



STADT VERSMOLD

**Begründung zur 5. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 50**

**„Gewerbegebiet östlich
Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder
Straße“**

Dezember 2014

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
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 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan Nr. 50 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderung und Bebauungsplan Nr. 60
 - 4.2 Planinhalte und Planungsziele der 5. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50**
 - 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf und Festsetzung der Rettungswache
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz, 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
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der Kreis Gütersloh plant eine Verlagerung der derzeit an der Wersestraße in Vermold ansässigen Rettungswache. Basierend auf einer durchgeführten Standort- und Bedarfsanalyse sowie weiteren internen Abstimmungen wird eine städtische Grundstücksfläche an der Rothenfelder Straße/Ecke Stadtring für einen solchen Neubau favorisiert.

Das ca. 0,5 ha große Grundstück liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ und ist dort als Fläche/Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung sollte dort ein naturnahes Regenrückhaltebecken ausgebildet und die Randbereiche als geschlossene Wildstrauchhecke bepflanzt werden. Die Mulde sollte u.a. der Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Straßenkörpers der Ortsentlastungsstraße dienen. Im Zuge der konkreten Straßenausbauplanung konnte die Rückhaltefläche deutlich zurückgenommen werden und reduziert sich auf einen kleineren Teilbereich im Nordosten des betroffenen Eckgrundstücks. Das Gebiet ist somit für andere Zwecke grundsätzlich nutzbar. Als Standort für eine Rettungswache spricht unter anderem die sehr gute verkehrliche Anbindung.

Die Stadt Vermold hat den Sachverhalt geprüft. Im Ergebnis kann mit einer Rettungswache an der Stelle eine optimale Nutzung etabliert werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtvertretung der Stadt Vermold in ihrer Sitzung im Februar 2014 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 gefasst.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

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).

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Ortsentlastungsstraße und im Osten an die Rothenfelder Straße. Im Süden und Westen bildet das bestehende Gewerbegebiet den Abschluss des Plangebietes. Im Rahmen dieser Änderung wird auch ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsentlastungsstraße, 1. BA“ im Knotenbereich der Ortsentlastungsstraße und der Rothenfelder Straße bestandsorientiert überplant und in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 integriert. Es handelt sich dabei um den neu als Regenrückhaltebecken festgesetzten Teilbereich.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich großmehrheitlich als Grünland dar. In einem kleineren Teilbereich im Nordosten des betroffenen Eckgrundstücks befindet sich ein Regenrückhaltebecken des Stadtrings. Auf der Ostseite des Gebiets befindet sich ein kleiner Eichenbestand. Dieser ist aufgrund der Planungsabsichten nicht zu erhalten sowie in Teilen abgängig.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung ebenso wie das bestehende, angrenzende Gewerbegebiet als **GIB** dargestellt (*Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen*). Die Bebauungsplanänderung ist insgesamt nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold ist das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die Festsetzung einer *Fläche für den Gemeinbedarf* gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB entspricht nicht den planerischen Vorgaben des FNP. Die derzeitigen Darstellungen des FNP erfordern gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB an der Stelle eine Anpassung des FNP an die heutige Situation. Durch die Bebauungsplanänderung mit der vorgesehenen Gebietsnutzung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB wird die städtebauliche Zielvorstellung für das lokale Umfeld nicht beeinträchtigt, sondern nur kleinräumig verändert und stärker auf den konkreten Nachfragebedarf ausgerichtet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Daher ist eine formale Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Vielmehr wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb eines erschlossenen, i.W. bebauten Gewerbegebiets und wird aktuell als Grünland genutzt. Wertvollere, standortgerechte sowie heimische Gehölze (Eichen) sind im Plangebiet lediglich auf der östlichen Plangebietsseite vorhanden. Die kleine Eichengruppe ist jedoch teilweise abgängig. Die naturschutzfachlichen Regelungen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet und sein Umfeld werden nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Es befinden sich hier auch keine **Natura 2000-Gebiete**, **geschützten Landschaftsbestandteile** oder **Naturdenkmale** im Sinne des BNatSchG.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von **Natur- oder Landschaftsschutzgebieten** (NSG, LSG).
- Im Biotopkataster geführte **schutzwürdige** bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

3.4 Boden und Gewässer

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 NRW¹** stehen im Plangebiet großteils semiterrestrische, Sandböden, hier: Podsol-Gley und Gley, Bearbeitbarkeit z.T. durch hohen Grundwasserstand erschwert, in der sandigen Deckschicht geringe Sorptionsfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit, im sandiglehmigen Untergrund mittlere Wasserdurchlässigkeit; bei Grundwasserabsenkung meist geringe nutzbare Wasserkapazität und zu einem sehr kleinen Teil im westlichen Bereich des Plangebiets 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.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen² treffen auf den kleineren Teil des Plangebiets (schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch) 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.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Es wird auch nicht von **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten** erfasst.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittel** 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.

Weist der Erdaushub bei Durchführung eines Bauvorhabens auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Amt für Bodendenkmalpflege weist jedoch darauf hin, dass im Jahr 1938 südlich des Plangebietes eine **Urne** geborgen wurde. Dieser Fund ist ein konkreter Hinweis auf einen **Urnenfriedhof** unbekannter Ausdehnung.

Vorsorglich wird auch 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.

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung

4.1 Bebauungsplan Nr. 50 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderung und Bebauungsplan Nr. 60

Der **Bebauungsplan Nr. 50** „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ ist seit dem Jahr 1997 rechtskräftig und entwickelt ein großflächiges Gewerbegebiet beidseits der Rothenfelder Straße (K21).

Zwischenzeitlich wurde in mehreren Bauleitverfahren der Ursprungsplan aufgrund des konkreten Bedarfs der ansässigen Betriebe und der Stadt Versmold angepasst. Die **2. Änderung des Altplans** definiert dabei den aktuellen planungsrechtlichen Rahmen für den Großteil des Plangebiets der 5. Änderung. Ergänzend dazu wird der Bereich des bereits im Zuge der Ortsentlastungsstraße realisierten Regenrückhaltebeckens (**Bebauungsplan Nr. 60 „Ortsentlastungsstraße, 1. BA.“**) in die aktuelle Planung einbezogen. Die 2. Änderung setzt ein naturnahes Regenrückhaltebecken (im Bereich der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB), für die Randbereiche eine geschlossene Wildstrauchhecke, zu erhaltende Einzelbäume und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine Ferngasleitung und Kabeltrasse fest. Der kleine betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 60 setzt eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün) und ergänzend ein Pflanzgebot fest.

Zwei kleine, schmale Restflächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 50 Änderung Nr. 2 und dem Bebauungsplan Nr. 60, direkt entlang der Rothenfelder Straße und der Ortsentlastungsstraße, liegen aktuell nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und werden im Rahmen dieser 5. Änderungsplanung erstmalig überplant.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Unterlagen der Originalpläne sowie deren rechtskräftigen Änderungen verwiesen.

4.2 Planinhalte und Planungsziele der 5. Änderung

Der Kreis Gütersloh plant eine Verlagerung der jetzt an der Wersestraße ansässigen Rettungswache auf das städtische Grundstück an der Rothenfelder Straße/Ecke Ortsentlastungsstraße. Das Grundstück ist als Rettungswachenstandort insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sehr geeignet.

Wesentliches **städtebauliches Ziel** der Bauleitplanung ist die Aufgabe der dort bisher festgesetzten Regenrückhaltefläche und Grünfläche mit ergänzendem Pflanzgebot sowie künftige Festsetzung als gemeinschaftliche Baufläche für eine Rettungswache. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die bestehende Ferngasleitung und Kabeltrasse gilt es zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Der auf dem Grundstück ebenfalls festgesetzte Eichenbestand ist voraussichtlich nicht zu erhalten, in Teilen bereits nicht mehr vorhanden oder aber ohnehin abgängig. Insgesamt bleibt der durch die geplante Bebauung erfolgende Eingriff in die jetzt schon gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche an geeigneter Stelle und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises auszugleichen. Ergänzend zu diesen Ausgleichsmaßnahmen soll mittels Baumneupflanzungen (Einzelbäume und kleine Baumgruppen) das Grundstück der Rettungswache gegliedert und harmonisch in die Landschaft integriert werden. Der kleine betroffene Bereich des Bebauungsplans Nr. 60 soll bestandsorientiert als Regenrückhaltebecken festgesetzt werden. Die beiden kleinen, schmalen Flächen entlang der Rothenfelder Straße und der Ortsentlastungsstraße, die aktuell von keinem Bebauungsplan erfasst werden, sollen den jeweils angrenzenden Flächen zugeordnet werden. Entlang der Rothenfelder Straße wird der Bereich demnach als öffentliche Straßenverkehrsfläche und entlang der Ortsentlastungsstraße als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Durch die kleinteilige, bedarfsgerechte Nutzungsänderung der Ursprungspläne im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) erfüllt. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 erfolgt somit im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**.

5. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Standorts im Sinne der geplanten Rettungswache des Kreises Gütersloh geschaffen. Die Festsetzungen leiten sich aus der in Kapitel 4 genannten Zielsetzung ab. Die Festsetzungen der Ursprungspläne außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf und Festsetzung der Rettungswache

Der Großteil des Plangebiets wird neu als **Fläche für Gemeinbedarf, Rettungswache/Rettungsdienst** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die neue Festsetzung orientiert sich somit direkt an der beabsichtigten Ansiedlung der Rettungswache des Kreises Gütersloh.

Der kleine betroffene Bereich des Bebauungsplans Nr. 60 wird bestandsorientiert als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die beiden kleinen Flächen entlang der Rothenfelder Straße und der Ortsentlastungsstraße, welche bis dato bauleitplanerisch nicht überplant waren, werden entlang der Rothenfelder Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche und entlang der Ortsentlastungsstraße als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits die Ansiedlung der geplanten Rettungswache planungsrechtlich gesichert, der Siedlungskörper in Richtung Ortsentlastungsstraße arrondiert und die bis dato unbeplanten Flächen zwischen den bestehenden Bauleitplänen zweckmäßig überplant.

5.2 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** von 0,6 und die **Geschossflächenzahl GFZ** von 1,2 für die Fläche für Gemeinbedarf orientiert sich an den Projektanforderungen für die neue Rettungswache des Kreises Gütersloh. Die beiden Festsetzungen sichern die Umsetzung der geplanten Rettungswache und schaffen bezüglich der Ausnutzung im Plangebiet gleichzeitig ein ausreichendes Maß an Flexibilität.

Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper soll nunmehr im Wesentlichen sinnvoll über die konkrete Festsetzung von einer maximalen **Gebäudehöhe** erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur Gebäudehöhe unterstützt. Die maximal zulässige Höhe wird abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge festgesetzt. Sie orientiert sich an den definierten Gebäudehöhen in den südwestlich angrenzenden Gewerbegebieten und wird Richtung Knotenpunkt der Ortsentlastungsstraße und der Rothenfelder Straße stufenweise reduziert. Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die **Höhe in Meter über Normalhöhennull** abgestellt. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Unter Einhaltung der maßgebenden Höhenfestsetzungen sind im Plangebiet damit Gebäude mit einer Höhe von rund 10,0 m möglich.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubare Fläche sichert die Realisierung der geplanten Rettungswache. Durch das definierte Baufenster wird der konkreten Projektentwicklung ein ausreichender Bau- und Gestaltungsspielraum eingeräumt.

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

Im Ursprungsplan Nr. 50 Änderung Nr. 2 wurden zur gestalterischen Ausrichtung des Gewerbegebiets örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Änderungsplanung Nr. 5 orientiert sich grundsätzlich an diesen Vorschriften. Aufgrund der Festlegung einer Gemeinbedarfsfläche mit klarer Ausrichtung, wird auf Bauvorschriften zum Thema Werbeanlagen verzichtet. Festgesetzt werden Vorschriften zur Versiegelung, Einfriedung, Vorgartenzone und Dachflächengestaltung. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vollständig hergestellte Erschließungsstraße Rothenfelder Straße (K21). Eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung durch Pkw- und Lkw-Verkehre respektive Rettungsfahrzeugen wird nicht gesehen, Alternativen bestehen nicht. Entlang der Ortsentlastungsstraße und im Knotenbereich der Ortsentlastungsstraße sowie der Rothenfelder Straße wird aus Gründen der Verkehrslenkung und Verkehrssicherheit eine Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Die notwendigen Parkplätze für die Rettungswache sind innerhalb des Plangebiets nachzuweisen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der Stadt Versmold sind aufgrund der Angebotsplanung und geringen Abstände zum öffentlichen Straßenraum im gesamten Plangebiet nicht notwendig. Sonstige private Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen und sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Die Verkehrssituation für **Fußgänger** und **Radfahrer** verändert sich durch die vorliegende Änderungsplanung nicht. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Plangebiets auf der Ostseite der Rothenfelder Straße wird von der Planung nicht tangiert und ist weiterhin sichergestellt.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Landwirtschaft, Gewerbe oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit i.W. als Grünland genutzt. Derzeit liegt das Gebiet brach. Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

a) Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet

Belastungen auf das Plangebiet durch **Gewerbe**, **Verkehr** und ggf. **Landwirtschaft** (z.B. durch Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterungen) sind durch die entsprechenden Nutzungen im Umfeld in einem ortsüblichem Maß gegeben. Die geplante Nutzung als Rettungswache dient nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen – weder zum

Arbeiten noch zum Wohnen. Die künftige Nutzung wird durch die gewerblichen Nutzungen, Verkehrslärm oder die angrenzende Landwirtschaft daher nicht belastet, es besteht keine Konfliktsituation.

b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Gewerbenutzungen. Von dem geplanten Rettungswachenstandort gehen keine Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld aus. In einem Abstand von bis zu 250 m befinden sich nördlich des Plangebiets zwei Hofstellen, wovon eine aktuell nicht mehr bewirtschaftet wird. Diese grenzen u.a. auch an die vorbelastete Kreisstraße 21. Gelegentliche Vorbeifahrten von Rettungsfahrzeugen sind hier aufgrund der Funktion der Rothenfelder Straße als Kreisstraße bereits heute möglich. Wohnnutzungen bestehen im direkten und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht.

Die aktuelle Versmolder Rettungswache befindet sich im Kernbereich der Stadt Versmold, in direktem Umfeld zu sensiblen Wohnnutzungen. Durch die Neuansiedlung der Rettungswache am Siedlungsrand, eingebettet in ein Gewerbegebiet werden diese Konfliktsituationen nachhaltig reduziert.

Die Stadt geht aufgrund der beschränkten Anzahl von Nachteinsätzen insgesamt, dem nach bisherigem Kenntnisstand selten erforderlichen Einsatz des Martinshorns und dem fehlen sensibler Wohnnutzungen im Umfeld des geplanten Rettungswachenstandorts davon aus, dass das Umfeld nicht übermäßig betroffen und dass mögliche Emissionen durch die Rettungswache (sozial-)verträglich sein werden. Lärmschutzmindernde Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten. Sofern weitergehende Maßnahmen im Zuge der konkreten Vorhabenplanung erforderlich werden, sind diese im Genehmigungsverfahren sowie ggf. nachträglich im Vollzug angemessen zu klären. Die Umsetzung ggf. erforderlicher Maßnahmen wird durch den Kreis Gütersloh als Träger des Vorhabens sichergestellt.

Nach heutigem Kenntnisstand wird somit **kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf** gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

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.

Das Plangebiet queren in Ost-West-Richtung (in zwei Trassen) eine **Ferngasleitung** der RWE Westfalen-Weser-Ems GmbH sowie **10-kV Stromleitungen** der Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH. Zum Schutz der Leitungen und zur Sicherstellung von u.a. Unterhaltsarbeiten wird innerhalb des Plangebiets bei der Ferngasleitung beidseits der Leitung ein je zwei Meter breiter Streifen und bei den 10-kV Stromleitungen beidseits der Leitungen ein je drei Meter breiter Streifen mit den notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Für das Baugebiet sind die notwendigen **Mindestlöschwassermengen** für die Dauer von zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Die **Zugänglichkeit für die Feuerwehr** ist im gesamten Plangebiet zu gewährleisten. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“³ zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

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, aber mittlere, z.T. geringe Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund sowie Staunässe im tieferen Unterboden auf. Aufgrund dieser örtlichen Bodenbeschaffenheit ist eine **Versickerung unverschmutzten Regenwassers** bei einem größeren Flächenbedarf auf den Baugrundstücken voraussichtlich nicht möglich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 legt für den Großteil des Plangebiets ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken fest. Das Becken sollte der Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Straßenkörpers der Ortsentlastungsstraße und des Gewerbegebiets dienen. Im Zuge der konkreten Straßenausbauplanung konnte die Rückhaltefläche deutlich zurückgenommen werden. Realisiert wurde ein deutlich kleineres Regenwasserrückhaltebecken im Knotenbereich der Ortsentlastungsstraße und der Rothenfelder Straße. Diese Änderungsplanung setzt diese Fläche als Regenwasserrückhaltebecken bestandsorientiert fest.

An der **bestehenden Oberflächenwasserbehandlung** des angrenzenden Gewerbegebiets an der Rothenfelder Straße sind im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung, bis auf die Flächenreduktion des Regenwasserrückhaltebeckens, **keine Änderungen** vorgesehen.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird in dem neu festgesetzten und bereits im Rahmen der Umsetzung der Ortsentlastungsstraße erstellten 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. 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. Sofern weitergehende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese mit dem Kreis Gütersloh abzustimmen. In der Umsetzung ist darauf angemessen zu reagieren, auf den Trennerlass NRW wird ergänzend verwiesen. Diese Vorgehensweise wird vor dem Hintergrund des Planinhalts für angemessen erachtet.

³ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

5.7 Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Plankonzeption sieht die Anlage eines bestandsorientierten, naturnahen Regenrückhaltebeckens (Erdbecken) im Norden des Plangebiets vor. Das Becken wurde bereits im Rahmen der Baumaßnahme der Ortsentlastungsstraße realisiert.

Der innerhalb der Fläche liegende, im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist teilweise nicht mehr vorhanden oder abgängig und wird teilweise zu Gunsten der künftigen Rettungswache überplant. Davon ausgenommen ist die bestehende Linde direkt an der Rothenfelder Straße. Diese wird durch die Rettungswache nicht überplant und wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 9 standortgerechte, heimische und großkronige Laubbäume (Stammumfang jeweils mindestens 18-20 cm) anzupflanzen. Die Bäume sollen als Einzelbäume oder kleine Gruppen angepflanzt und auf das konkrete Bauprojekt der Rettungswache (nicht auf die umliegenden Straßen) ausgerichtet werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, zu ersetzen. Mit den neuen Baumpflanzungen soll die Freifläche um die künftige Rettungswache einerseits gegliedert und gleichzeitig ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft erreicht werden.

Die kleine, schmale Restfläche zwischen dem Bebauungsplan Nr. 50 Änderung Nr. 2 und dem Bebauungsplan Nr. 60, direkt entlang Ortsentlastungsstraße, wird im Rahmen dieser 5. Änderungsplanung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün überplant. Der bis dato unbeplante Bereich kann so planerisch ausgerichtet und gesichert werden. Die Maßnahme orientiert sich am direkten Umfeld.

Die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Rothenfelder Straße sind in einer Breite von mindestens 5,0 m gärtnerisch zu gestalten. Unterbrechungen dieser Zone sind nur für die erforderlichen Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten zulässig. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder begrünten Gitter-/Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Entlang der Rothenfelder Straße ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Diese Festsetzungen werden aus der 2. Änderung des Ursprungsplans Nr. 50 übernommen. Auf diese Weise soll insbesondere entlang der Rothenfelder Straße eine einheitlich gestaltete Vorgartenzone entstehen welche den öffentlichen Straßenraum prägt.

Extensive Dachbegrünungen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht und insbesondere bei Flachdächern sinnvoll und zweckmäßig. Aus diesem Grund ist im Plangebiet die extensive Begrünung von Flachdächern zulässig.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten. Nach dem bisherigen Planungsstand wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden, Zuwegungen und Stellplatzflächen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rande des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Vermold. Das Gebiet ist unbebaut. Grundlage dafür bildeten großteils der Bebauungsplan Nr. 50 und seine rechtskräftigen Änderungen. Es ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die vorhandenen schutzwürdigen Böden durch die geplante Rettungswache überprägt werden. Der schützenswerte Boden im westlichen Teil des Plangebiets liegt jedoch voraussichtlich außerhalb der überbaubaren Bereiche. Die zielgerichtete Arrondierung des Gewerbestandorts und Neuansiedlung einer Rettungswache wird hier als vertretbar gesehen. Ausschlaggebend ist insbesondere die hervorragende Lagegunst des Plangebiets für einen Rettungswachenstandort.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden. Im vorliegenden Fall wird der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Plangebiets Priorität eingeräumt. Mit der vorliegenden, kleinteiligen Plangebietsarrondierung wird eine **umgebungsverträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge** ermöglicht. Die Nachverdichtung soll durch Baulückenschließung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Ortsentlastungsstraße erreicht werden. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflä-

chen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch, wenn auch nur geringfügig, gemindert werden.

Da die Planung eine bauliche Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ermöglicht und wertvolle Biotopstrukturen nicht betroffen sind, werden die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den umfangreichen städtebaulichen Belangen, die für das Plangebiet sprechen, zurückgestellt.

Somit trägt die Gemeinde, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB und der obigen Planung Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und vertretbar erachtet.

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 NRW⁴ 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.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 3914 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Fettwiesen und -weiden* potenziell 1 Fledermausart und 23 Vogelarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich lediglich der Wiesenpieper und das Rebhuhn in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die Planung schafft neue Bauflächen und definiert im Vergleich zum geltenden Planungsrecht die städtebauliche Struktur neu. Alter Gehölzbestand im Plangebiet stellt demgegenüber einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar. Die vorhandenen drei Eichen sind teilweise abgängig und werden durch die Festlegung der neuen Fläche für Gemeinbedarf im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 überplant. Darüber hinaus wird angenommen,

⁴ 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.

dass aufgrund der vorhandenen angrenzenden Bebauung und der Störeinflüsse durch Betriebsabläufe der ansässigen Gewerbebetriebe sowie die angrenzenden Straßen, die Fläche eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich i.W. als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Zudem befinden sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten (offene Landschaft nördlich, östlich und westlich des Plangebiets).

Eine ornithologische Erhebung ist zum aktuellen Planungsstand nicht für erforderlich gehalten worden. Erst wenn konkrete Bauanträge gestellt werden, sind möglicherweise vertiefende Untersuchungen notwendig. Dies ist aber nur in solchen Fällen erforderlich, wenn Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren (Baumhöhlen!) gefällt werden sollen. Eine Kontrolle der drei Eichen nach dem Besatz mit Fledermäusen ist in Einzelfällen mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen. Ansonsten kann bei den häufigen und anpassungsfähigen Vogelarten davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes durch kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen die **Zugriffsverbote** des § 44 BNatSchG **nicht berührt** sind (vgl. auch MKULNV 2010). Eine **Verschlechterung des Erhaltungszustandes** auf biogeografischer Ebene ist für diese Arten **nicht zu erwarten**.

Nach aktuellem Stand werden die **artenschutzrelevanten Verbotstatbestände nicht ausgelöst**.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuschließen ist. Hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Die vorliegende Planung mit dem wesentlichen Ziel der Arrondierung eines Gewerbegebiets und der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuansiedlung einer Rettungswache des Kreises Gütersloh ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Die vorgesehene Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige

Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht. Jedoch sind die bereits in der 2. Änderungsplanung des Ursprungsplans Nr. 50 festgesetzten **Ausgleichsmaßnahmen** im Rahmen der damaligen Eingriffsbilanzierung zu **kompensieren**. Auf die detaillierten Unterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 wird an der Stelle verwiesen. Konkret handelt es sich dabei um die im Zusammenhang mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken festgesetzte Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.

Die Überplanung der festgesetzten Maßnahmenfläche führt zu entsprechenden Eingriffen in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft durch Versiegelung etc. Die **Bewertung und Berechnung** des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt **tabellarisch** in Anlehnung an das **vereinfachte Bewertungsverfahren** nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"⁵ und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage.

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A) gemäß Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50: Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Natur und Landschaft gemäß getroffener Festsetzungen.
- B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Realisierung einer Bebauung.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der Abwägung durch die Kommune.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen:

- Im Plangebiet wird eine festgesetzte Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB großteils zu Gunsten einer Fläche für Gemeinbedarf, einer kleinen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und teilweise eines Regenwasserrückhaltebeckens aufgehoben. Ein kleiner Teil der Maßnahmenfläche wurde bereits vom Bebauungsplan Nr. 60 „Ortsentlastungsstraße, 1. BA“ rechtskräftig überplant (20 m² im Bereich Knotenpunkt Rothenfelder Straße / Ortsentlastungsstraße). Damit wird gleichzeitig der Anteil der Erschließungsfläche erhöht. Insgesamt wird der Umfang der **versiegelbaren Fläche vergrößert**.

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.), Stand: März 2008

- Die Ermittlung des Umfangs der nach der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 versiegelbaren Flächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen etc. nach § 19(4) BauNVO. Daraus resultiert eine maximale Flächenversiegelung von 80%. Für die restlichen 20% werden als Projektannahme je zur Hälfte der Biotoptyp Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen (10%) und Intensivrasen (10%) in die Bilanz eingestellt. Das naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken wird als Extensivrasen in die Bilanzierung aufgenommen.

Tabelle A: Ausgangszustand im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung, Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (Bereich naturnahes Regenrückhaltebecken gemäß Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Erweiterung innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 50)

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²) *	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	7.7	Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (4.433 m ² abzüglich 20 m ² die bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsentlastungsstraße, 1. BA“ rechtskräftig überplant wurden)	4.413	4	1,0	4	17.652
		Gesamtfläche	4.413	Gesamtflächenwert A:			17.652

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 50, 5. Änderung (Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (naturnahes Regenrückhaltebecken) 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	Fläche für den Gemeinbedarf, davon:						
	1.1	Versiegelte Fläche (80%)	3.473	0,0	1,0	0,0	0
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit \geq 50% heimischen Gehölzen (10%)	434	3,0	1,0	3,0	1.302
	4.5	Intensivrasen (10%)	434	2,0	1,0	2,0	868
2	4.6	Naturnahes Versickerungs- und Regenrückhaltebecken, nicht ständig wasserführend	47	4,0	1,0	4,0	188
3	1.1	Verkehrsflächen versiegelt	25	0,0	1,0	0,0	0
Gesamtfläche			4.413	Gesamtflächenwert B:			2.358

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

Tabelle C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	-15.294
--	----------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ergibt sich ein **rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. 15.294 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der Abwägung zu entscheiden.

Die Stadt hält die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche zur Ansiedlung einer Rettungswache des Kreises Gütersloh grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen möglichst ortsnahe umzusetzen. Konkret soll der Eingriff im Bereich der „Leimwegerheide“ ausgeglichen werden. Dort befindet sich ein Extensivgrünland mit Wildobstpflanzung. Die Fläche ist Teil des Ökokontos der Stadt Vermold und weist aktuell ein Aufwertungspotential von 36.152 Wertpunkten auf. Der innerhalb des Plangebiets durch die Überplanung der Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (2. Änderungsplanung des Ursprungsplans Nr. 50) verursachte Eingriff ist damit ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Stadt Vermold. Die Umsetzung sowie dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme sind somit sichergestellt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung Nr. 5 überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bestehenden Gewerbegebiets. Im Zuge der konkreten Planung und Umsetzung der Ortsentlastungsstraße konnte die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 festgesetzte Regenwasserrückhaltefläche in der aktuellen Änderungsplanung reduziert werden. An die frei werdende Fläche soll nunmehr die bestehende Rettungswache aus dem Kernbereich der Stadt Vermold verschoben werden. Der Bereich eignet sich einerseits bezüglich der hervorragenden Lagegunst für eine Rettungswache und andererseits kann das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll bis an die bestehende Ortsentlastungsstraße weiterentwickelt werden. Der überbaubare Bereich wird auf den Kernbereich konzentriert. Die Bereiche entlang der Rothenfelder Straße und der Ortsentlastungsstraße werden somit grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten und übernehmen dadurch eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Stadt in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander für diesen Mittelweg.

Die Lage des Baufensters ermöglicht eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die extensive Begrünung von Flachdächern grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der kleinteiligen Weiterentwicklung und Arrondierung des Gewerbegebiets wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 hat soweit erkennbar **keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen.**

7. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Vermold. Die Stadt Vermold kann über die Flächen im Plangebiet verfügen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in m ² *
Fläche für Gemeinbedarf	4.700
Regenwasserrückhaltebecken	500
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	100
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	25
Gesamtfläche Plangebiet etwa	5.325

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:100, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ dient der Weiterentwicklung, Arrondierung und Nachverdichtung des Gewerbegebiets und der planungsrechtlichen Sicherung der vom Kreis Gütersloh geplanten Neuerrichtung einer Rettungswache.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Einleitung des Verfahrens ist im Januar/Februar 2014 (VL-9/2014) beschlossen worden.

Die Stadt Versmold hat sich entschieden, das Planverfahren als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Der Kreis Gütersloh wurde bereits frühzeitig in die Planung eingebunden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurde verzichtet.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde vom 23.10.2014 - 24.11.2014 durchgeführt. Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB** erfolgte parallel. Private Stellungnahmen wurden im Rahmen der Offenlage keine eingereicht. Die Träger öffentlicher Belange haben i.W. nur noch einzelne Hinweise und Anregungen vorgetragen. Der Bebauungsplanung entgegenstehende Inhalte waren nicht zu erkennen. Teilweise waren die Hinweise oder Anregungen bereits im Entwurfsstand enthalten oder sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.

Nach der Offenlage hat die Westnetz GmbH (Schreiben vom 18. Dezember 2014) um eine geringfügige Lagekorrektur der **Ferngasleitung** gebeten. Auf Grund der späten Eingabe konnte diese Stellungnahme nicht mehr vor dem Satzungsbeschluss behandelt werden. Die Lage der Ferngasleitung und die Festsetzung der diesbezüglich notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden aus diesem Grund nach Satzungsbeschluss im Plan geringfügig korrigiert und in der Begründung redaktionell angepasst. Auf das städtebauliche Grundkonzept hatte dies keine Auswirkungen. Die geringfügige Korrektur und redaktionelle Anpassung wurden im Protokoll der Sitzung der Stadtvertretung vom 18. Dezember 2014 ergänzt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom 18. Dezember 2014 und seiner Fachausschüsse zu den Offenlagebeschlüssen.

Versmold, im Dezember 2014

Für die Stadt Versmold:

i.A. Herrling

