erweiterungsbereich wird im Rahmen der 30. Änderung des FNP, die parallel zu diesem Verfahren durchgeführt wird, als *gewerbliche Baufläche* ausgewiesen. Auf die Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**; Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Amt für Bodendenkmalpflege hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Jahr 1938 südlich des Plangebietes eine **Urne** geborgen wurde. Dieser Fund ist ein konkreter Hinweis auf einen **Urnenfriedhof** unbekannter Ausdehnung. Im Verlauf der Offenlage konnte in einem Abstimmungsgespräch zwischen Stadt, Vorhabenträger und dem Amt für Bodendenkmalpflege geklärt werden, dass der möglicherweise vorhandene Urnenfriedhof durch die vorliegende Planung nicht betroffen sein wird. Geländesondierungen werden - aufgrund der Distanz zwischen Fundort und Planvorhaben - für nicht notwendig gehalten.

Vorsorglich wird durch **Hinweis** in der Plankarte auf den o.g. **Urnenfund** und die **denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen** verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.5 Altlasten

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 sowie im Bereich der Erweiterungsfläche sind **keine Altlasten** bekannt.

Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

3.6 Belange des Bodenschutzes

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

schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Plangebiet anthropogene, tiefreichend humose Böden, hier: schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch mit hoher Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht, mittlere, z.T. geringe Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund sowie Staunässe im tieferen Unterboden an. Dieser Bodentyp kommt klein- und großflächig im südlichen Blattgebiet L 3914 vor.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 3, besonders schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Für den **Änderungsbereich** bestehen bereits **Baurechte**. Im Bereich der Erweiterung geht vorrangig der Biototyp Acker i.W. durch Versiegelung dauerhaft verloren. Durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung als Acker mit der einhergehenden Einbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln dürften die Eigenschaften der Plaggeneschböden auch bzgl. der Archivfunktion teilweise nivelliert worden sein.

Der Bau von Gebäuden, Zuwegungen und Stellplatzflächen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte, als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Im Bereich der vorliegende Erweiterung werden insgesamt etwa 18.500 m² Bodenüberbauung erwartet. Auch die **nicht überbauten Bereiche** werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Die Stadt Versmold ist grundsätzlich bestrebt die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 2,40 ha **bestehen** bereits **Baurechte**. Für den Bereich der geplanten Erweiterung bestehen diese nicht. Der Bereich bis zum späteren Kreuzungsbereich der Ortsentlastungsstraße mit der *Rothenfelder Straße* wird in die Planung einbezogen, um durch eine gewerbliche Nutzung bzw. die geplante Gehölzpflanzung eine sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes zu erreichen.

Statt einer Erweiterung der Firma Fledi an diesem Standort gäbe es nur die Alternative einer Aufgabe des Standortes Versmold und damit verbunden eine Verlagerung in den süddeutschen Raum. Da das Flächenpotenzial im Bebauungsplan Nr. 50 in diesem Bereich noch nicht ausgeschöpft ist und eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet möglich und wertvolle Biotopstrukturen hier nicht betroffen sind, werden somit die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den umfangreichen städtebaulichen Belangen, die für die Änderung / Erweiterung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung der schutzwürdigen Böden für vertretbar gehalten.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

4. Inhalte und Festsetzungen der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes

Durch die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbebestandes geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Im Sinne einer Gleichbehandlung in dem schon weitgehend bebauten Gewerbegebiet wurden die Festsetzungen des Ursprungsplanes i.W. übernommen und nur in Bezug auf die geplante Betriebserweiterung in Teilen geändert bzw. ergänzt.

Die Stadt strebt zum einen auf Grund fehlender Alternativen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbefläche an, zum anderen werden auch Eingrünungen vorgenommen, um das Gebiet in der Ortsrandlage angemessen in die Landschaft einzubinden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen sowie in Anlehnung an die Festsetzung im Ursprungsplan als **Gewerbegebiet (GE)** und **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind auf Grund der Rahmenbedingungen gewerblich zweckgebunden und sollen u.a. für die Betriebserweiterung der Firma Fledi genutzt werden. Um dem Bau von separaten **Wohnhäusern** im Gewerbegebiet, die neben dem unverhältnismäßigen Verbrauch gewerblicher Flächen im nachhinein auch zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Gewerbebetrieben führen können, vorzubeugen, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in die Betriebsgebäude zu integrieren.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird in einem ca. 30 m breiten Streifen entlang der *Rothenfelder Straße* ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich hierbei auf Nutzungen, die negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild entlang der *Rothenfelder Straße* haben, dies trifft in erster Linie auf großflächige Lagerplätze zu. Aus diesem Grund sind die gemäß § 8 (2) Nr.1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Lagerplätze gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie zur *Rothenfelder Straße* hin mit einer mindestens 8 m breiten Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen begrünt werden.

Ausgeschlossen werden dagegen Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter wie Sand, Kies etc. und andere Baumaterialien, weil diese oftmals in Höhe und Ausdehnung auch die o.g. Heckenpflanzung überragen würden und sich aus städtebaulich-gestalterischer Sicht nicht in die i.W. ansprechende gewerbliche Bebauung entlang der *Rothenfelder Straße* einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in der Ortsrandlage sowie der vorliegenden Projektplanung bedarfsorientiert entwickelt. Zentrale Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um auf Grund des Bedarfs und der Erweiterungsmöglichkeiten am Standort eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Fläche zu ermöglichen.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** berücksichtigt die vorliegende **Projektplanung**. Dabei wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in Anlehnung an den Ursprungsplan begrenzt, insbesondere um im Bereich der *Rothenfelder Straße* eine zu massive Bebauung zu vermeiden. Darüber hinaus soll in der Ortseinfahrtssituation und gegenüber dem Außenbereich eine angemessene (abgestufte) Größenordnung eingehalten werden.
- **Als Ausnahme** kann ggf. je nach Höhe, Farbgestaltung oder Lage im Gebiet bzw. innerhalb des Betriebsgeländes eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen Siloanlagen etc. zugelassen werden, um z.B. im Einzelfall innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden.
- Eine **Bauweise** wird im **GE** nicht festgesetzt, um große Flexibilität zu gewährleisten. Im Grundsatz werden damit die Abstandsregelungen nach der BauO NRW anzuwenden sein. Im Bereich des **GEE** (entlang der *Rothenfelder Straße*) wird in Anlehnung an der Ursprungsplan die **offene Bauweise** festgesetzt.
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

4.3 Belange des Verkehrs

Der Änderungs-/ Erweiterungsbereich wird wie bislang über die *Rothenfelder Straße* erschlossen. Eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung durch Pkw- und Lkw-Verkehre wird nicht gesehen, Alternativen bestehen nicht. Die **innere Erschließung** der gewerblichen Flächen erfolgt bedarfsorientiert auf den betriebseigenen Flächen.

Um die Erschließung der angrenzenden Flurstücke sicherzustellen, wird der namenlose Erschließungstich im Südwesten des Plangebietes geringfügig erweitert.

Die Festsetzung bzgl. möglicher **Grundstückszufahrten** wird verworfen, da durch Grundstücksteilungen eine beliebige Zahl von Zufahrten ermöglicht würde. Unter Berücksichtigung der Objektplanung Fledi wird nunmehr ein Flächenbezug zwischen Grundstücksgröße und Anzahl möglicher Zufahrten festgesetzt.

Die ehemalige Festsetzung einer Gewerbefläche im Westen des Änderungsbereiches (im Verlauf der geplanten Ortsentlastungsstraße) wird zugunsten der Festsetzung einer **öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün** aufgehoben. Auf diese Weise wird der o.g. Bereich schon im Rahmen der vorliegenden Änderung für die spätere Ortsentlastungsstraße planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Geräuschimmissionen

Immissionsschutzkonflikte durch **Lärm** werden nach heutigem Kenntnisstand **nicht gesehen**, die Fachbehörden äußerten im Planverfahren keine Anregungen und Hinweise zu dieser Thematik.

b) Geruchsmissionen

Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe (Tierintensivhaltung) in der Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt.

Im zentralen Bereich der vorliegenden Änderungsplanung befindet sich die **Firma Fledi**, die flüssige und pastöse Würzmischungen für die weiterverarbeitende Lebensmittelindustrie herstellt. Produktionsbedingt kommt es - insbesondere bei der Verarbeitung von Knoblauch-Produkten - zu **Geruchsemissionen**.

Das **StAfUA Bielefeld** hat im Januar 2004 eine **eigene Untersuchung** bzgl. möglicher Geruchsbelästigungen durch die Firma Fledi durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass nur im Bereich des südwestlich angrenzenden Autohauses der Immissionsrichtwert von 0,15 für ein Gewerbe-/ Industriegebiet überschritten wird. Direkt gegenüber der Firma Fledi wird der o.g. Grenzwert dagegen eingehalten, im Umfeld wird selbst der Immissionswert von 0,10 für Wohn-/ Mischgebiete unterschritten.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen der (i.W. gewerblichen) Nachbarschaft durch Geruchsmissionen bzw. zur Wahrung der Belange des Gewerbebetriebes (Bestandsicherung und Entwicklungsmöglichkeiten) hat die Stadt Versmold ein Geruchsgutachten⁴ in Auftrag gegeben. Die Bewertung erfolgt nach der **Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)**.

Die Firma Fledi beabsichtigt eine Erweiterung der Produktion am Standort Versmold; im Rahmen der vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 werden dafür die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Neben den angemessenen betrieblichen Erweiterungsabsichten sind auch mögliche Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft (insb. durch die Produktionserweiterung) in die Abwägung einzubeziehen.

Nach Auskunft der Firma Fledi liegt die *derzeitige* Produktionszeit bei 4.000 Stunden pro Jahr, die Maschinenlaufzeit bei 3.000 Stunden pro Jahr. In 50 % der Maschinenlaufzeit werden **kalte Rezepturen** hergestellt, bei denen es zu **keinen Geruchsemissionen** kommt. Demnach treten an ca. 1.500 Stunden im Jahr Geruchsemissionen auf.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Produktion am Standort Versmold erhöht sich die Emissionsdauer um den Faktor 3 auf ca. 4.800 Stunden, wobei die Emissionsdauer von Rezepturen mit hohen Geruchsemissionen (Knoblauchverarbeitung) verdoppelt wird. Für die Abluft aus dem Waschraum wird eine ganzjährige Emissionsdauer unterstellt.

⁴ AKUS GmbH (10/2005): Gutachten zu den durch die Firma Fledi GmbH verursachten Geruchsmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Versmold

Die nachfolgende Tabelle beschreibt die Produktionszeiten im *IST-Zustand* und *PLAN-Zustand*:

	Produktionszeiten <i>IST-Zustand</i> (Std./Jahr)	Produktionszeiten <i>PLAN-Zustand</i> (Std./Jahr)
Rezepturen mit geringen Geruchsemissionen	600	600
Rezepturen mit mittleren Geruchsemissionen	500	3.400
Rezepturen mit hohen Geruchsemissionen	400	800
Emissionsdauer Rezepturen mit Geruchsemissionen	1.500	4.800

Unter Berücksichtigung der meteorologischen Daten der DWD-Station Münster-Osna-brück (Windrichtungshäufigkeit) kommen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass im *IST-Zustand* die höchste Zusatzbelastung mit bis zu 10 % unmittelbar nordöstlich der Firma Fledi auftritt. Im Bereich der Gewerbebetriebe auf der östlichen Seite der Rothenfelder Straße erreicht die Zusatzbelastung Werte von bis zu ca. 5%, südwestlich des Firmengebäudes von bis zu 10 %. Damit wird der **Immissionswert für Gewerbebebauung** (15 % Geruchsstundenteil) **eingehalten**. An außerhalb des Änderungsgebietes und des Gewerbegebietes liegenden Wohnhäusern ergibt sich eine Zusatzbelastung von < 2 %, auch hier wird der **Immissionswert für Wohn-/ Mischgebiete** (10 % Geruchsstundenteil) **eingehalten**.

Der Unterschied zu den Berechnungsergebnissen des StAfUA Bielefeld aus dem Jahr 2004 ergibt sich aus der dort zu Grunde gelegten Emissionsdauer von 6.000 Stunden, wobei die tatsächliche Emissionsdauer nur ca. 1.500 Stunden beträgt.

Für den *PLAN-Zustand* kommen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die höchste Zusatzbelastung im unmittelbaren Nahbereich um die Firma Fledi auftreten, an den benachbarten Gewerbebetrieben treten Zusatzbelastungen von bis zu 12,5 % auf. Damit wird auch hier der **Immissionswert für Gewerbebebauung** (15 % Geruchsstundenteil) **eingehalten**. Für das höchst belastete Wohnhaus außerhalb des Änderungsgebietes und des Gewerbegebietes ergibt sich eine Zusatzbelastung von 4 %, auch hier wird der **Immissionswert für Wohn-/ Mischgebiete** (10 % Geruchsstundenteil) **eingehalten**.

Die für den PLAN-Zustand in Ansatz zu bringende Emissionsdauer von ca. 5.000 Stunden pro Jahr entspricht annähernd der vom StAfUA Bielefeld zu Grunde gelegten Emissionsdauer. Der Vergleich der Begehungsergebnisse (StAfUA Bielefeld) mit den vorliegenden Berechnungsergebnissen ergibt eine weitgehende Übereinstimmung.

Fazit:

Wie aus dem o.g. Gutachten hervorgeht, wird der **Immissionswert für Gewerbebebauung** (15 % Geruchsstundenteil) und **Wohn-/ Mischgebiete** (10 % Geruchsstundenteil) sowohl im *IST-Zustand* als auch im *PLAN-Zustand* in den betreffenden Bereichen **eingehalten**. Die Firma Fledi ist sich dennoch der im Rahmen der Produktion entstehenden Geruchsimmissionen und den damit verbundenen Problemen mit der Nachbarschaft bewusst, daher werden im Rahmen der Erweiterung der Produktion am Standort Versmold die **technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Geruchsimmissionen** auf den **neusten Stand** gebracht.

4.5 Ver-/Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung

Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** sowie die **Schmutzwasserbeseitigung** sind sicherzustellen. Die weiteren konkreten Planungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgen im weiteren Planverfahren.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet voraussichtlich eine **Löschwassermenge** von 3.200 l/min (192 m³/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Das Plangebiet queren in Ost-West-Richtung (in einer Trasse) eine **Ferngasleitung** sowie **drei 10-kV Stromleitungen** der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Nach Gesprächen zwischen Stadt und Versorgungsträger werden diese verlegt und künftig nördlich (außerhalb) des Plangebiets bis zur geplanten Fläche gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB geführt, dann (im Plangebiet) an deren westlichem Rand bis zur *Rothenfelder Straße* und schließlich in westlicher Richtung entlang der o.g. Straße bis zur bestehenden Leitungstrasse geführt.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die im Plangebiet anstehenden tiefreichend humosen Sandböden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht, mittlere, z.T. geringe Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund sowie Staunässe im tieferen Unterboden auf. Eine **Versickerung unverschmutzten Regenwassers** auf den Baugrundstücken ist auf Grund dieser örtlichen Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

An der **bestehenden Oberflächenwasserbehandlung** des Gewerbegebietes an der *Rothenfelder Straße* sind im Rahmen der vorliegenden Änderung / Erweiterung des Plangebietes **keine Änderungen** vorgesehen. Um bei größeren Niederschlagsereignissen den Zufluss in die bestehende Regenrückhaltung zu verringern / verzögern, wurde ein Fachbüro mit der Erstellung einer **Entwässerungsplanung** beauftragt:

Das im Änderungs-/Erweiterungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird in dem in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplanten naturnahen **Regenrückhaltebecken** gesammelt und dann gedrosselt über einen Staukanal in südlicher Richtung entlang der *Rothenfelder Straße* geführt. Hier erfolgt der Anschluss an den (bestehenden) Regenwasserkanal, der in das - im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsplanes errichteten - Regenrückhaltebecken östlich außerhalb des Änderungs-/Erweiterungsbereiches mündet. Vor der Einleitung in die bestehende Regenrückhaltung erfolgt eine Klärung des Niederschlagswassers.

Eine **Brauchwassernutzung** kann ggf. anfallendes Regenwasser reduzieren und bleibt unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen zulässig.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung

Die verfügbare Gewerbefläche soll möglichst weitgehend genutzt werden können (s.o.). Die Plankonzeption sieht die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (Erdbecken) im Norden des Erweiterungsbereiches (im Bereich der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB) vor. Die Randbereiche der Fläche werden als geschlossene Wildstrauchhecke mit standortheimischen Laubgehölzen entwickelt; der innerhalb der Fläche liegende **Hofeichenbestand** wird zum **Erhalt** festgesetzt und daher nicht weiter in der Eingriffsbilanz bewertet.

Können im Plangebiet auf Grund des Flächenbedarfs des jeweiligen Betriebs keine zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden, sind darüber hinaus je angefangene 400 m² Grundstücksfläche im **Pflanzstreifen entlang der geplanten Ortsentlastungsstraße** auf dem jeweiligen Baugrundstück ein heimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang jeweils mind. 18-20 cm) anzupflanzen. Alternativ können statt eines Baumes auch je 20 Sträucher (standortheimischen Laubgehölze) als Unterpflanzung gepflanzt werden.

Auf diese Weise soll entlang der geplanten Ortsentlastungsstraße eine dichte Heckenstruktur entstehen und somit ein harmonischer Übergang der Gewerbenutzung in die freie Landschaft erreicht werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die auf Grund der Festsetzungen i.W. durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den §§ 1, 1a BauGB und nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen:

▪ **Bestand** - siehe Teil II Umweltbericht -

▪ **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung**

Die Fläche ist i.W. im GEP dargestellt und im FNP, der parallel zur vorliegenden Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes geändert wird, für die Entwicklung als Gewerbegebiet vorgesehen. Zur Standortsicherung der Firma Fledi ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und auf die Standortentscheidung über GEP und FNP wird verwiesen (vgl. Kap. 2 und 3 sowie Teil II Umweltbericht).

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Überbauung auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung und der Lage des Plangebietes grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

▪ **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie Orts- und Landschaftsbild durch Gliederung der Bauflächen mit **Höhenfestsetzungen** sowie durch **Eingrünungsvorschriften** im Norden, Südwesten und Westen.

c) Eingriffsbewertung

Die **Bewertung und Berechnung des Eingriffs** und des **Ausgleichsflächenbedarfs** erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"⁵ und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**.

Die Bilanz erfolgt getrennt für den **ÄNDERUNGS-** und **ERWEITERUNGSBEREICH** unter folgenden Grundannahmen für die einzelnen Biotoptypen:

Eingriffsbewertung für den Änderungsbereich:

Zu A.2: Die im Ursprungsplan nicht festgesetzte Trafostation wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche errichtet und wird als solche im Rahmen der vorliegenden Änderung festgesetzt;

Zu A.3: Anpflanzung i.W. standortheimischer Gehölze mit ausgeprägter Krautschicht. Da es sich um eine Anpflanzung mit jüngerem Aufwuchs handelt und der Biotop noch nicht voll ausgeprägt ist, erfolgt die Berechnung mit dem Korrekturfaktor 0,8;

A. Ausgangszustand im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	bereits versiegelte Flächen (GE / GEe) bzw. Baurechte gemäß Ursprungsplan (21.697 m ² x GRZ 0,8)	17.358	0	1,0	0	0
	4.3	nicht überbaubare Fläche im GE / GEe	4.339	2	1,0	2	8.678
2	1.1	Trafostation	115	0	1,0	0	0
3	8.1	Öffentliche Grünfläche (Gehölzpflanzung)	2.220	7	0,8	5,6	12.432
Gesamtfläche			24.032	Gesamtflächenwert A:		21.110	

Zu B.1: Als Abpflanzung zur freien Landschaft sind Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen als nicht geschnittene Baumhecke auf den gewerblichen Grundstücken vorgeschrieben. Die anzupflanzenden standortheimischen Bäume und Hecken werden in der Bilanzierung von der nicht überbaubaren Fläche der Grundstücke abgezogen.

Zu B.4: 5-reihige geschlossene Wildstrauchhecke mit standortheimischen Gehölzen;

⁵ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Stand: Mai 2001

B. Zustand des Änderungsbereiches gem. Festsetzungen der 2. Änd. des B-Planes Nr. 50							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche (GE / GEe) (22.948 m ² x GRZ 0,8)	18.358	0	1,0	0	0
	8.1	Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB	753	6	1,0	6	4.518
	4.3	nicht überbaubare Fläche im GE / GEe	3.837	2	1,0	2	7.674
2	1.1	versiegelte Fläche (Planstraße)	100	0	1,0	0	0
3	1.1	Trafostation	115	0	1,0	0	0
4	5.1	öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	869	6	1,0	6	5.214
Gesamtfläche			24.032	Gesamtflächenwert B:		17.406	

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	- 3.704
--	---------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand für den Änderungsbereich mit einem rechnerisches Ausgleichsdefizit von 3.704 Biotopwertpunkten.

Eingriffsbewertung für den Erweiterungsbereich:

D. Ausgangszustand im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Acker	27.553	2	1,0	2	55.106
Gesamtfläche			27.553	Gesamtflächenwert A:		55.106	

Zu E.1 (Code 8.1): 5-reihige geschlossene Wildstrauchhecke mit standortheimischen Gehölzen;

Zu E.2: die Detailplanung bzgl. des geplanten Regenrückhaltebeckens wird gegenwärtig erarbeitet, in den Randbereichen der Fläche gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB ist die Anlage einer Wildstrauchhecke mit standortheimischen Gehölzen geplant, der Grundwert P kann sich demnach noch erhöhen;

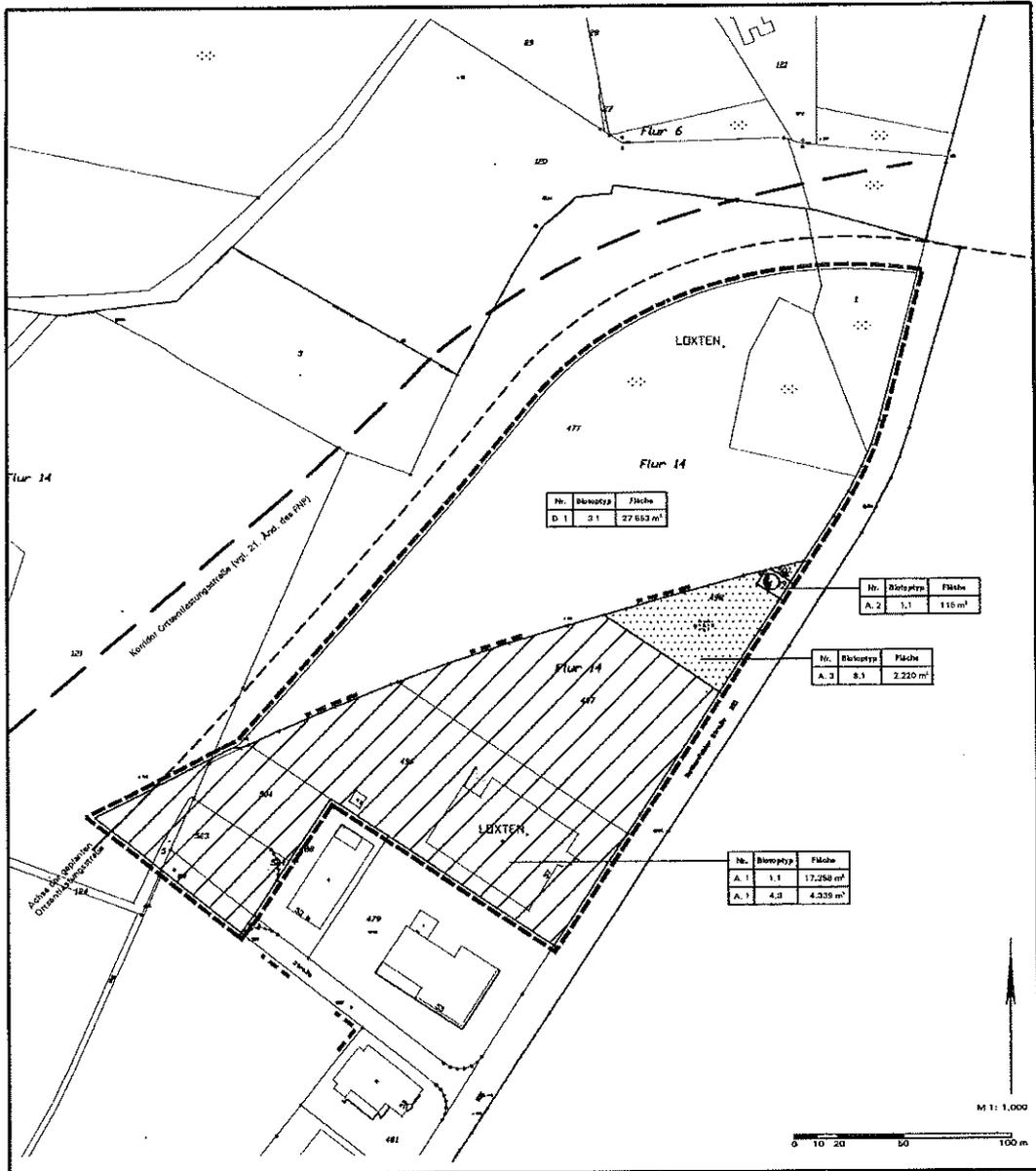


Abb. 1: Ausgangszustand / Biotoptypen im Plangebiet

E. Zustand des Erweiterungsbereiches gem. Festsetzungen der 2. Änd. des B-Planes Nr. 50							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche (GE / GEe) (23.120 m ² x GRZ 0,8)	18.496	0	1,0	0	0
	8.1	Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB	2.827	6	1,0	6	16.962
	4.3	nicht überbaubare Fläche im GE / GEe	1.797	2	1,0	2	3.594
2	7.7	Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	4.433	4	1,0	4	17.732
Gesamtfläche			27.553	Gesamtflächenwert B:		38.288	

F. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	- 16.818
--	----------

Zeile F zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand für den **Erweiterungsbereich** mit einem **rechnerisches Ausgleichsdefizit von 16.818 Biotopwertpunkten**.

Insgesamt besteht für die vorliegende **Änderung / Erweiterung** des Bebauungsplanes Nr. 50 ein **rechnerisches Ausgleichsdefizit von 20.522 Biotopwertpunkten**. Dieses entspricht z.B. bei einer Aufwertung um 4 Punkte/m² einer Ausgleichsflächendifferenz von ca. 5.130 m².

Eine Aufwertung um 4 Punkte/m² wird z.B. durch standortheimische Heckenanlagen oder Aufforstungen auf heutigen Ackerflächen erreicht (Grundwert Ausgangszustand A=2, Grundwert Planung P=6). Dieser Wert ist jedoch abhängig v.a. von der Ausgestaltung und Abstimmung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen.

Der errechnete **Ausgleichsbedarf von 20.522 Biotopwertpunkten** wird von der Stadt im Rahmen des **Öko-Konto's** in der Gemarkung Oesterweg, Flur 73, Flurstück 18 erbracht. Die **ehemalige Wiese** wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde als **Extensivgrünland** bewirtschaftet. Diese Maßnahme entspricht einer Aufwertung um 2 Punkte/m² und somit einer Ausgleichsflächendifferenz von ca. 10.260 m².

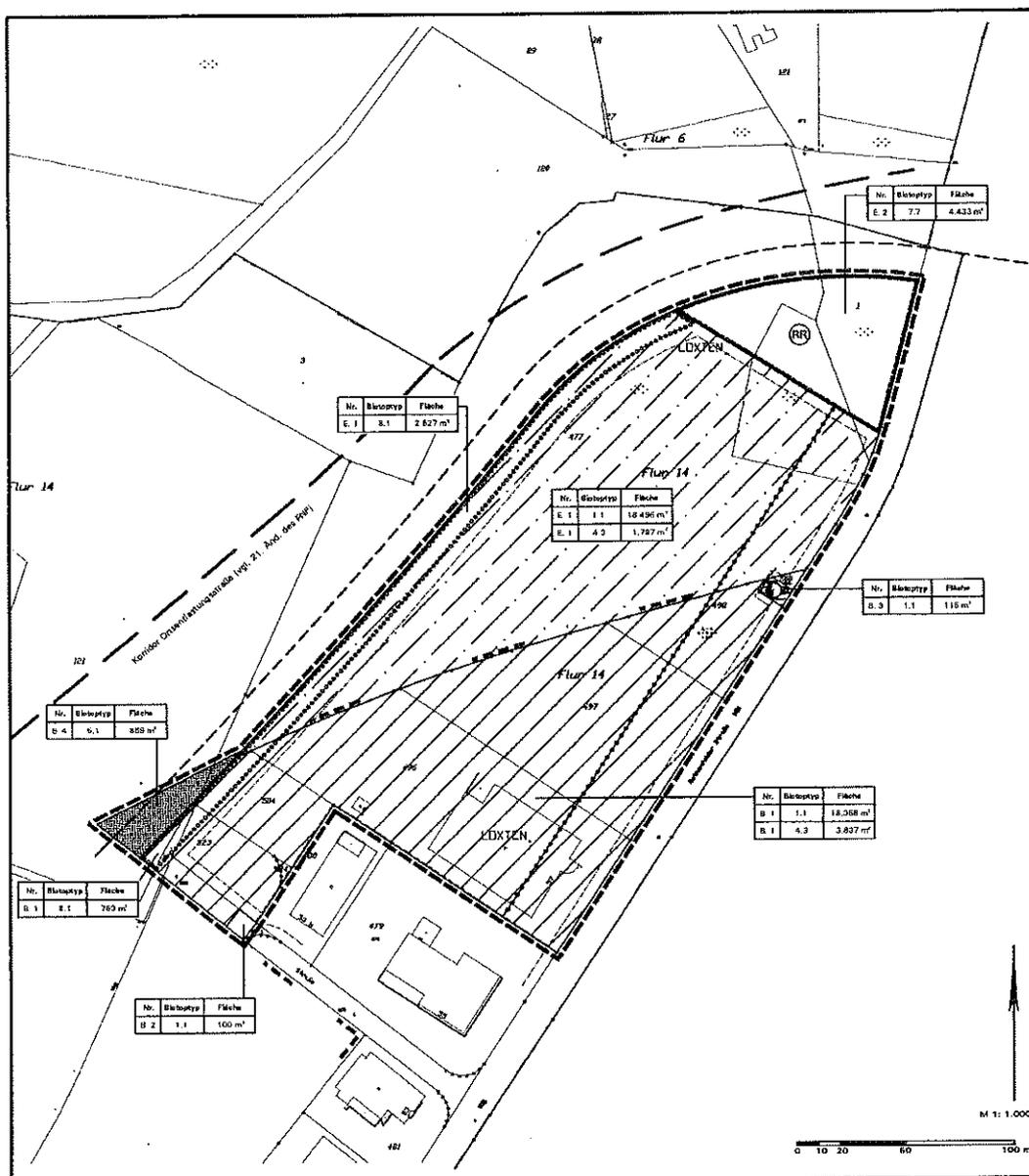


Abb. 2: Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung und Erweiterung

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten ist neben den Auswirkungen auf den Außenbereich insbesondere die Randlage an der *Rothenfelder Straße*. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Werbeanlagen** können negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Orts- und Landschaftsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. In Anlehnung an den Ursprungsplan sollen zur *Rothenfelder Straße* hin ausgerichtete Fassaden durch Begrünung wirksam gegliedert werden. Alternativ können zwischen Gebäudefronten und der Erschließungsstraße auch großkronige Laubbäume gepflanzt werden (vgl. auch Pflanzvorschläge im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 50). Die Regelung lässt der Architektur ausreichenden Spielraum.
- **Dachbegrünung:** Durch Dachbegrünung kann das Kleinklima gerade in einem überwiegend versiegelten Gewerbegebiet verbessert werden. Darüber hinaus bindet diese Form der Dacheindeckung Staub, befeuchtet und kühlt die Luft durch Verdunstung von Wasser und kann als Kleinstlebensraum für verschiedene Tierarten fungieren. Von großer Bedeutung ist auch das Puffervermögen von Niederschlag; zum einen durch Wasseraufnahme der Pflanzen und des Substrats, zum anderen ein zeitversetzter Abfluss überschüssigen Niederschlagswassers.

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen sind wie folgt eingearbeitet worden:

- Durch ein Fachbüro wurde die Geruchsproblematik im Rahmen eines Gutachtes geprüft, mit dem Ergebnis, dass der Immissionswert für Gewerbebebauung (15 % Geruchsstundenteil) sowohl im *IST-Zustand* als auch im *PLAN-Zustand* eingehalten wird. Gleiches gilt auch für Wohn- und Mischgebiete.
- Die Frage der Eingriffskompensation wird in Kapitel 4.6 konkretisiert.
- Der Hofeichenbestand wurde zum Erhalt festgesetzt.
- Die Details der Entwässerungsplanung werden gegenwärtig erarbeitet, die Grundkonzeption wird im Rahmen der vorliegenden Begründung konkretisiert.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Flächenbilanz

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

a) für den Änderungsbereich

Planung im Rahmen der Änderung	Festgesetzt im <i>Ursprungsplan</i> als	Fläche*
Gewerbl. Bauflächen (GE) / (GEe)	<i>Gewerbl. Bauflächen (GE) / (GEe)</i>	2,06 ha
Gewerbliche Bauflächen (GEe)	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	0,16 ha
Gewerbliche Bauflächen (GE)	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	0,07 ha
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	0,01 ha
Straßenverkehrsfläche	<i>Gewerbliche Bauflächen (GE)</i>	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche	<i>Gewerbliche Bauflächen (GE)</i>	0,09 ha
Summe		2,40 ha

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

b) für den Erweiterungsbereich

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Fläche*
Gewerbliche Bauflächen GE / GEe	2,32 ha
Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,44 ha
Summe	2,76 ha

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

Gesamtfläche Plangebiet ca.	5,16 ha
------------------------------------	----------------

7. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung

a) Zusammenfassung, Auswirkungen der Planung:

Die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 regelt die städtebauliche Weiterentwicklung und Ordnung im Gewerbegebiet *östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße*. Ziel ist die Sicherung von Flächen für die standortgebundene Erweiterung der dort ansässigen Firma Fledi sowie eine Abrundung des Gewerbegebietes bis zur Trasse der geplanten Ortsentlastungsstraße.

Die Erschließung über die *Rothenfelder Straße* ist ausreichend leistungsfähig, ohne Alternative und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung im Sinne des § 1(6) BauGB

Die Bürger wurden am 7. September 2005 gemäß § 3(1) BauGB frühzeitig über die Ziele und den Zweck der Planung unterrichtet. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB parallel hierzu im September eingeholt. Für die Entwurfsfassung wurde die Geruchsproblematik im Rahmen eines Gutachtens geprüft, darüber hinaus werden Eingriffskompensation und Grundkonzeption der Entwässerungsplanung konkretisiert sowie der Hofeichenbestand zum Erhalt festgesetzt.

In einem Abstimmungsgespräch zwischen Stadt, Vorhabenträger und dem Amt für Bodendenkmalpflege konnte geklärt werden, dass der möglicherweise vorhandene Urnenfriedhof durch die vorliegende Planung nicht betroffen sein wird.

Nach Gesprächen zwischen Stadt und Versorgungsträger werden die Leitungstrassen verlegt und künftig nördlich (außerhalb) des Plangebietes bis zur geplanten Fläche gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB geführt, dann (im Plangebiet) an deren westlichem Rand bis zur *Rothenfelder Straße* und schließlich in westlicher Richtung entlang der o.g. Straße bis zur bestehenden Leitungstrasse geführt.

Zum Planverfahren und zur Abwägung wird ausdrücklich auf die Beratungsunterlagen und auf die Protokolle der Stadtvertretung der Stadt Versmold und der Fachauschüsse verwiesen.

Versmold, im Februar 2006