STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70

„Gewerbegebiet nordwestlich Bockhorster Landweg/ westlich Dissener Straße“

Oktober 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Bisheriges Planungsrecht
- 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer
- 3.6 Boden
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht *- Gliederung siehe dort -*

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Versmold, AKUS GmbH, Bielefeld, 06.07.2016;
mit ergänzender Prüfung einer veränderten Aufstellung der geplanten Unterstellhalle für Lkw und landwirtschaftliche Maschinen der Firma Schnur GmbH, AKUS GmbH, Bielefeld, 13.09.2017.

A.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet nordwestlich Bockhorster Landweg/ westlich Dissener Straße“, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Oktober 2017.

A.3 Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 70 „GE-Gebiet nordwestlich Bockhorster Landweg / westlich Dissener Str.“, RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 01.02.2018.

A.4 Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet nordwestlich Bockhorster Landweg/westlich Dissener Straße“, Juni 218.

1. Einführung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 ist die Absicht eines im Ortsteil Bockhorst ansässigen Lohn- und Entsorgungsunternehmens, die Betriebsabläufe auf dem Firmengelände neu zu ordnen und in diesem Rahmen auch den Betriebsstandort bedarfsgerecht zu erweitern. Das Unternehmen hat seinen Standort im Kreuzungsbereich nördlich des Bockhorster Landwegs und westlich der Dissener Straße. Eine gewerbliche Entwicklung erfolgt hier schon seit den 1970er Jahren. Die Firma hat sich auf die Annahme, die Aufbereitung und den Transport diverser Abfälle (u. a. Papier, Holz, Schrott, Gartenabfälle) sowie die Auslieferung von daraus entstehenden Produkten wie z. B. Rinde/Mulch, Mutterboden, Baustoffe oder Brennstoffe aus Holz spezialisiert. Darüber hinaus werden ergänzende Dienstleistungen wie die Bereitstellung von Containern und die Übernahme landwirtschaftlicher Lohnarbeiten angeboten.

Im Zuge der betrieblichen Neuordnung und Erweiterung sind nunmehr die Errichtung einer Unterstellhalle, die Anlage eines Abstellplatzes und ggf. ergänzende Wartungsanlagen (z. B. Betriebstankstelle, Waschanlage) für landwirtschaftliche Maschinen/Geräte und für Betriebsfahrzeuge/Lkw geplant. Im Zuge dessen sollen auch die verkehrlichen Beziehungen auf dem Firmengelände entzerrt und die zur Dissener Straße gelegenen Zufahrten neu geordnet werden. Reserveflächen für bauliche Erweiterungen und für eine betriebliche Neuordnung auf dem Firmengelände selbst sind im hierfür erforderlichen Umfang nicht mehr vorhanden.

Der bestehende Gewerbestandort liegt in einem seit vielen Jahren gewachsenen Siedlungsgefüge. Die sich beidseits der Dissener Straße/nördlich des Bockhorster Landwegs bisher im unbeplanten Innenbereich entwickelte Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen inklusive Betriebswohnen auf der einen Seite und wohnbaulicher Nutzung auf der anderen Seite hat bereits in der Vergangenheit zu Konflikten und schwierigen nachbarschaftlichen Beziehungen geführt.

Da angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gleichzeitiger Konfliktbewältigung des gewachsenen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen so nicht mehr gewährleistet werden kann, wird eine geordnete betriebliche Weiterentwicklung und Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts auf Grundlage des § 34 BauGB nicht mehr gesehen. Im Interesse von Planungssicherheit für das planveranlassende Unternehmen einschließlich des westlich benachbarten, ebenfalls nicht durch einen Bebauungsplan überplanten Gewerbebetriebs sowie angesichts der Nachbarschaft zu einem Wohnsiedlungsbereich hat sich die Stadtvertretung Versmold daher im Oktober 2015 dafür ausgesprochen, für den betroffenen Bereich den Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet nordwestlich Bockhorster Landweg/westlich Dissener Straße“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren zu ändern. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der aufgeführten städtischen Planungsziele an diesem Standort somit gegeben.

Um die bestandsorientierte Weiterentwicklung des gewachsenen Gewerbestandorts planerisch zu steuern, erfasst der Bebauungsplan Nr. 70 die gesamten noch unbeplanten Gewerbeflächen nördlich des Bockhorster Landwegs einschließlich der Erweiterungsflächen. Der FNP stellt den baulich realisierten Gewerbestandort sowie die angrenzend als Gewerbegebiete rechtskräftig überplanten Bereiche bereits als gewerb-

liche Baufläche dar. Somit ist auf Ebene der vorbereitenden Planung abweichend vom Bebauungsplan eine Änderung nur für den hieran anschließenden, noch nicht entwickelten Erweiterungsbereich notwendig.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 70 mit einer Größe von ca. 3,23 ha liegt im nordöstlichen Bereich des gewerblich geprägten Schwerpunkts im Ortsteil Bockhorst. Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke 26, 82, 83, 98, 99 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 25 und 64 der Flur 37 in der Gemarkung Bockhorst und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

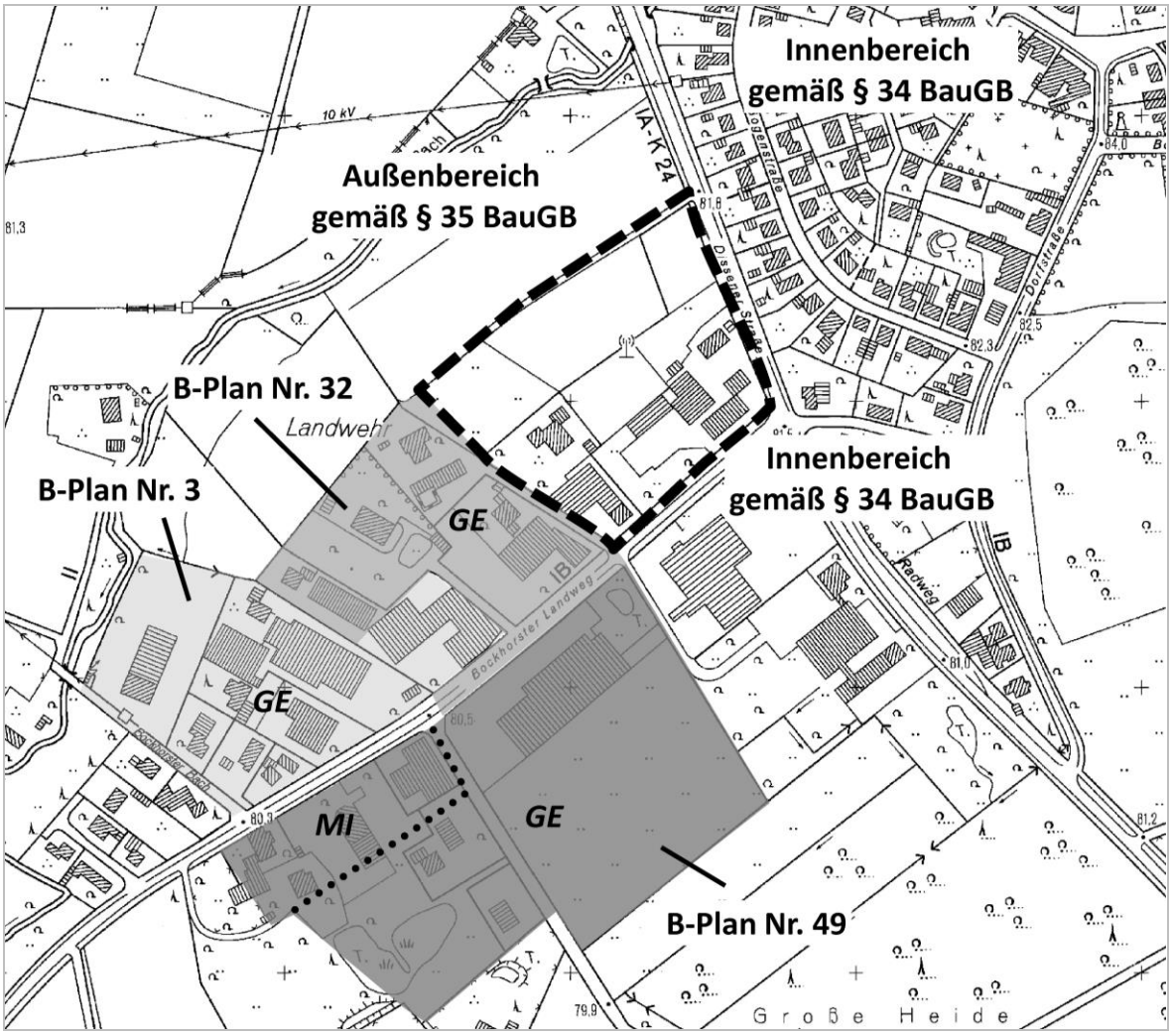
- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch die Dissener Straße (K 24)
- im Süden durch den Bockhorster Landweg und
- im Westen durch verschiedene Nutzungen innerhalb des „Gewerbegebiets Bockhorst“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bisheriges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird bislang von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die heute bereits bebauten Bereiche sind ebenso wie die anschließenden Flächen südlich des Bockhorster Landwegs sowie östlich der Dissener Straße als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** zu bewerten. Für die Flächen westlich und südwestlich des Plangebiets ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- **Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Bockhorst“** nördlich des Bockhorster Landwegs (Rechtskraft 1993): Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO einschließlich Eingrünung zum Landschaftsraum, zulässig sind Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen VII-VIII nach Abstandserlass NW 1982.
- **Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet südlich des Bockhorster Landwegs“** (Rechtskraft 1997): überwiegend Festsetzung eines Gewerbegebiets einschließlich Erschließungs- sowie Eingrünungs- und Ausgleichsflächen, westlich der Stichstraße Bockhorster Landweg straßenbegleitend Mischgebiet zur Bestandsicherung.
- **Bebauungsplan Nr. 3 „Bockhorst“** (Rechtskraft 1970) mit 1. Änderung und Erweiterung (Rechtskraft 2002): Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO einschließlich gewässerbegleitendem Grünzug.



Übersicht zum bestehenden Planungsrecht, Geltungsbereich B-Plan Nr. 70 markiert Nord
Grundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 - ohne Maßstab

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich i. W. landwirtschaftlich als **Ackerfläche** (Mais- und Getreideanbau zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen) sowie kleinflächig als Grünland/Weide und mindestens temporär als Reitplatz genutzt. Der südliche Bereich hingegen ist i. W. geprägt durch die **bestehende Bebauung und die gegebenen gewerblichen Nutzungen** des Lohn- und Entsorgungsfachbetriebs sowie eines Metallbau- und Kunstschmiedeunternehmens. Die schrittweise gewerbliche Entwicklung beider Betriebe findet an diesem Standort bereits seit den 1970er Jahren statt. Die Flächen sind hier fast vollständig durch Betriebsgebäude, Hof-, Rangier- und Lagerflächen etc. versiegelt.

Auf dem **Betriebsgrundstück des Lohn- und Entsorgungsfachbetriebs** sind zur Dissener Straße orientiert ein betriebsgebunden genehmigtes Wohnhaus mit Büro, ein Betriebsgebäude mit Aufenthaltsräumen und Ersatzteillager sowie ein Waschplatz angeordnet. Die beiden Gebäude zeichnen sich durch eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach aus. Zwischenliegend ist eine Ein-/Ausfahrt zur Reparatur von Landmaschinen angeordnet, eine weitere Zufahrt liegt südlich hiervon, nahe dem Kreuzungsbereich

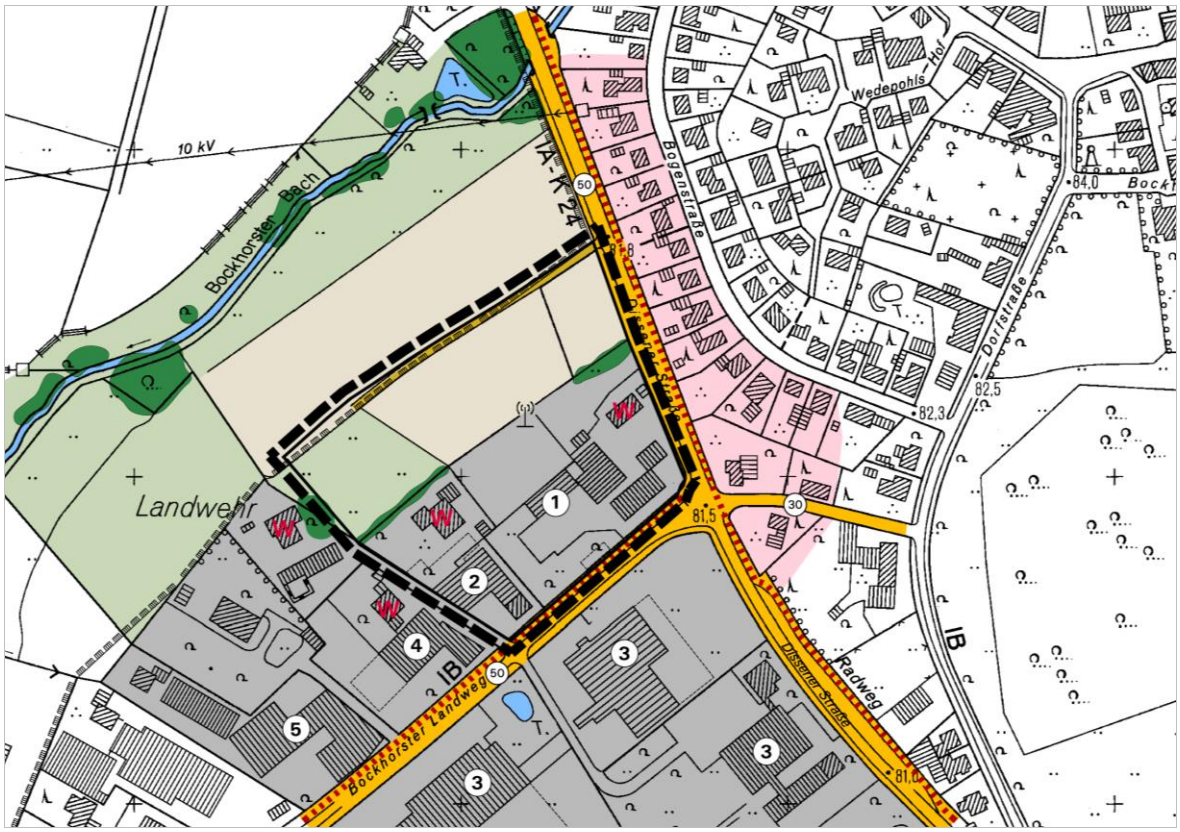
mit dem Bockhorster Landweg. Angrenzend an das Wohnhaus sind private Gartenflächen angelegt, zudem befindet sich hier eine Heckenstruktur, die gemäß Bauakte als Kompensationspflanzung angelegt wurde. Zentral auf dem Betriebsgelände befinden sich Gewerbehallen für Maschinen und Geräte sowie für deren Wartung und Reparatur. Die eingeschossigen Hallen weisen i. W. flach geneigte Satteldächer oder Flachdächer auf. Auf dem westlichen Grundstücksbereich erfolgt die Anlieferung, Lagerung und Sortierung von Müll. Hier sind neben Schüttgutboxen, ein überdachtes Mülllager sowie eine überdachte Müllpresse und Abstellplätze für Kippmulden untergebracht. Die Zu-/Abfahrt erfolgt über den Bockhorster Landweg. Entlang dieser Straße wurde darüber hinaus ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Flachdach errichtet. Die Höhen der baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände bewegen sich zwischen ca. 7 - 11 m. Im nördlichen Teilbereich befindet sich darüber hinaus ein etwa 25 - 28 m hoher Funkmast.

Das **Betriebsgelände des Metallbau- und Kunstschmiedeunternehmens** ist über den Bockhorster Landweg erschlossen. Im südlichen Teil befindet sich ein zweigeschossiges Bürogebäude mit einer Höhe von rund 7 m und mit Flachdach. Hieran nördlich anschließend sind eine Werkstatt- und eine Lagerhalle mit Gesamthöhen von ca. 5 m und flach geneigten Dächern angeordnet. Die Lagerhalle wurde zuletzt in nördliche Richtung erweitert. Zudem befindet sich im rückwärtigen Bereich auch hier ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garten. Das Gebäude ist als eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach errichtet worden.

Das **städtebauliche Umfeld im Süden und Westen** ist durch weitere gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Gewerbehallen, Verwaltungsgebäuden, Lagerflächen etc. geprägt. Dabei sind südlich des Bockhorster Landwegs insbesondere Unternehmen der Herstellung und Verarbeitung von Lebensmitteln ansässig. Im Westen haben sich u. a. Unternehmen mit Schwerpunkten in der Landmaschinentechnik, im Maschinen-/Anlagenbau und in der Metallverarbeitung angesiedelt. In diesem gewerblich geprägten Umfeld sind auch einige Wohnnutzungen vorhanden, die als Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet genehmigt worden sind bzw. die im Zuge der Aufstellung der dort geltenden Bebauungspläne (s. Kapitel 3.1) bereits im Bestand überplant wurden. Der Bockhorster Landweg ist endausgebaut und dient der Erschließung des gewerblichen Siedlungsbereichs. Plangebietsseitig wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg für beide Richtungen geführt, der von der Straße selbst durch eine straßenbegleitende, relativ junge Baumreihe getrennt wird.

Östlich des Plangebiets, jenseits der Dissener Straße (K 24) hat sich im Bereich der Bogenstraße eine Wohnsiedlung mit i. W. 1½-geschossiger Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt. Dem Plangebiet am nächsten liegen hier zunächst die jeweiligen Hausgärten, die Wohnhäuser selbst weisen einen Abstand zur Kreisstraße von i. W. ca. 16 – 18 m auf. Wohngebietsseitig wird entlang der Kreisstraße ebenfalls ein schmaler Fuß-/Radweg geführt.

Im **Norden und Nordwesten** schließt der offene Landschaftsraum mit Acker- und Grünlandflächen sowie vereinzelter Streubebauung an. In ca. 100 m Entfernung, entlang der Landesgrenze zu Niedersachsen verläuft der Bockhorster Bach als in Teilen naturnahes Fließgewässer mit gewässerbegleitenden, z. T. alten Ufergehölzen im Landschaftsschutzgebiet.



Zeichenerklärung:

Bestandsanalyse

- Ackerflächen
- Grünland, Wiese, Weide
- Gewerbenutzungen
- Wohnnutzungen
- W — Wohngebäude
- Bäume, Sträucher, Hecken (nicht eingemessen)
- Gewässer

Erschließung

- 50 — Öffentliche Verkehrsfläche mit Höchstgeschwindigkeit
- Privater Wirtschaftsweg (unbefestigt)
- Fuß-/Radweg

Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Gebäude (nicht eingemessen)
- Funkmast
- Landschaftsschutzgebiet

Übersicht gewerbliche Nutzungen

1. Entsorgungsfachbetrieb
2. Metallbau/Kunstschmiede
3. Lebensmittelverarbeitung/-herstellung
4. Landmaschinenhandel/Fahrzeugbau
5. Metallverarbeitung, Maschinen-/Anlagenbau

Übersicht: Nutzungen im Bestand, Geltungsbereich B-Plan Nr. 70 markiert Δ Nord
Grundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 - ohne Maßstab

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Nach dem neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Februar 2017) wird die Stadt Versmold weiterhin als Grundzentrum eingestuft. Ein mit dem neuen LEP NRW u. a. verfolgtes wesentliches Ziel stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Dem kann mit der vorliegenden bedarfsorientierten Planung zur Standortssicherung ortsansässiger Unternehmen und zur geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden.

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** ist der Bereich des Plangebiets, wie auch der gesamte Ortsteil Bockhorst, als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne weitere Freiraumfunktionen festgelegt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung überlagert. Als überörtlicher Plan legt der Regionalplan grundsätzlich erst Ortsteile ab einer Größenordnung von mindestens 2.000 Einwohnern als Siedlungsraum fest, eine Eigenentwicklung der Ortsteile bleibt hiervon unbenommen. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Siedlungsbereichs erfolgt bestandsorientiert. Es werden i. W. bereits baulich beanspruchte Flächen überplant, darüber hinaus erfolgt nur eine begrenzte Erweiterung zur Arrondierung des vorhandenen gewerblichen Schwerpunkts im Ortsteil Bockhorst. Die besonders zu schützenden Freiraumbereiche im Umfeld werden hiervon nicht berührt.

Im Ergebnis bewertet die Stadt die vorliegende bestandsorientierte Planung mit der bedarfsgerechten Erweiterung als vertretbar und an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 06.01.2016 die **Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung** bestätigt.

b) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Versmold stellt den südlichen Teilbereich mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen als **gewerbliche Baufläche** und den nördlichen Erweiterungsbereich als **Fläche für die Landwirtschaft** dar. Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung betrieblicher Erweiterungen ist eine Änderung des FNP erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt wird. Das Verfahren zur **49. FNP-Änderung** wurde hierfür ebenfalls im Oktober 2015 eingeleitet (s. auch Kapitel 1). Die im Norden bislang dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ soll in diesem Rahmen in eine „gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 70 wird damit aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 49. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im Plangebiet sind im südlichen Teilbereich durch die gewerblichen Nutzungen der ansässigen Unternehmen geprägt. Die Betriebsflächen sind durch bauliche Anlagen sowie durch Rangier- und Lagerflächen weitgehend versiegelt. Die unbebauten Flächen im nördlichen Geltungsbereich werden landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Das Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld werden nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Auch Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Darüber hinaus gelten im Plangebiet und seinem Umfeld folgende naturschutzfachliche Regelungen[1]:

- Im nördlichen Randbereich tangiert das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-Gütersloh“** den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Betroffen ist hier ein bestehender Wirtschaftsweg, der zwischen den innerhalb des Plangebiets und den angrenzend intensiv genutzten Ackerflächen liegt. Das LSG erstreckt sich weiter ins nördliche und westliche Umfeld und erfasst hier den **Biotopverbund „Fließgewässersystem Bockhorster Bach und Aabach“** (VB-DT-3914-004).
- Innerhalb des LSG liegen Teilflächen mit **seggen- und binsenreichen Nasswiesen** in ca. 85 m Entfernung nördlich sowie etwa 140 m Entfernung westlich des Plangebiets, die als **Biotop gesetzlich geschützt** sind (GB-3915-208).
- Die Fließgewässerabschnitte des Bockhorster Bachs mit Ufergehölzen und angrenzenden Grünlandflächen werden zudem auch im Biotopkataster NRW als **schutzwürdiges Biotop „Bockhorster Bach zwischen Westbarthausen und Bockhorst“** (BK-3915-222) geführt. Das Plangebiet weist zu diesen lokal bedeutsamen Flächen einen Abstand von ca. 75 m auf.

Mit Blick auf den gewahrten Abstand des Gewerbegebiets zu den ökologisch wertvolleren Bereichen entlang des Bockhorster Bachs und der angestrebten bestandsorientierten Arrondierung des Gewerbegebiets wird eine Beeinträchtigung der Schutz- und Entwicklungsziele zum Erhalt und zur Optimierung des Fließgewässerbiotopkomplexes einschließlich der dort liegenden geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile infolge der vorliegenden Bauleitplanung bislang nicht erwartet.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im nördlichen Umfeld in ca. 100 m Entfernung fließt der Bockhorster Bach. Aufgrund der Entfernung und vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung ist eine Beeinträchtigung des Gewässers nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

[1] Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), NRW Umweltdaten vor Ort, Abfrage am 14.07.2016

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet i. W. tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z. T. graubrauner **Plaggenesch** an. Diese Böden sind ursprünglich durch künstlichen Bodenauftrag entstanden und gelten landesweit aufgrund ihrer **sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als schutzwürdig**[3]. Im südlichen Teilbereich sind diese ursprünglich schutzwürdigen Böden aber bereits durch die gewerblichen Nutzungen überprägt.

Die Plaggenesche zeichnen sich in der sandigen Deckschicht durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Im sandig-lehmigen Unterboden weist dieser Boden eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere z. T. geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Im tieferen Unterboden kann Staunässe auftreten. Nach der Bodenkarte NRW weisen die Böden nur geringe Bodenwertzahlen auf.

Im südwestlichen Randbereich stehen zudem Sandböden als **Gley-Podsol** an. Diese Böden sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine sehr geringe bis geringe nutzbare Wasserkapazität gekennzeichnet. Der Grundwasserstand liegt 8 bis 13 dm unter Flur.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Im Plangebiet sind **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im Sinne der vollständigen Information auch auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

---

[2] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983
[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Zu den nächstgelegenen Baudenkmalen im Bockhorster Ortskern, ca. 350 m östlich des Plangebiets, bestehen keine Blickbeziehungen. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt das Ziel der **bestandsorientierten und geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbestandorts.** Damit dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe, unterstützt in diesem Rahmen die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft.

Der vorhandene, baulich i. W. ausgeschöpfte Gewerbestandort liegt in einem seit vielen Jahren gewachsenen Siedlungsgefüge und ist auf drei Seiten von Bebauung umgeben. Weitere Gewerbenutzungen grenzen bereits südlich und westlich an, östlich jenseits der Dissener Straße hat sich ein Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Die bisher im unbeplanten Innenbereich entwickelte, nachbarschaftlich z. T. nicht unproblematische Gemengelage nördlich des Bockhorster Landwegs soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans durch planerische Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander städtebaulich geordnet werden und so zur Planungssicherheit für die überplanten Betriebe sowie zu einer gewissen Verlässlichkeit für die Anwohner beitragen. Gleichzeitig soll den ansässigen Unternehmen die Möglichkeit für eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung eröffnet werden. Da auf den Betriebsflächen selbst Entwicklungsmöglichkeiten allenfalls noch geringfügig vorhanden sind, sollen die mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale geprüft und in einem städtebaulich verträglichen Rahmen gesichert werden. Mit Blick auf die im Umfeld geltenden planungsrechtlichen Regelungen sowie die örtlichen Rahmenbedingungen sollen daher auch die Voraussetzungen für eine angemessene Arrondierung des Gewerbestandorts Bockhorst geschaffen werden. Insbesondere soll auch die heute teilweise unübersichtliche Erschließungssituation auf dem Firmengelände des Lohn- und Entsorgungsfachbetriebs von und zur Dissener Straße in diesem Rahmen neu geordnet werden.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen **Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange** in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zum östlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung eines **angemessenen Übergangs in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum**.

Für die Neuordnung und Erweiterung des Plangebiets hat das planveranlassende Unternehmen im Vorfeld des Verfahrens **zwei Planvarianten** vorgelegt, die von der Stadt vor dem Hintergrund der genannten Planungsziele insgesamt geprüft wurden. In beiden Varianten finden sich einige grundlegende Inhalte einheitlich wieder:

- Der Standort soll zunächst im nordöstlichen Teil, orientiert zur Dissener Straße erweitert werden. Vorgesehen ist der Bau einer ca. 60 m langen und 25-30 m breiten Unterstellhalle, die Anlage eines Abstellplatzes mit ähnlicher Flächengröße und ggf. von ergänzenden Wartungsanlagen (z. B. Betriebstankstelle, Waschanlage) für landwirtschaftliche Maschinen/Geräte und für Betriebsfahrzeuge/Lkw.
- Auf dem Firmengelände sollen die verkehrlichen Beziehungen durch eine für Lkw ausreichend dimensionierte Wendeanlage entzerrt und die zur Dissener Straße gelegenen Zufahrten neu geordnet werden. Hierfür ist weiterhin der Anschluss an die Kreisstraße im Osten vorgesehen, eine Zufahrt auf das Gelände soll dabei im Nordosten neu angelegt werden. Im Gegenzug wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Kreises Gütersloh die heute nahe dem Kreuzungsbereich gelegene, unübersichtliche Zufahrt geschlossen. Alle weiteren Anschlüsse des Plangebiets an die vorhandenen angrenzenden Straßen bleiben bestehen.
- Der westliche Teilbereich wird für langfristige betriebliche Reserveflächen vorgehalten, konkrete Nutzungsabsichten seitens der beiden im Plangebiet liegenden Betriebe bestehen derzeit nicht. Eine zusätzliche verkehrliche Anbindung dieser Teilflächen durch weitere betriebliche Zu-/Abfahrten ist nicht vorgesehen.
- Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll ein städtebaulich vertretbarer Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum erzielt werden. Ergänzende Pflanzmaßnahmen im Westen und Osten sollen zudem eine gewisse Abschirmung der Betriebsflächen zur Nachbarschaft bewirken.

Der wesentliche Unterschied zwischen den zur Prüfung vorgelegten Varianten liegt in der Anordnung von Unterstellhalle und Abstellplatz zueinander. „Variante 1“ sieht die Anordnung des Hallenbaus im Osten, längs zur Dissener Straße vor. Wendeanlage und Stellplätze sind hier zur Wohnbebauung an der Bogenstraße abgeschirmt durch die Unterstellhalle im rückwärtigen Bereich angeordnet. Dagegen sind in „Variante 2“ die Stellplatzanlage direkt entlang der Kreisstraße sowie die Halle im Norden anschließend an die neue Zufahrt untergebracht, wodurch innerbetriebliche Abläufe etwas variabler gestaltet, die Geräusche beim Rangieren mit Blick auf die östliche Nachbarschaft aber nicht abgeschirmt werden können. Im Vergleich der beiden Varianten sieht die Stadt deutliche Vorteile in „Variante 1“, insbesondere aus Immissionsschutzgründen. Im Sinne der östlich der Kreisstraße bestehenden Wohnnachbarschaft kann die Gebäudestellung hier gut zur Abschirmung des Betriebslärms gegenüber den Anwohnern beitragen. Eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der geplanten Erweiterung in Abhängigkeit des unterschiedlich zu bewerteten Schutzstatus der Nachbarschaft ist gutachterlich für die „Variante 1“ nachgewiesen worden (s. Kapitel 5.5 und Anlage A.1).

Auf Anregungen der Bürgerschaft im Rahmen der frühzeitigen Informationsveranstaltung ist das der Planung zugrunde gelegte Konzept mit Platzierung des Hallenneubaus entlang der Dissener Straße (Variante 1) nochmals geprüft worden. Der Schallgutachter hat hierbei die von den Anwohnern angeregte abweichende Anordnung des Hallenneubaus im Norden (im Sinne der Variante 2) ergänzend gerechnet. Zur Abschirmung der Fahrgeräusche auf dem Betriebsgelände wäre in diesem Fall eine mindestens 2 m hohe und 60 m lange Lärmschutzwand entlang der Dissener Straße zu errichten. An den gegenüber dem Änderungsbereich liegenden Wohnhäusern würde der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm tags auch dann eingehalten werden, im Vergleich wären dort jedoch um bis zu 2 dB(A) höhere Pegel als in der favorisierten „Variante 1“ zu erwarten. Für den

betrachteten Erntebetrieb nachts könnte der maßgebliche Immissionsrichtwert sogar um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Aus schalltechnischer und auch städtebaulicher Sicht ist eine Anordnung der neuen Unterstellhalle an der Dissener Straße insofern weiterhin als besser geeignet zu bewerten. An der bislang unterstützten Ausrichtung des Hallenneubaus parallel zur Dissener Straße soll aus Sicht der Stadt daher festgehalten werden.

Die Stadt hat die Firmeninhaber darüber hinaus gebeten, auf Grundlage dieser bevorzugten Variante Optimierungsmöglichkeiten im Plankonzept im Sinne der Anwohner der Bogenstraße zu prüfen. Im Ergebnis soll der Hallenneubau etwas weiter von der Straße abgerückt werden, so dass zur Dissener Straße ein Abstand von 11 m erreicht werden kann. Zudem wird der dort zur Straße vorgelagerte Pflanzstreifen um 3 m erweitert. Die maximale Gebäudehöhe im Bereich des Hallenbaus ist mit ca. 8,50 m geplant. Die Stadt geht davon aus, dass sich der Hallenneubau gegenüber der Nachbarschaft so städtebaulich vertretbar einbinden lässt.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der engen Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen im östlichen Umfeld ist frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung (s. Anlage A.1) eingeholt worden. Aufgabe des Gutachtens war es u. a., herauszuarbeiten, ob unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbegebiete und der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen eine typische Gewerbenutzung und somit eine allgemeine Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet möglich ist. Im Ergebnis wurde anhand einer typisierenden Betrachtungsweise grundsätzlich die Tauglichkeit des Plangebiets für eine Gewerbegebietsausweisung ohne Einschränkungen festgestellt. Zu den Einzelheiten der schalltechnischen Bewertung wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Darauf aufbauend werden die überplanten Bauflächen insofern als **uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In derartigen Gebieten können grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Auch die beiden überplanten Betriebe sind nach den Ergebnissen des Schallgutachtens durch diese Festsetzung vollständig abgedeckt.

Innerhalb des gewerblichen Siedlungsansatzes in Bockhorst haben sich unabhängig vom derzeit geltenden Planungsrecht diverse Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes angesiedelt (s. Kapitel 3.1, 3.2). Mit Blick auf die geplante bestandsorientierte Weiterentwicklung sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hier keine anderen Ausgangslagen schaffen, auch wenn derzeit eine hiervon abweichende Nutzung zunächst nicht absehbar ist. Der Charakter des entwickelten „reinen“ Gewerbestandorts soll vor dem Hintergrund der „Angebotsplanung“ auch zukünftig erhalten werden. Insofern werden im Sinne der weiteren **Feinsteuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung folgende weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen aus Gründen einer funktionsgerechten Siedlungsentwicklung besser an integrierten Standorten im Ortskern untergebracht werden. Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz der Genehmigungsfähigkeit in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend vermieden werden sollen.

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche Betriebe** werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen (weiterhin) für die primäre gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

  Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe. Hinzu kommt, dass derartige Nutzungen aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich finden sollten.

  Gleiches gilt hinsichtlich der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit den Wohn- und Mischgebieten der Kommune verknüpft werden sollten, auch um direkten Besucherverkehr nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet zu ziehen.

  Auch für Vergnügungsstätten ist anzumerken, dass Standorte außerhalb der eigentlichen Ortslage städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet sind. In Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe soll zudem ein ggf. möglicher Imageverlust (sog. „Trading-down-Effekt“) für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort unterbunden werden.

- Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt mit Blick auf die angestrebte bestimmungsgemäße, primäre gewerbliche Nutzung. Gerade Einzelhandelsbetriebe können eine Konkurrenz zu Gewerbebetrieben darstellen und zu einer Verdrängung führen. Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Versmold ist es daher, den Einzelhandelsstandort Versmold und die gewachsenen Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln. Hierbei stehen die Stabilisierung und Attraktivierung des innerstädtischen Versorgungszentrums sowie eine Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Bockhorst im Vordergrund. Gemäß den Zielaussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts sollen planerisch als Gewerbe- (bzw. Industriegebiete) vorbereitete Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Diesen Zielsetzungen wird mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben am Standort Bockhorst insgesamt Rechnung getragen. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtstädtischen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten Gewerbeflächen.

  Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in gewachsenen Siedlungsbereichen der Zentren untergebracht werden können oder sollten. Zu nennen sind hier nach heutigem Sachstand Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel. Aufgrund der Struktur und des Flächen-

bedarfs sind bei derartigen Betrieben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche zu erwarten.

Ausnahmsweise bestehen darüber hinaus Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“). Vorausgesetzt wird hierfür, dass derartige Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Der Ausnahmevorbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls in der Umsetzung zu.

Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind Großhandelsbetriebe ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben bzw. angesiedelt werden könnten.

- Die rechtlich als eigenständige Gewerbenutzung einzuordnenden **Werbeanlagen für Fremdwerbung** werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und hier v. a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebiets widersprechen können. Die Lage an der K 24 und am Bockhorster Landweg ist ggf. durchaus attraktiv. Gerade deshalb soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung mit ggf. erheblicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden. Nicht unter diesen Ausschluss fallen zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines solchen Gebiets und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

- **Weitere Schutzvorkehrungen**: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO:

  In der Rechtsprechung des OVG NRW, des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten.

  Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“[4] soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden können („Achtungsabstände“). Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. bei der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind im

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

genannten Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die im Osten benachbarte Wohnbebauung, die anschließenden Dorfgebietsstrukturen etc. sowie die unmittelbar östlich verlaufende Dissener Straße (K 24). Aufgrund von Lage und Ausdehnung der geplanten Gewerbegebietserweiterung zu diesen schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG ergibt sich somit, dass das Plangebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann. Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets innerhalb des Siedlungsgefüges und den vergleichsweise geringen Abständen zu schutzbedürftigen Nutzungen entscheidet sich die Stadt für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3(5a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i. W. keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

In der Gesamtschau berücksichtigt der eröffnete Nutzungskatalog sowohl die Belange und Bedarfe der ansässigen Firmen als auch die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt. Zudem werden die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im gewerblichen geprägten Siedlungsbereich von Bockhorst sowie in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich beachtet. Mit den Regelungen wird im Sinne der Angebotsplanung ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen werden nicht im Rahmen einer Feinsteuerung zusätzlich eingeschränkt. Dies entspricht dem örtlich gegebenen Bestand im Plangebiet selbst sowie in den anschließenden Gewerbegebieten. Mit Blick auf die betriebszugehörige Anordnung auf einem Betriebsgelände besteht für diese Wohnnutzungen grundsätzlich kein erhöhter Schutzanspruch, ihnen obliegt die Aufgabe des Selbstschutzes (s. auch Kapitel 5.5).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn.1, 2 BauGB werden unter Beachtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der Regelung in den angrenzenden Gewerbegebieten bedarfsorientiert entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Sie sollen hier einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. In Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne wird zudem die **Geschossflächenzahl GFZ** auf 1,6

beschränkt, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung soll mit Blick auf die Ortsrandlage vermieden werden.

- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den maximal zulässigen **Höhen baulicher Anlagen** getroffen. Grundsätzlich soll eine möglichst gute Ausnutzbarkeit auch in der Höhenentwicklung gewährleistet werden, zudem sind die betrieblichen Anforderungen der bereits ansässigen Betriebe zu berücksichtigen. Um die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, wird eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) gewählt. Als Grundlage hierfür wurde im Vorfeld eine Einmessung der Geländehöhen im Plangebiet sowie für dessen unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt.

  Angesichts der heutigen Geländehöhen sind bei Ausschöpfung der festgesetzten 92 m ü. NHN analog des Bestands künftig maximale Gebäudehöhen von ca. 11 m realisierbar. Hiervon abweichend werden im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb des Erweiterungsbereichs entlang der Dissener Straße die Höhen in Richtung Osten aus nachbarschaftlichen Gründen abgestuft. Danach ist im Nordosten des Plangebiets eine Gesamthöhe von ca. 8,5 m umsetzbar.

  Die gewählten Höhen werden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Topographie, Höhenentwicklung der Gewerbebauten im Plangebiet und Umfeld, Übergang zum Wohnsiedlungsbereich) sowie im Zusammenhang mit einer wirksamen Eingrünung im Übergang zum nördlichen liegenden Freiraum und zur direkten Wohnnachbarschaft im Bereich Bogenstraße für vertretbar gehalten. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. berücksichtigt. Eine weitere Ausnahmeregelung sichert den bestehenden Funkmast in seiner Höhenentwicklung. Um bei betrieblichen Umstrukturierungen auf der Fläche eine entsprechende Flexibilität zu wahren, soll seine Lage auf dem Betriebsgelände aber veränderbar sein.

- Die Regelungen zu **Bauweise** und zu **überbaubaren Flächen** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Es gelten hier die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend mehr als 50 m betragen darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

  Entlang des Bockhorster Landwegs werden i. W. die Abstände der im bestehenden „Gewerbegebiet Bockhorst“ geltenden Baugrenze bzw. des dort realisierten Bestands aufgegriffen und das Baufeld mit einem Abstand von 8 m zur Verkehrsfläche gefasst. Hiervon wird lediglich im Bereich des zuletzt errichteten Verwaltungsgebäudes abgewichen, um den Neubau in seinem Bestand zu berücksichtigen. Entlang der Dissener Straße wird mit einem Abstand von 7 m zur Verkehrsfläche ebenfalls der überplante bauliche Bestand zugrunde gelegt. Hiermit wird eine harmonische Straßenraumentwicklung entlang der angrenzenden Straßenzüge unterstützt.

  In Anlehnung an die zugrunde gelegte Konzeptvariante (s. Kapitel 4) wird parallel zur Dissener Straße im Bereich des geplanten Hallenbaus eine entsprechend Baulinie vorgesehen, an die der Neubau herangebaut werden muss, um durch das

Gebäude im Sinne der Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohnnutzungen eine entsprechende Lärm-Abschirmung zu bewirken. Darüber hinaus wird der Hallenneubau im Sinne der Anwohner etwas weiter von der Straße abgerückt, so dass zur Dissener Straße ein Abstand von 11 m einzuhalten ist.

Zwischen dem Baufeld und den zur Gebietseingrünung festgesetzten Pflanzflächen wird ein Mindestabstand von i. W. 3 m vorgesehen. Damit ist gewährleistet, dass bei der Umsetzung späterer Vorhaben für untergeordnete Türen (Fluchttüren u. ä.) Spielraum besteht. Flächen für Feuerwehrumfahrten etc. sind jedoch im Einzelfall je nach Betriebserfordernis zu planen, ggf. sind größere Abstände erforderlich, um die geplanten Pflanzmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

Um die Entwicklung der festgesetzten Eingrünung zu gewährleisten, wird bezüglich hier ggf. zulässiger Nebenanlagen, Garagen etc. eine entsprechende Einschränkung gemäß 23(5) BauNVO für die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** getroffen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur nördlich anschließenden freien Landschaft werden örtliche Bauvorschriften gemäß BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der bereits weitgehend entwickelten Gewerbenutzung i. W. die Gestaltung von Solaranlagen, Werbeanlagen und Sammelstellplätzen. Die Festsetzungen sind insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da diese aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für künftige Nutzer durch energetische Einsparungen grundsätzlich sinnvoll sein können. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung nicht praktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Für eine möglichst angemessene gestalterische Einbindung derartiger Anlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan jedoch einige grundlegende Regelungen für Dachflächen bezüglich Aufbauhöhe und Abstand zu Gebäudekanten vorgegeben.

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind vorliegend insbesondere Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleiben und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird:

- Damit Gesamtansicht und -eindruck der Gebäude von der Gewerbetätigkeit geprägt bleiben und sich nicht zugunsten der Werbeanlagen verschieben, dürfen entsprechende Anlagen nicht oberhalb der Gebäudeoberkante angebracht werden und maximal 25 % der zugehörigen Fassadenfläche einnehmen. Die Prozentregelung erfolgt hier mit Blick auf unterschiedliche Baukörper und Bauvolumina.

- Werbeanlagen können mit Farbwahl und Beleuchtung das Ortsbild beeinträchtigen und im Randbereich Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung ablenken bzw. gefährden. Aufdringliche Lichtwerbungen mit Wechsel- oder Blinklichtern werden deshalb ebenso ausgeschlossen wie „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden.
- Freistehende Werbeanlagen (z. B. Standtransparente, Tafeln, Fahnen) sowie Pylone werden in ihrer maximalen Höhe auf die jeweils festgesetzte, maximale Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Zudem sind sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Insgesamt soll hierdurch u. a. der Blick auf die Gebäude nicht verstellt und vorgelagerte Bereiche von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden.

In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung insgesamt in ausreichendem Maß. Bei einem überzeugenden Gestaltungskonzept sind Abweichungen möglich.

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich des Bockhorster Landwegs und der Dissener Straße (K 24). Die betriebsbezogenen Entwicklungsflächen werden an das bestehende Betriebsgelände angebunden. Die **verkehrliche Erschließung** des Entsorgungsfachbetriebs erfolgt im Bestand durch Anbindung an den südlich verlaufenden Bockhorster Landweg sowie an die östlich angrenzende Kreisstraße. Hier fahren gemäß der letzten amtlichen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW im Bereich des Plangebiets täglich ca. 4.630 Kfz[5]. Das angrenzende Metallbauunternehmen sowie die dahinterliegende Wohnbebauung werden über den Bockhorster Landweg erschlossen. Die Kreisstraße und der Bockhorster Landweg verbinden das Plangebiet mit der Bundesstraße B 476 im südlichen Umfeld. Über die B 476 besteht im weiteren nördlichen Umfeld ein Anschluss an die Autobahn A 33 in Richtung Osnabrück. Ein leistungsfähiger Anschluss des Plangebiets an das klassifizierte Verkehrsnetz ist damit im Bestand sichergestellt.

Im nördlichen Randbereich wird ein bestehender **privater Wirtschaftsweg** einbezogen, der in Höhe der nordwestlichen Plangebietsgrenze endet. Diese Wegeverbindung wird bestandsorientiert mit entsprechender Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Der Weg dient ausdrücklich nicht als ergänzende Erschließung für den Gewerbestandort.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbestandorts soll insbesondere die bestehende Zu-/Abfahrtsituation auf die Dissener Straße neu geregelt werden. Die heute kreuzungsnah bestehende Betriebszufahrt soll aufgegeben und an den nordöstlichen Rand des

[5] Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB): DTV-Wert, durchschnittliche Anzahl Kfz pro Tag aus Verkehrszählung 2015; Datenabfrage am 07.05.2018

Plangebiets verlagert werden. Für den gesamten Kreuzungsbereich wird daher ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtverbot** im Bebauungsplan berücksichtigt. Ebenso wird im Bereich des der Planung zugrunde gelegten Hallenneubaus ein einsprechendes Zu-/Abfahrtverbot aufgenommen. Die vom Fachplaner (s. u.) berücksichtigten freizuhaltenden Sichtbereiche finden hierbei Berücksichtigung. Weitere Beschränkungen für Zu- und Abfahrten entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen werden mit Blick auf die Bestandssituation nicht festgesetzt, konkrete Regelungen können hierzu im Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene getroffen werden. Dagegen werden zur Gewährleistung der geplanten Erschließung und der Entwicklung der geplanten Wildstrauchhecke im Norden entlang des Wirtschaftswegs Zu-/Abfahrten ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die bestandsorientierte Überplanung und Neuordnung sowie die vergleichsweise begrenzte Erweiterung des Gewerbestandorts wird **keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung** auf den angrenzenden Straßen erwartet. Der bestehende Entsorgungsfachbetrieb wird sich auf der Fläche bedarfsgerecht erweitern und neu ordnen, wesentliche Neuverkehre werden dadurch nicht verursacht. Im Zuge des Verfahrens haben Anwohner jedoch Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit der neuen Ausfahrt vorgetragen. Die Stadt hat sich aus diesem Grund entschieden, bereits auf Ebene des Bebauungsplans auf Grundlage der bislang bekannten Erweiterungsabsichten eine ergänzende fachgutachterliche Untersuchung einzuholen (s. Anlage A.3). Die neue Ausfahrt auf die Dissener Straße ist hinsichtlich der erforderlichen Geometrien sowie unter den Aspekten Leistungsfähigkeit der Anbindung und Verkehrssicherheit geprüft und positiv bewertet worden. Hierbei hat der Gutachter neben fachlich anerkannten Kennwerten, die o. g. amtlichen Daten der Verkehrszählung (2015), einen allgemeinen Verkehrsanstieg auf der K 24 von 10 % sowie in Abhängigkeit des bislang bekannten Konzepts 29 ein-/ausfahrende Lkw in der Spitzenstunde berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass das Verkehrsaufkommen an der geplanten Zufahrt leistungsfähig abgewickelt werden kann, die Qualität des Verkehrsablaufs für die Spitzenstunde stuft der Gutachter nach den Regelwerken als gut (Wartezeiten $\leq$ 20 Sekunden) ein. Ein Aufstellbereich bzw. eine Linksabbiegespur ist bei den prognostizierten Verkehrsmengen nicht erforderlich. Die Stadt schließt sich hier der Einschätzung des Gutachters an. Darüber hinaus ist die Geschwindigkeit auf der Dissener Straße im Bereich des Plangebiets auf 50 km/h beschränkt und die Straße ist aufgrund der geraden Führung auch aus der Entfernung gut einsehbar. Die verkehrliche Anbindung wird insofern als ausreichend leistungsfähig und verkehrssicher bewertet. Auch der Kreis Gütersloh als Straßenbaulastträger befürwortet aufgrund der hiermit in Verbindung stehenden Schließung der ungünstig gelegenen Bestandszufahrt eine Neuordnung der Zufahrten entlang der K 24. Grundsätzlichen Bedenken gegen die neue Betriebszufahrt bestehen seitens der dortigen Fachabteilungen nicht, eine Erschließung der neuen Gewerbeflächen wird für möglich gehalten. Da es sich vorliegend um eine private Grundstückszufahrt handelt, ist dem Kreis eine entsprechend Ausführungsplanung durch den betroffenen Betrieb auf Grundlage einer konkreten Projektplanung vorzulegen, Details sind im Zuge der bauordnungsrechtlichen Prüfung mit dem Kreis Gütersloh weiter abzustimmen.

Erforderliche **betriebsbedingte Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den Betriebsgrundstücken vorzuhalten und können mit Blick auf den hier flexibel gehaltenen Festsetzungsrahmen im ausreichenden Umfang im Plangebiet realisiert werden. Das Erfordernis der Einrichtung **öffentlicher Parkplätze** in den umgebenden Straßen aufgrund der Planung ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen aus dem Umfeld heraus grundsätzlich auch für **Fußgänger und Radfahrer** sowie bedingt mit Mitteln des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) zu erreichen. Entlang der Dissener Straße und des Bockhorster Landwegs verlaufen jeweils einseitig separate Fuß- und Radwege, über die das Plangebiet für Radfahrer – insbesondere aus Bockhorst sowie der nahegelegenen Ortslage Loxten – gut angebunden ist. Die im Bereich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Bockhorst, Heintz“ wird nur im Rahmen der Schülerbeförderung als Verbindung zwischen Bockhorst und der Kernstadt angefahren. Die werktags regelmäßig bediente Haltestelle „Dorfstraße“ mit Anschluss an die i. W. stündlich verkehrende regionale Buslinie 90 (Versmold-Borgholzhausen-Halle) liegt ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt im Ortskern von Bockhorst.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

a) Vorbelastungen für das Plangebiet

Folgende in der Planung bzw. in der Abwägung zu berücksichtigende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

Immissionen durch bestehendes Gewerbe:

Das Plangebiet ist i. W. Teil eines seit vielen Jahren bestehenden Gewerbestandorts. Die überplanten ansässigen Betriebe sowie die unmittelbar südlich und westlich angesiedelten Gewerbeunternehmen verursachen entsprechende Immissionen, die grundsätzlich als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Diese Belastungen werden jedoch für das Plangebiet einschließlich der nördlichen Erweiterungsflächen aufgrund der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzung als nicht kritisch bewertet.

Immissionen von Verkehrswegen:

Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere von den angrenzenden Straßen Bockhorster Landweg und Dissener Straße (K 24) auf das Plangebiet ein. Eine Problematik ergibt sich aufgrund der gewerblichen Nutzung jedoch nicht.

Immissionen aus der Landwirtschaft:

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets sowie die nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, für das Plangebiet werden insofern keine derartigen Geruchsimmissionen erwartet. Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld z. B. in der Erntezeit gehen nicht über das ortsübliche Maß hinaus. Eine besondere Konfliktlage ist nicht erkennbar.

Sonstige Immissionen:

Die Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier derzeit nicht gesehen.

Im **Ergebnis** stellen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen für die vorhandenen Betriebe und die bedarfsgerechte Erweiterung kein Hindernis dar, sondern sprechen eher für eine derartige unempfindliche Nutzung. Der Bereich ist demnach grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Im Plangebiet vorhandene Wohnnutzungen sind gemäß Bauakten als betriebsgebundenes Wohnen genehmigt, ihnen obliegt insofern die Aufgabe des Selbstschutzes. Besondere Schutzvorkehrungen für die künftigen Nutzer des Plangebiets gegenüber den gegebenen Immissionen sind somit insgesamt nicht erforderlich.

b) Auswirkungen der Planung

Mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld können bei Gewerbegebieten grundsätzlich ausgelöst durch die Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich der Zu- und Abfahrtverkehre insbesondere durch Lärm, Gerüche, Stäube und Erschütterungen entstehen.

Gewerbelärm:

Im Sinne der Angebotsplanung ist zunächst die Nutzung zu berücksichtigen, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wird. Des Weiteren sind die von den ansässigen Betrieben, insbesondere des Entsorgungsunternehmens mit Erweiterungsabsichten verursachten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu bewerten. Somit wird auch dessen Verträglichkeit mit dem Umfeld im Detail betrachtet. Mit diesen Aufgabenstellungen ist im Vorfeld ein entsprechendes **Schallgutachten** (s. Anlage A.1) eingeholt worden.

Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sowie der benachbarte Wohnsiedlungsbereich haben sich bislang im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt, die hier entstandene Gemengelage hat in der Vergangenheit bereits zu Konflikten zwischen dem planveranlassenden Gewerbetrieb und Anwohnern/Nachbarn geführt. Gleichwohl weisen die im Umfeld des Plangebiets befindlichen Wohnnutzungen grundsätzlich einen unterschiedlichen Schutzstatus auf:

- Der Wohnsiedlungsbereich im Bereich Bogenstraße östlich des Plangebiets hat sich auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt. Die Stadt stuft die Schutzwürdigkeit hier mit Blick auf die bestehenden Nutzungen sowie die örtlichen Rahmenbedingungen analog eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ein. Bei der Überplanung und Fortentwicklung des Gewerbestandorts ist die direkte Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich mit Blick auf die zu erwartende schalltechnische Situation von besonderer Bedeutung.
- Innerhalb sowie westlich des Plangebiets finden sich ebenfalls einzelne Wohnnutzungen. Diese sind seit vielen Jahren als **betriebsbezogene Wohnnutzungen** geneh-

migt und/oder im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 **im Bestand rechtskräftig durch Gewerbegebiete überplant** (s. Kapitel 3.1) worden. Für derartige Situationen gilt grundsätzlich, dass das Wohnen in Gewerbegebieten ausdrücklich keine allgemein zulässige Nutzung darstellt, um Nutzungskonflikte mit den hier allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art zu vermeiden. Den in Ausnahmefällen zulässigen betriebsgebundenen Wohnnutzungen obliegt vor diesem Hintergrund die Aufgabe des Selbstschutzes. Anspruch auf einen darüber hinausgehenden Schutz vor gewerblichen Immissionen besteht für diese Nutzungen insofern nicht. Angrenzende Betriebe und noch nicht entwickelte Bauflächen dürfen in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit durch betriebsgebundenes Wohnen nicht eingeschränkt werden.

Um die Verträglichkeit der bestehenden und künftig planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen zu ermitteln, hat der Gutachter geprüft, ob das Plangebiet in Nachbarschaft zu den umliegenden Wohnnutzungen im Hinblick auf den Schallschutz für die Festsetzung eines Gewerbegebiets geeignet ist. Hierbei hat er für den östlich entwickelten Wohnsiedlungsbereich mit 55/40 dB(A) tags/nachts die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete berücksichtigt. Die in den Gewerbegebieten vorhandenen Wohnnutzungen wurden mit den entsprechenden GE-Immissionsrichtwerten von 65/50 dB(A) tags/nachts in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die vorliegende Angebotsplanung hat der Gutachter in einem **ersten Schritt** die grundsätzliche Eignung des Plangebiets als Gewerbegebiet geprüft. Für seine Ermittlungen hat er hier eine **typisierende Betrachtungsweise** gewählt und geht für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie für die bereits rechtskräftig überplanten Gewerbeflächen jeweils von einem für Gewerbegebiete typischen flächenbezogenen Geräuschaufkommen tags/nachts aus. Im Ergebnis ist die grundsätzliche **Eignung des Plangebiets als Gewerbegebiet** mit Blick auf die vorliegend besonders schutzbedürftige Wohnbebauung im Bereich Bogenstraße schalltechnisch nachgewiesen worden.

Da mit der vorliegenden Planung die am Standort seit vielen Jahren ansässigen Betriebe planungsrechtlich gesichert werden und darüber hinaus bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten planerisch abgesichert werden sollen, hat der Gutachter in einem **zweiten Schritt** die konkret bestehenden und zu erwartenden (sofern bislang bekannt) gewerblichen Nutzungen und Schallquellen geprüft. Hierbei hat er die **konkreten Betriebsabläufe** der überplanten Unternehmen **im Regelbetrieb tags/nachts, während der Erntezeit nachts und mit Winterdienst nachts** berücksichtigt. Für die umliegenden Gewerbegebiete sind wiederum GE-typische flächenbezogene Schalleistungspegel als Vorbelastung eingeflossen. Auch in diesem Fall werden die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und somit auch die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten in der Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. an einzelnen Immissionsorten ausgeschöpft. Die Verträglichkeit im Regelbetrieb sowie während Erntezeit und Winterdienst wurde somit insgesamt nachgewiesen. Ebenfalls unkritisch ist gemäß gutachterlichen Ergebnissen auch die Spitzenpegelsituation zu werten. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Die Stadt schließt sich dieser Bewertung insgesamt an und hält die schalltechnische Untersuchung für nachvollziehbar und plausibel. Darüber hinaus hat auch das für die

Anlagenüberwachung des planveranlassenden Entsorgungsfachbetriebs zuständige Dezernat der Bezirksregierung Detmold das Gutachten geprüft und mit Schreiben vom 20.12.2017 mitgeteilt, dass die Lärmsituation auf dem Firmengelände insgesamt plausibel dargestellt wird und keine Zweifel am Ergebnis der Berechnungen bestehen. Mit Blick auf die ermittelte Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten wird die **Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebiets** für sinnvoll und vertretbar angesehen. Mit bisherigem Kenntnisstand werden die Schallschutzbelange der Nachbarschaft des Gewerbestandorts durch diese Vorgehensweise angemessen berücksichtigt. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließende schalltechnische Nachweis zur Verträglichkeit konkreter Maßnahmen auf dem jeweiligen Betriebsgelände im Zuge von Genehmigungsverfahren auf Grundlage detaillierter Projektplanungen zu erbringen ist.

Verkehrslärm:

Durch die bestandsorientierte Überplanung des Gewerbestandorts und dessen planungsrechtlich ermöglichte begrenzte Erweiterung wird nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet (s. Kapitel 5.4). Die vorhandene Erschließung wird vom Grundsatz her beibehalten, die bestehenden Betriebszufahrten auf die Dissener Straße werden lediglich neu geordnet. Mit der Erweiterung der Betriebsflächen sollen v. a. bauliche Erweiterungen sowie eine Optimierung der Betriebsabläufe am Standort erreicht werden. Hierdurch wird kein wesentlicher Neuverkehr auf der Dissener Straße in dem Umfang verursacht, der eine für den Menschen wahrnehmbare Pegelzunahme des Verkehrslärms von 2-3 dB(A) bedingen würde (hierfür müsste sich der Verkehr auf der Dissener Straße infolge der Planung etwa verdoppeln). Vor diesem Hintergrund werden nach derzeitiger Einschätzung keine zusätzlichen Probleme hinsichtlich der planinduzierten Verkehrslärmauswirkungen erwartet. Die gegebene Verkehrslärmvorbelastung der Anwohner östlich der Dissener Straße wird sich somit infolge der Planung nicht wesentlich ändern. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand hier nicht gesehen.

Sonstige Immissionen:

In der Vergangenheit wurde von Anwohnern z. T. die Wahrnehmung von Geruchsemissionen ausgehend vom überplanten Entsorgungsfachbetrieb an die Stadt Versmold herangetragen. Nach Rücksprache mit einem Fachgutachter sind nach bisheriger Kenntnis der Betriebsprozesse aber keine besonderen Konfliktlagen erkennbar. Die Stadt geht bislang davon aus, dass es sich hierbei nicht um eine Regelbelästigung, sondern um Einzelfälle handelt. Eine detaillierte gutachterliche Überprüfung der Geruchsimmissionen liegt nicht vor.

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Licht, Luftverunreinigungen etc.) liegen bislang nicht vor. Die vorliegende Planung ermöglicht eine betriebsbedingte und vergleichsweise kleinräumige Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts. Eine maßgebliche Veränderung der bisherigen Emissionssituation wird aufgrund der nicht wesentlich veränderten Entfernung des Plangebiets zum umliegenden Wohnsiedlungsbereich nicht erwartet.

Seitens der Fachbehörden wurden im Zuge des Verfahrens bislang keine Bedenken hinsichtlich sonstiger gewerblicher Immissionen vorgetragen. Anhaltspunkte, dass durch die vorliegende Bauleitplanung ungesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse verursacht werden könnten, haben sich bislang nicht ergeben. Diesbezüglich wird insofern bisher kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht darüber hinaus das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. In Kapitel 5.1 wird auf diese Fragestellung bereits eingegangen (s. dort). Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt einen besonderen städtebaulichen Belang dar, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Gewerbestandort Bockhorst einschließlich der bereits bebauten Teilflächen im Plangebiet ist seit vielen Jahren an die örtlichen **Ver- und Entsorgungssysteme** angeschlossen. Ebenso sind die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie **Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc.** angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung geklärt. Auch die **Abfallentsorgung** ist im Bestand bereits geregelt. Bei künftigen baulichen Erweiterungen wird bedarfsabhängig ggf. eine Ergänzung der entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich, eine besondere Problemlage ist hier bislang nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich erfasst im nördlichen und nordöstlichen Randbereich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle, die auf privaten Flächen geführt werden. Diese werden im Bebauungsplan durch entsprechende **Leitungs- und Unterhaltungsrechte** gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Versmold in gesamter Breite gesichert. Eine ggf. durchgreifende negative Betroffenheit Dritter wird angesichts der Bestandssituation nicht gesehen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist (weiterhin) über die bestehenden Straßen zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“[6] zu entnehmen.

b) Wasserwirtschaft und Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz (LWG) mit den Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

[6] www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im Bestand durch Anschluss an die im Bockhorster Landweg befindliche Trennkanalisation (Metallbau- und Kunstschmiedeunternehmen) bzw. wird das unverschmutzte Regenwasser vom Firmengelände des Lohn- und Entsorgungsfachbetriebs über ein Mulden-Rigolen-System gedrosselt in den Bockhorster Bach eingeleitet. Grundsätzliche Änderungen sind hier nicht geplant. Bei künftigen baulichen Erweiterungen ist bedarfsabhängig ggf. eine Ergänzung der entsprechenden Anlagen erforderlich. Dies kann einzelfallbezogen nach den einschlägigen Anforderungen auf Genehmigungsebene geregelt werden. Weitergehender Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird hier bislang nicht gesehen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Gewerbestandorts am Bockhorster Landweg. Überplant werden sowohl seit Jahren bebaute und weitgehend versiegelte Gewerbeflächen als auch eine ackerbaulich bewirtschaftete Fläche im Übergang zum offenen Landschaftsraum. Dieser wird im Norden durch weitere landwirtschaftliche Flächen sowie dem Bockhorster Bach mit seinen Auenbereichen und begleitenden Gehölzen geprägt.

Im Norden grenzt das LSG „Gütersloh“ direkt an das Plangebiet (s. Kapitel 3.4). Aufgrund der bereits langjährig bestehenden gewerblichen Bebauung und der behutsamen Arrondierung des Gewerbegebiets in Richtung des offenen Landschaftsraums werden nach bisheriger Kenntnis jedoch keine negativen Auswirkungen auf das LSG durch die vorliegende Planung erwartet. Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

Angesichts der Siedlungsrandlage soll die gewerbliche Erweiterungsfläche durch **Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** verträglich eingebunden werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen Wirtschaftsweg und den überbaubaren Gewerbeflächen sowie zu den benachbarten Nutzungen im Westen einen 5 m breiten Pflanzstreifen für die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen freiwachsenden **Wildstrauchhecke**. Die Dimensionierung der Anpflanzungsflächen wird hier in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 32 entsprechend fortgeführt. Insbesondere in Richtung des offenen Landschaftsraums soll so eine raumwirksame Eingrünung des Plangebiets erreicht werden. Darüber hinaus kann hier mit Blick auf die teilweise schwierigen Nachbarschaftsverhältnisse im Sinne der planerischen Rücksichtnahme ein gewisser Abstand zu westlich bestehenden Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen sowie zu dem dort vorhandenen alten Baumbestand gewahrt werden.

Mit dem Ziel der gestalterischen Einbindung zur Wohnbebauung im Bereich Bogenstraße ist weiterhin unter Berücksichtigung der bestehenden Zufahrten entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine mindestens vierreihige **Wildstrauchhecke** anzulegen. In Verbindung mit den hier reduzierten Gebäudehöhen kann bei Verwendung der im Bebauungsplan u. a. empfohlenen schnell wachsenden Gehölze eine wirksame Eingrünung des Hallenneubaus gegenüber der Nachbarschaft gut erreicht werden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes auf dem Betriebsgelände des Lohn- und Entsorgungsunternehmens wurde u. a. die Auflage erteilt, zur Mindesteingrünung des Firmengeländes entlang des Bockhorster Landwegs die Anpflanzung einer **Hainbuchenhecke** umzusetzen. Diese Heckenpflanzung ist in der Örtlichkeit nicht in vollständigem Umfang vorhanden. Es ist mit Blick auf die vorhandenen Nutzungen dort auch realistisch nicht von einer Erweiterung der bestehenden Hecke auszugehen. Um mindestens die z. T. umgesetzte Kompensationsmaßnahme langfristig zu sichern, sieht der Bebauungsplan hier einen 2 m breiten Streifen mit einer Erhaltungsbindung **gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB** vor.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach UVP-Gesetz und im Sinne des BauGB zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der **Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden und beigefügt. Mit bisherigem Kenntnisstand wird erwartet, dass die mit der bestandsorientierten Überplanung und begrenzten Erweiterung des vorgeprägten Gewerbestandorts verbundenen Umweltauswirkungen auf den Standort selbst und sein nahes Umfeld beschränkt und damit vertretbar sein werden. Grundsätzlich ist für den heute landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsbereich mit Beeinträchtigungen der Umwelt durch Flächenverlust, erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden, die Veränderung des Ortsrandbereichs etc. zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch voraussichtlich nicht so erheblich, dass sie eine Umsetzung von vornherein ausschließen. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

Trotz der Plangebietsgröße von ca. 3,2 ha, wird mit dieser Planung der dauerhafte Verlust von „nur“ ca. 1,3 ha bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen mit überwiegend intensivem Ackerbau sowie die Inanspruchnahme von schutzwürdig kartierten Böden vorbereitet. Das besondere Gewicht des Bodenschutzes mit den hier schutzwürdigen Plaggeneschböden ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die

Versiegelung in die Abwägung einzustellen. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die ursprünglichen Bodenverhältnisse mit Blick auf die intensive ackerbauliche Nutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen voraussichtlich überprägt und ggf. vorbelastet sind.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken 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. Daher ist die Stadt grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Die gewerbliche Entwicklung am Standort Bockhorst findet bereits seit den 1970er Jahren statt. Die bislang auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelbaren Flächen sind nunmehr i. W. ausgeschöpft, Reserveflächen für betriebliche Erweiterungen bzw. zur Neuordnung und Optimierung von betrieblichen Abläufen auf den Betriebsgrundstücken selbst sind nicht mehr vorhanden. Mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Norden anschließend an die Betriebsstandorte verfolgt die Stadt das Ziel, die betriebsbedingte bauliche Erweiterung der gewachsenen Betriebe planerisch abzusichern und damit u. a. auch (ortsnahe) Arbeitsplätze zu sichern. Insgesamt bereitet die vorliegende Planung nur eine kleinflächige Erweiterung vor. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 erfolgt im Interesse einer effektiven und flexiblen Ausnutzbarkeit der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche (s. auch Kapitel 5.1). In den Randbereichen können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen durch die geplanten konkreten Regelungen des Bebauungsplans zur Gebietseingrünung gemindert werden.

Zudem sind die im Änderungsbereich anstehenden Böden aufgrund ihrer Archivfunktion als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (s. Kapitel 3.4). Grundsätzlich ist ein Verlust kulturhistorisch wertvoller Böden nicht ausgleichbar. **Plaggeneschböden** sind in der Region sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Im vorliegenden Fall erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche überwiegend über die bebaute Ortslage von Bockhorst und erfassen darüber hinaus auch den vorliegenden Geltungsbereich. Die schutzwürdigen Böden sind im Bereich der Ortslage Bockhorst somit bereits seit vielen Jahrzehnten überbaut und überformt worden. Auch für den noch unbebauten Planbereich ist nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggenesche angesichts der intensiven ackerbaulichen Nutzung auch bezüglich ihrer Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind. Darüber hinaus erstrecken sich im Bereich Bockhorst (z. B. nord- und südöstlich der bebauten Ortslage) sowie im gesamten Stadtgebiet weitere großflächige Bereiche mit Plaggeneschböden, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und den hier zu beachtenden Freiraumfunktionen u. a. zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können.

Des Weiteren gehen die überplanten Flächen der **Landwirtschaft** verloren. Die bisherige Nutzung für Ackerbau und die untergeordnete Grünlandbewirtschaftung können bei Entwicklung der Erweiterungsflächen dort nicht mehr stattfinden. Die Flächenverluste können insofern auch die Entwicklungsmöglichkeiten betroffener landwirtschaftliche Betriebe begrenzen. Vorliegend geht die Stadt jedoch davon aus, dass der

eher kleinflächige Verlust der verpachteten Acker-/Weideflächen zu keiner Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe führen wird. Demgegenüber besitzt auch die Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur in Anbetracht der Lage im ländlichen Raum sowie der Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen und gewerblichen Angeboten (auch mit Blick auf die Verkehrsvermeidung) für die Stadt ein entsprechendes Gewicht. Die günstig zu den bestehenden Gewerbenutzungen gelegene Erweiterungsfläche schließt hier direkt nördlich und östlich an und stellt vor diesem Hintergrund eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Vorhandene Erschließungsstraßen und Infrastrukturen können im Sinne eines möglichst geringen Flächenverbrauchs, der Vermeidung neuer Verkehre etc. mitgenutzt und ausgelastet werden. Auch die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte würde eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Die Inanspruchnahme der Böden zur bestandsorientierten Weiterentwicklung des baulich deutlich vorgeprägten Gewerbestandorts wird insofern für sachgerecht und vertretbar bewertet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Zu diesem Zweck wurde eine **artenschutzrechtliche Prüfung** (s. Anlage A.2) eingeholt.

Der Gutachter hat die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen im Rahmen einer Begehung sowie durch Auswertung vorliegende Fachinformationen etc. bezüglich nachgewiesener oder sehr wahrscheinlich vorkommender Arten geprüft. Gemäß Gutachten liegen aktuelle Nachweise von geschützten Arten im überplanten Bereich nicht vor. Die Strukturen im Plangebiet werden von potenziell im Untersuchungsraum vorkommenden Fledermausarten und den meisten Vogelarten ausschließlich als Nahrungshabitat genutzt. Darüber hinaus sind die vorhandenen Strukturen ggf. als Fortpflanzungs- und Ruheraum für Feldlerche, Rebhuhn und Kiebitz geeignet – hier hat der Abgleich mit den jeweiligen Biotopansprüchen aber ergeben, dass ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet selbst unwahrscheinlich ist. Zusammenfassend kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung bzw. Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung und Tötung von Individuen ausgeschlossen werden kann. Die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten. Die Planung wird unter artenschutzrechtlichen Aspekten als vollziehbar beurteilt. Zudem wird auch eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Vogelarten infolge der vorliegenden Planung ausgeschlossen, da gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im nahen Umfeld ausreichend vorhanden sind bzw. neu geschaffen werden können. Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme wird mit Blick auf eine durch künstliches Licht ggf. mögliche Anziehung

von Fledermäusen empfohlen, auf eine Beleuchtung und auf Leuchtreklamen im Nordwesten zu verzichten. Für unabdingbar erforderliche Beleuchtungen auf dem Betriebsgelände sollten „insektenfreundliche“ Lichtquellen verwendet, Lichtquellen bodennah angeordnet, zum Boden ausgerichtet und mit zusätzlichen Abschirmungen versehen werden.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse bewertet die Stadt die angestrebte Bestandssicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Bockhorst als vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Das Plangebiet unterliegt bereits entsprechenden Störeinflüssen durch vorhandene Bebauung, die gewerblichen Nutzungen, die angrenzenden Straßen sowie die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der unbebauten Flächen und weist daher nur eine eingeschränkte Lebensraumeignung für eher häufig vorkommende, störungsunempfindliche „Allerweltsarten“ auf. Vom Geltungsbereich erfasst werden i. W. bereits gewerblich genutzte Flächen, zudem wird im nördlichen Erweiterungsbereich eine Neuinanspruchnahme von bisher i. W. ackerbaulich genutzten Flächen zugunsten einer ergänzenden Gewerbeflächenentwicklung vorbereitet. Infolgedessen werden auf den erstmals baulich beanspruchten Flächen insbesondere ein Wandel der Lebensraumstrukturen durch eine erstmalige Versiegelung für Gebäude und Betriebsflächen sowie nutzungsbedingte Emissionen in einem begrenzten Umfang bewirkt. Auf den verbleibenden, bestandsorientiert überplanten Flächen werden keine maßgeblichen neuen Baumöglichkeiten geschaffen, die gewerblichen Strukturen werden allenfalls geringfügig weiterentwickelt. Insofern werden sich auf den bereits vollständig genutzten Betriebsflächen die vorhandenen Lebensräume i. W. nicht verändern. Gleichwohl kann die nördlich des Betriebsleiterwohnhauses an der Dissener Straße bestehende Heckenstruktur voraussichtlich nicht vollständig erhalten werden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten ergänzenden Pflanzmaßnahmen werden aber mindestens vergleichbare Gehölzstrukturen in größerem Umfang neu geschaffen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Zur umfassenden Information werden daher auf der Plankarte allgemeine Hinweise (nach BNatSchG geltende zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigungen, insektenfreundliche Beleuchtung) geführt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Stadt hält die bestandsorientierte Überplanung und städtebauliche Ordnung des Gewerbestandorts sowie seine bedarfsangepasste Erweiterung an diesem bereits vorgeprägten und erschlossenen Standort grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Insofern wird der Bebauungsplan Eingriffe i. W. im nördlichen Teilbereich durch die Gewerbegebietserweiterung vorbereiten. Diese sind nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte eine rechnerische Ermittlung des mit der Planung verursachten Ausgleichsbedarfs nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (Einzelheiten s. Anlage A.4). Der Gesamtkompensationsbedarf für den für unvermeidbar bewerteten Eingriff beträgt danach rechnerisch ca. 23.050 Biotopwertpunkte.

Das rechnerische Defizit soll über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden, hier zum einen durch Zuordnung zu der bereits umgesetzten Maßnahmenfläche „Leimweger Heide“ (Flurstück 152, Flur 31 in der Gemarkung Loxten; 20.856 Biotopwertpunkte). Auf dieser externen Ausgleichsfläche wurde im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe **Extensivgrünland mit Wildobstpflanzungen** hergerichtet. Zum anderen wird die Maßnahmenfläche an der Hessel (Flurstück 18, Flur 73 in der Gemarkung Oesterweg) durch Zuordnung der verbleibenden 2.194 Biotopwertpunkte bedient. Dort wurden Ackerflächen in **Extensivgrünland mit Blänken** umgewandelt. Beide Flächen sind an Landwirte verpachtet, ergänzende vertragliche Regelungen sichern jeweils die ordnungsmäße Nutzung der Flächen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit somit angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden kann. Auch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh hat bei der Zuordnung des ermittelten Defizits zu den o. g. geeigneten Kompensationsflächen eine Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den naturschutzfachlichen Belangen bestätigt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Gewerbestandorts Bockhorst zum freien Landschaftsraum und ist baulich bereits in Teilen vorgeprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Versmold liegen nicht vor. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang nicht erkennbar.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat im Mai 2016 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht.

Die vorliegende Planung dient i. W. der Standortsicherung bestehender Gewerbebetriebe einschließlich der bedarfsgerechten Erweiterung des bestehenden Standorts. Es werden im Vergleich zur Bestandssituation Baumöglichkeiten nur in einem geringfügigen Umfang neu geschaffen, die planerischen Voraussetzungen einer möglichst effektiven Flächennutzung werden entwickelt. Ebenso können mit Blick auf die bestandsorientierte Planung bestehende Anschlüsse an Verkehrsnetz, Ver-/Entsorgungseinrichtungen und weitere Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Mit den getroffenen Regelungen zur Eingrünung werden auf Ebene des Bebauungsplans wirksame Minderungsmaßnahmen auch im Hinblick auf das Lokalklima getroffen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden darüber hinaus als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar.

Die vorgesehene begrenzte gewerbliche Entwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die u. a. für die Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben unberührt. Sie gelten gemäß EnEV auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	**Flächengröße in ha***
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit GRZ 0,8, davon:	**3,08**
- überplanter Bestand	1,78
- GE-Erweiterung	1,30
Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Gehölzen im GE	0,17
Wirtschaftsweg	**0,15**
Gesamtfläche Plangebiet	**3,23**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet nordwestlich Bockhorster Landweg/westlich Dissener Straße“ bereitet die städtebauliche Ordnung und bedarfsangepasste Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Bockhorst vor. Die Planung dient somit insbesondere der Standort- und Arbeitsplatzsicherung und in diesem Rahmen auch der Stärkung der örtlichen Wirtschaft. Die geplanten Festsetzungen zu Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung der bestehenden und der hinzukommenden Bebauung im Übergang zum Wohnsiedlungsbereich und zum Landschaftsraum sichern.

Die Einleitung des Verfahrens wurde im September/Oktober 2015 (VL-105/2015) beschlossen. Auf Grundlage der in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie der Stadtvertretung im April 2017 vorgestellten Vorentwurfsplanungen wurden die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB gefasst (VL-29/2017).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch einen Informationsabend am 04.07.2017 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.07.2017. In diesem Rahmen wurden v. a. aus der direkten Nachbarschaft und der Wohnsiedlung an der Bogenstraße erhebliche Bedenken gegen eine Betriebserweiterung am jetzigen Standort vorgetragen. Diese bezogen sich insbesondere auf zusätzlichen Lärm infolge von erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrter betrieblicher Aktivitäten sowie durch weitere gewerbliche Emissionen und Belastungen, auf die zunächst einheitlich vorgesehenen Gebäudehöhen von maximal 11 m und befürchtete gestalterische Defizite beim geplanten Hallenneubau. Darüber hinaus wurden das Plankonzept mit Platzierung des Hallenneubaus entlang der Dissener Straße, das Schallgutachten sowie Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der neu geplanten Betriebszufahrt kritisch hinterfragt. Die Stellungnahmen wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt (s. VL-16/2018). Im Ergebnis der Abwägung wurden Planungsziele und Plankonzept vom Grundsatz her bestätigt. Um den Interessen der Nachbarschaft in dieser schwierigen Gemengelage weiter entgegenzukommen, wurde das Plankonzept in einigen Punkten jedoch optimiert (Abrücken des Hallenneubaus von der Dissener Straße, Erweiterung des vorgelagerten Pflanzstreifens, Abstufung in der Höhenentwicklung).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Kommunen gemäß §§ 4(1)/2(2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.09.2017 und Frist bis zum 20.10.2017. Von den Fachbehörden wurden i. W. weitergehende Anregungen und Hinweise zu den verschiedenen gutachterlichen Untersuchungen, zu bestehenden Versorgungsleitungen und zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung gegeben. Die seitens des Kreises Gütersloh aus wasseraufsichtlicher Sicht zunächst vorgetragenen Bedenken konnten nach einer Ortsbegehung ausgeräumt werden.

Nach Prüfung der Zwischenergebnisse wurde in den Sitzungen des Fachausschusses und der Stadtvertretung am 14.02.2018 bzw. am 01.03.2018 über das Plankonzept und über die weitere Vorgehensweise beraten und der Entwurfsbeschluss gefasst. Im Ergebnis der politischen Beschlusslage wurde der interessierten Bevölkerung vor Einleitung der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB am 23.04.2018 im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung nochmals Gelegenheit gegeben, sich über den aktuellen Sachstand zu den Planungen zu informieren. Inhaltlich neue Fragestellungen haben sich in diesem Rahmen nicht ergeben.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 04.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Seitens der Bürgerschaft wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Kritikpunkte i. W. nochmals wiederholt. Zudem haben verschiedene Vertreter der Evangelischen Kirche allgemein eine noch stärkere Berücksichtigung der Belange der Anwohner im Bereich Bogenstraße erbeten. Die hierzu angeregten ergänzenden Maßnahmen (Lärmschutzwall, schallabsorbierende Materialien, Abbiegespur) sind im Ergebnis der im Verfahren geprüften schalltechnischen und verkehrsbezogenen Auswirkungen der Planung nach Einschätzung der Stadt weder erforderlich noch verhältnismäßig. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die geplante Zuordnung der auszugleichenden Biotopwertpunkte zu Maßnahmenflächen des städtischen Ökokontos konkretisiert (s. Kapitel 6.4). Weitergehende Anregungen und Hin-

weise seitens der Fachbehörden sind sachgerecht auf der Genehmigungsebene aufzugreifen und zu regeln. Im Ergebnis der Gesamtabwägung werden Planungsziele und Standort aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen bestätigt, die Umsetzbarkeit der Planung ist in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen gegeben (s. VL-120/2018).

Auf die jeweiligen Beratungsunterlagen der Stadtvertretung Versmold und ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Oktober 2018

Für die Stadt Versmold:

im Auftrag: (Siegel)