



STADT VERSMOLD

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“

Dezember 2015

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

Bauleitplanung der Stadt Versmold,

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“

Gliederung:

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 3.1 Bestehendes Planungsrecht (Ursprungsplan inkl. Änderungen)
 - 3.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Versmold
 - 3.4 Hinweise zum Planverfahren
- 4. Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.3 Boden und Gewässer
 - 4.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Immissionsschutz
- 6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anhang:

A.1: Karte mit der Nutzungsübersicht Gewerbe und Einzelhandel

1. Einführung

Nördlich angrenzend an die Kernstadt Versmold befindet sich beidseits der Rothenfelder Straße (K 21) das gleichnamige Gewerbegebiet. Zusammen mit den großräumigen Flächen des westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets Versmold bildet es den gewerblichen Schwerpunkt der Stadt. Die gewerblichen Flächen verfügen über eine hohe Lagegunst. Zum einen können hier ggf. konfliktträchtige gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Insbesondere nach Realisierung des ersten Bauabschnitts der Ortsentlastungsstraße besteht zudem die Möglichkeit, den entstehenden gewerblichen Verkehr ohne Belastung weiterer Siedlungsbereiche auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu lenken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen heute noch vereinzelte Flächen brach. Diese gewerblich nutzbaren Flächen sollen langfristig ggf. emittierenden Nutzungen und Betrieben vorbehalten werden. Nutzungen, die eine Konkurrenz zu gewerblichen, produzierenden u.ä. Betrieben darstellen können, sollen daher weiter reglementiert werden. Diesbezüglich werden die Vorgaben des Ursprungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung geprüft.

Die Planung dient insgesamt der angemessenen Sicherung und sinnvollen Weiterentwicklung des Gewerbebestands. Durch die Stärkung des bestehenden Gewerbegebiets kann der Druck, weitere gewerbliche Bauflächen im Außenbereich auszuweisen und zu entwickeln reduziert und langfristig ein Beitrag zur städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung geleistet werden. Die Planung entspricht zudem den Zielen des Einzelhandelskonzepts u.a. zur Stärkung des Zentrums Versmolds.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplans inklusive seiner 2. und 3. Änderungen und Erweiterung und betrifft die hier jeweils festgesetzten Gewerbegebiete GE und GEe. Ausgenommen von der Änderungsplanung ist dagegen die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Vorbereitung und Errichtung eines Baustoffgroßhandels bzw. Baumarkts/Gartencenters einschließlich östlich angrenzender Freiflächen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt Flächen mit einer Gesamtgröße von 21,6 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Laerstraße bzw. die Rothenfelder Straße,
- im Süden durch die Schützenstraße,
- im Norden bzw. Nordwesten i.W. durch die Flurstücksgrenzen der ersten Bauzeile an der Rothenfelder Straße sowie
- im Osten bzw. Südosten i.W. durch die Grenze des Aabachs bzw. die Wegeparzelle sowie in Höhe der Sondergebietsnutzungen durch den Baumarkt und den Baustoffgroßhandel.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

3.1 Bestehendes Planungsrecht (Ursprungsplan inkl. Änderungen)

Das Gewerbegebiet wurde Ende der 1990er Jahre durch den **Bebauungsplan Nr. 50** „östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ entwickelt. Der Plan wurde 1997 als Satzung beschlossen. Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Vermold war die Entwicklung eines ortsnahe und gut verkehrlich eingebundenen Gewerbegebiets. Es ergänzt das unmittelbar westlich angrenzende großräumige Gewerbe- und Industriegebiet Vermolds, das durch den Bebauungsplan Nr. 16 bereits in den 1980er Jahren vorbereitet wurde.

Erschlossen werden die Flächen des Gewerbegebiets i.W. durch die namensgebende Rothenfelder Straße, die als öffentliche Verkehrsfläche in den Ursprungsplan aufgenommen worden ist. Untergeordnet dienen auch der Caldenhofer Weg sowie die nördlich der Rothenfelder Straße vorhandene Stichstraße der **Erschließung** der gewerblichen Grundstücke. Begrenzt wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 50 im Norden von der (ehemals vorgesehenen) Trasse der Ortsentlastungsstraße. Die Ortsentlastungsstraße ist mittlerweile planerisch durch den Bebauungsplan Nr. 60 vorbereitet und umgesetzt worden, verläuft jedoch in nunmehr größerer räumlicher Entfernung nördlich des Gewerbegebiets.

Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 mit einer Ausdehnung von knapp 900 Metern beidseits der Rothenfelder Straße ist teilweise gegliedert. U.a. wurden für Teilflächen des Gewerbegebiets Regelungen zum Schutz benachbarter Wohngebäude im Außenbereich aufgenommen. Darüber hinaus sind auf den Flächen beidseits der Rothenfelder Straße Schrottplätze und Lagerplätze für Schüttgüter unzulässig. Lagerplätze sind in diesem i.W. 40 Meter breiten Streifen des Gewerbegebiets nur ausnahmsweise zulässig. Planerisch gesichert bzw. vorbereitet wurde durch den Bebauungsplan zudem eine Tennisanlage. U.a. zur Berücksichtigung des östlich angrenzenden Aabachs enthält der Bebauungsplan umfangreiche Flächen und grünordnerische Vorgaben, die insbesondere auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser abzielen. Sie grenzen zudem die Flächen des Gewerbegebiets wirksam von umliegenden, teils schutzwürdigen Nutzungen ab und stellen einen Übergang in den Stadtpark Vermold dar. Insgesamt enthält der Ursprungsplan umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, die z.T. auch den alten Gehölzbestand, u.a. im Kreuzungsbereich von Caldenhofer Weg mit der Rothenfelder Straße in Höhe der ehemaligen Hofstelle berücksichtigen.

Der Ursprungsplan Nr. 50 enthält bislang keine detaillierten Regelungen zum Umgang mit Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Dem Bebauungsplan Nr. 50 liegt die BauNVO aus dem Jahr 1990 zugrunde. Hiernach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren etc. den Kerngebieten sowie den speziell ausgewiesenen Sondergebieten nach § 11 (3) BauNVO vorbehalten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO 1990 Einzelhandel nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit, d.h. bis zu 1.200 qm Geschossfläche zulässig ist. Diese Schwelle ist vom Bundesverwaltungsgericht im Jahr 2005 mit 800 qm Verkaufsfläche definiert worden¹.

¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04

Eine Definition des Begriffstyps der **Vergnügungsstätte** wurde aufgrund des gestiegenen Ansiedlungs- und Problemdrucks mit der Novellierung 1990 für die verschiedenen Gebietstypen der BauNVO verbindlich getroffen. Da keine diesbezüglichen Sonderregelungen getroffen wurden, sind im hier überplanten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten damit ausnahmsweise nach § 8(3) BauNVO zulässig.

Änderungen des Bebauungsplans Nr. 50

Der Ursprungsplan ist in den letzten Jahren mehrfach geändert worden, zuletzt durch die 5. Änderung, die Anfang 2015 rechtskräftig geworden ist:

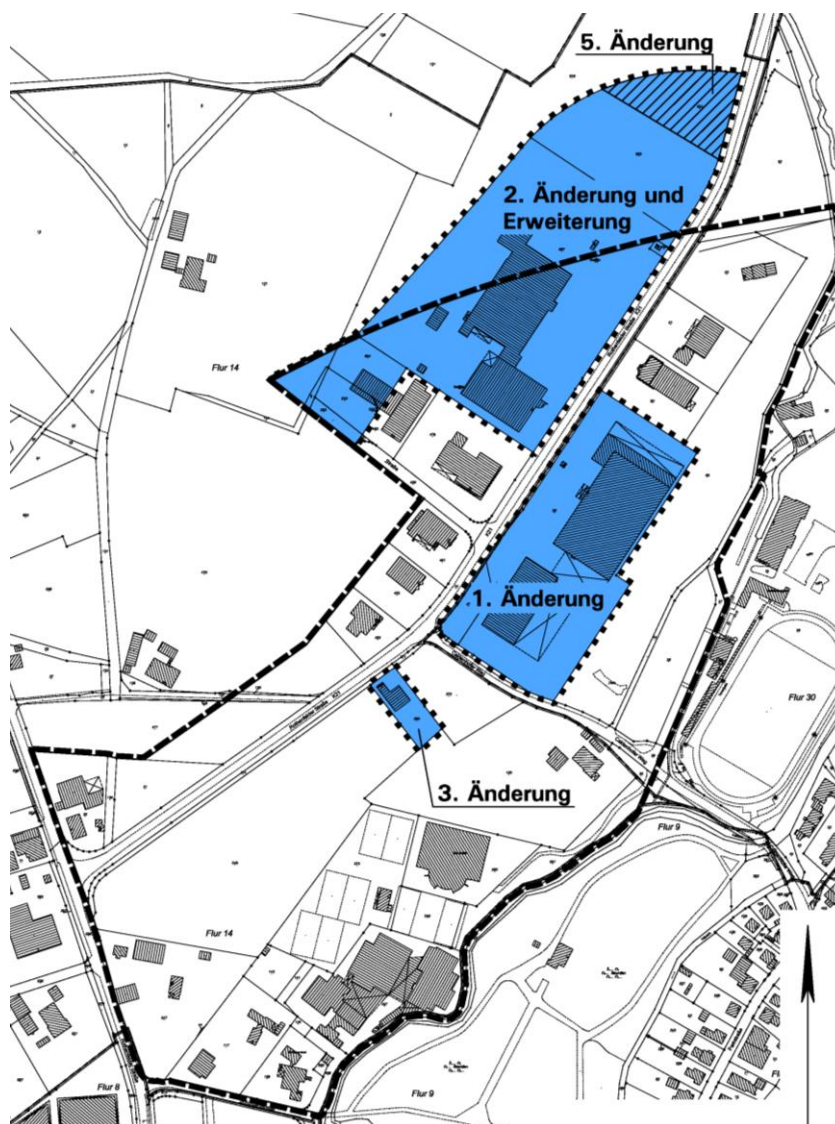


Abb.: Übersicht Geltungsbereich(e) des Bebauungsplans Nr. 50 und seiner rechtskräftigen Änderungen Nummern 1, 2, 3 und 5
- ohne Maßstab -

Im Zuge der **1. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 50 aus dem Jahr 1999 wurde der Standort einer ehemaligen Hofstelle im Einmündungsbereich des Caldenhofer Wegs in die Rothenfelder Straße für einen großflächigen Baustoffhandel sowie einen Baumarkt einschließlich Gartencenter planerisch vorbereitet. Die Flächen im Änderungs-

bereich sind entsprechend als Sondergebiete nach § 11(3) BauNVO ausgewiesen worden. Zulässig ist hier ein Baumarkt und Gartencenter einschließlich Freilager mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.600 qm. Das Gartencenter darf über eine Verkaufsfläche von maximal 1.350 qm verfügen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist zur Erhaltung von Attraktivität und Zentralität der Versmolder Innenstadt hierbei auf 7,5 % der Verkaufsfläche bzw. maximal 350 qm begrenzt worden. Der daneben bauplanungsrechtlich vorbereitete Baustoffgroßhandel wird auf eine maximale Geschossfläche von 5.000 qm beschränkt.

Im Rahmen seiner **2. Änderung und Erweiterung** aus dem Jahr 2006 hat der Ursprungsplan Nr. 50 eine Änderung und Erweiterung erfahren, um die Standortsicherung und -erweiterung eines ortsansässigen Lebensmittelproduzenten im Norden des Geltungsbereichs planungsrechtlich vorzubereiten. Ermöglicht wurde die Erweiterung des Standorts aufgrund der Verlagerung der Ortsentlastungsstraße in Richtung Norden. Die Vorgaben des Ursprungsplans werden weitgehend für den erweiterten Geltungsbereich übernommen und um grünordnerische Vorgaben zur Eingrünung und zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ergänzt.

Die **3. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 50 stellt eine sog. „Deckblattplanung“ dar. Hier wurde im Jahr 2006 die Gewerbegebietsfläche einschließlich der überbaubaren Flächen zu Lasten der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geringfügig) erweitert.

Die **5. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 50 hat 2014/2015 den Standort der Rettungswache Versmold im Norden in Höhe des Knotenpunkts mit der Ortsentlastungsstraße vorbereitet.

3.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil des gewerblich-industriellen Schwerpunkts der Stadt Versmold nördlich des Stadtzentrums. Das Plangebiet selbst ist in Teilen bebaut worden. Einige Grundstücke beidseits der Rothenfelder Straße stehen weiterhin für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung. Die Flächen werden heute teilweise als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

Die **Erschließung** erfolgt über die Rothenfelder Straße (K 21) bzw. die Laerstraße (L 786), die u.a. einen Anschluss an den Westheider Weg (B 476) im Süden und die Ortsentlastungsstraße im Norden bzw. Nordosten darstellen. Das Gewerbegebiet ist so in das örtliche und das übergeordnete Verkehrsnetz einschließlich der nächsten Autobahnanschlussstelle Borgholzhausen angebunden.

Die im Plangebiet realisierten **Nutzungen** reichen von produzierenden Betrieben u.a. der Nahrungsmittelindustrie, über Logistikunternehmen und Handwerksunternehmen bis hin zu einigen Einzelhandelsbetrieben. Teilweise wird in dem Gewerbegebiet gewohnt. Ein Großteil der Wohnungen ist in die gewerblichen Betriebe integriert. Von dem Bebauungsplan erfasst wird auch eine landwirtschaftliche Hofstelle einschließlich einer Wohnnutzung.

Bei den Einzelhandelsbetrieben bzw. Gewerbebetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher handelt es sich um folgende Betriebe:

- Zentral im Plangebiet befinden sich der auf Grundlage der 1. Änderung errichtete Baumarkt mit Gartencenter sowie der Baustoffgroßhandel.
- Ein kleiner Getränkefachhandel ergänzt einen Kfz-Service-Betrieb.
- Zudem haben sich verschiedene Betriebe mit einem Schwerpunkt des Kfz-Handels, der -reparatur und einem ähnlichen Schwerpunkt angesiedelt. U.a. befindet sich hier eine Kfz-Werkstatt mit einem Kfz-Handel.
- Ergänzend wird auf die Nutzung durch eine Tennishalle bzw. Tennisanlagen hingewiesen. Diese wird durch gastronomische Nutzungen ergänzt.

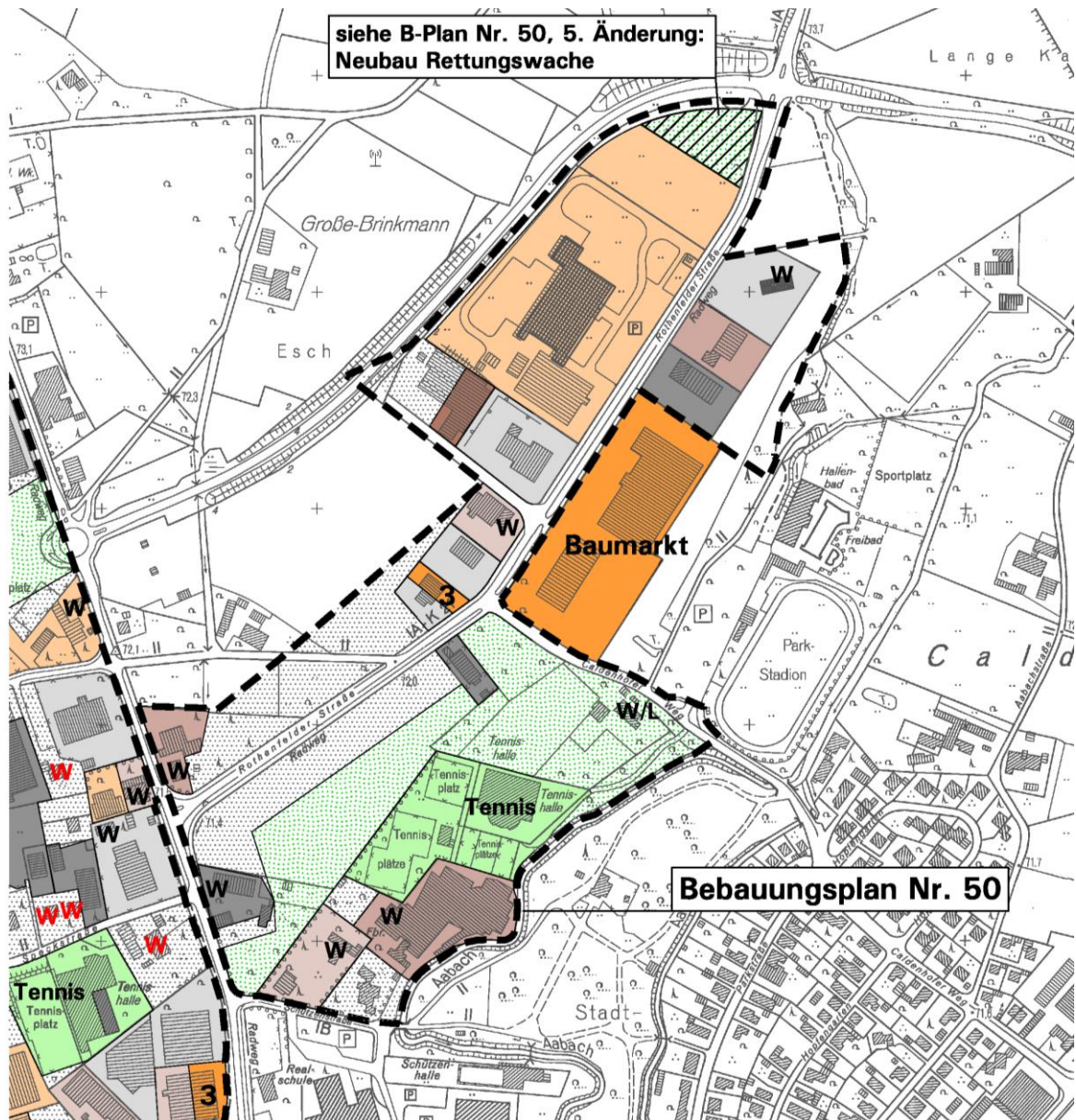


Abb.: Auszug Nutzungsübersicht, verkleinert (M. i.O. 1:5.000, siehe Anlage zur Begründung)

Die derzeit unbebauten Flächen beidseits der Rothenfelder Straße sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die sonstigen, nicht baulich genutzten Flächen sind Teil des umfassenden Grünordnungs- und Niederschlagsentwässerungskonzepts der Ursprungsplanung. So befindet sich u.a. im Kreuzungsbereich von Rothenfelder Stra-

ße und Caldenhofer Weg eine Obstwiese. Gegenüberliegend markiert alter, großkroniger Gehölzbestand den Bereich einer ehemaligen Hofstelle, der heute durch das Baustofflager genutzt wird.

Einzelne Wohnhäuser befinden sich teilweise unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das **Umfeld** im Nordwesten ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen sowie (ehemalige) Hofstellen. Der großräumige Freiraum ist durch den zwischenzeitlich realisierten 1. Bauabschnitt der Ortsentlastungsstraße von diesen Flächen jedoch deutlich abgegrenzt. Im Westen schließt das Gewerbe- und Industriegebiet Vermold an. Die im Süden bzw. Osten befindlichen öffentlichen Nutzungen wie Schule, Schützenheim etc. bzw. die Wohnbauflächen am Caldenhofer Weg werden durch die den Aabach umgebenden Grünbereiche z.T. deutlich abgegrenzt. Der im Osten an das Plangebiet grenzende Stadtpark mit seinen vielfältigen Wegebeziehungen bildet gleichzeitig einen bedeutenden Naherholungsbereich für die Vermolder Bevölkerung. Er verbindet darüber hinaus die Innenstadt Vermolds mit den Freizeiteinrichtungen des Frei- bzw. Naturbads, des Hallenbads und des Kurt-Nagel-Parkstadions.

3.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Vermold

Die Wirtschaftsstruktur Vermolds ist durch mittelständische Unternehmen geprägt, u.a. von Betrieben der Lebensmittelindustrie wie der Fleischindustrie. Aus dieser haben sich weitere Wirtschaftszweige wie die Verpackungsindustrie, Kühlhäuser und Speditionsbetriebe entwickelt. Diese aufgrund ihres Emissionsverhaltens teilweise konfliktträchtigen Nutzungen finden ihren Standort u.a. in den Gewerbe- und Industrieflächen nördlich angrenzend an die Kernstadt. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50 ist Teil dieses gewerblichen Schwerpunkts.

Zur Sicherung von lokaler Wirtschaftsstruktur und von Arbeitsplätzen soll das Gebiet daher als Gewerbestandort gesichert und fortentwickelt werden. Relativ konfliktarme Gewerbeflächen sind begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden genutzt werden. Die teilweise noch unbebauten Flächen in dem Gewerbegebiet sollen produzierenden Betrieben, Handwerksbetrieben etc. vorbehalten werden, die ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sind.

Durch den Aabach einschließlich der Flächen des Stadtparks Vermold sowie die umfangreich im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist das Gebiet räumlich z.T. deutlich von den umgebenden zusammenhängenden Siedlungsbereichen abgegrenzt. Der Änderungsbereich liegt somit entfernt von störenden öffentlichen Nutzungen.

Das Gewerbegebiet weist zudem eine sehr gute verkehrliche Anbindung über den direkten Anschluss an den Westheider Weg (B 476) und die L 786 sowie den nördlichen/östlichen Abschnitt der Umgehungsstraße auf. Insbesondere nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts der Ortsentlastungsstraße kann gewerblicher Verkehr ohne weitere Siedlungsbereiche zu belasten, aus dem Gewerbegebiet in Richtung des überörtlichen Verkehrsnetzes geleitet werden.

Neben der allgemeinen Lage im Siedlungszusammenhang sprechen auch die Grundstückszuschnitte der noch unbebauten Flächen für die hohe Attraktivität für eine ergänzende gewerbliche Nutzung.

Einzelhandelsbetriebe können im Ergebnis eine Konkurrenz zu Gewerbebetrieben darstellen und zu einer Verdrängung führen. Dies wird u.a. durch das städtische Einzelhandelskonzept belegt. Als städtisches Entwicklungskonzept hat die Stadtvertretung der Stadt Vermold im Jahr 2009 das **Einzelhandelskonzept** beschlossen². Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Vermold ist, den Einzelhandelsstandort Vermold 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 im Vordergrund. Für Gewerbe- und Industriestandorte wird diesbezüglich insbesondere empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu reglementieren. Einzelhandelsansiedlungen in bestehenden Gewerbegebieten können dazu beitragen, den zentralen Versorgungsbereich zu schwächen, da diesen Kunden und Kaufkraft entzogen werden. Sog. „Trading-Down-Effekte“ in der Innenstadt können die Folge sein. Gerade in den letzten Jahren sind vermehrt Leerstände in der Innenstadt Vermolds zu beobachten, die auf Schwierigkeiten in der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur hinweisen.

Zudem sollen gemäß den Zielaussagen des Einzelhandelskonzepts die planerisch als Gewerbe- bzw. Industriegebiet vorbereiteten Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten wird empfohlen, diesen im Sinne der Bestandssicherung ggf. Modernisierungs- sowie moderate Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die Stadt bemüht sich seit vielen Jahren intensiv, eine Verbesserung der Strukturentwicklungen in der Innenstadt Vermolds und die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu erreichen. Erste Planungsschritte zur Umsetzung dieser stadtentwicklungspolitischen Ziele wurden u.a. mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Vermold“ eingeleitet.

Vor dem Hintergrund, dass gerade Einzelhandelsbetriebe eine Konkurrenz zu Gewerbebetrieben darstellen, sollen sie im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 allgemein ausgeschlossen werden. Durch einen generellen Ausschluss von Einzelhandel wird daneben den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt entsprochen: Auch der gerade im Hinblick auf die Funktionalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Vermold und die Nahversorgung der Bevölkerung kritisch zu bewertende zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel wird hierdurch ausgeschlossen.

Allgemeine Gründe für die Planänderung mit der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung sind zusammenfassend: mögliche Immissionsschutzkonflikte, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, eine potenzielle Gefährdung der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Ortsmitte und die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO.

² Stadt Vermold: Einzelhandelskonzept für die Stadt Vermold. Bearbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). Köln 2008

3.4 Hinweise zum Planverfahren

Durch die Änderungsplanung werden keine neuen Baurechte begründet, lediglich der Zulässigkeitsmaßstab zur Art der baulichen Nutzung wird modifiziert. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gehören ausdrücklich nicht zu den Betrieben, die den Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nach BauNVO bestimmen. Der gewerbliche Charakter des Plangebiets soll erhalten und fortentwickelt werden. Die Stadt Versmold erachtet daher die Grundzüge der Ursprungsplanung als nicht berührt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13(1) BauGB werden erfüllt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die Änderungsplanung begründet darüber hinaus keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Somit kann die Planänderung im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt werden³.

Gegenstand dieser 4. Änderung ist die **Ergänzung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 einschließlich seiner rechtskräftigen 2. und 3. Änderung. Die Festsetzungen dieser 4. Änderung ergänzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich zur Art der baulichen Nutzung. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 50 und seiner rechtskräftigen 2. und 3. Änderung gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten fort. Gleiches gilt für sonstige Darstellungen wie bspw. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche werden seitens des Landes Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel festgelegt. Der **Landesentwicklungsplan** Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - **Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel** - wurde diesbezüglich im Juni/Juli 2013 von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen und ist zwischenzeitlich wirksam geworden. Diese Ziele sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Kerngebiete sowie Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO sollen ihren Standort innerhalb regionalplanerisch festgelegter Allgemeiner Siedlungsbereiche finden (Ziel 1). Gerade die für ggf. konfliktträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe vorgesehenen Standorte sollen von anderen Nutzungen, so u.a. Einzelhandelsnutzungen, freigehalten werden.
- Sofern Vorhaben über zentrenrelevante Sortimente verfügen, finden diese ihren Standort i.d.R. innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche der Kommunen (Ziel 2).

³ BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 16/07

- Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben für nicht-zentrenrelevante Sortimente, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, sind die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken (Ziel 5).
- Zudem wird als Ziel im LEP NRW formuliert, dass die Gemeinden dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken haben (Ziel 8). Dies betrifft gemäß den Ausführungen in der Erläuterung u.a. auch Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, in denen Einzelhandelsagglomerationen entstehen können, deren Auswirkungen mit denen von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen vergleichbar sind. Über konkrete Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung sollen die Kommunen Maßnahmen zur Verhinderung derartiger Agglomerationen treffen.

Der Regionalplan konkretisiert die landesplanerischen Ziele und Grundsätze. Im **Regionalplan** des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Bereich für *gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt. Der Regionalplan formuliert darüber hinaus verschiedene textliche Ziele zu den GIB: So sollen tertiäre Nutzungen nur in untergeordnetem Maß in den GIB verwirklicht werden. Dies trifft insbesondere auch auf die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO zu (Ziel 1).

Die vorliegende Änderungsplanung entspricht somit insgesamt ausdrücklich den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, gerade auch zur Sicherung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Versmold i.W. als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die angrenzenden Sondergebietsflächen sind im FNP als Sonderbauflächen „Baustoff-Großhandel“ bzw. „Baumarkt/Gartencenter“ dargestellt. Der FNP berücksichtigt darüber hinaus das umfassende grünordnerische Konzept. Die Flächen sind weitgehend als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der FNP zeigt daneben den Verlauf der Trasse der Ortsentlastungsstraße. Die Tennisanlagen sind als Teil der umfangreichen Grünflächen in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen worden, die auch den angrenzenden Stadtpark erfassen.

Die Bebauungsplanänderung ist insgesamt weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Weder das Plangebiet noch sein näheres Umfeld werden von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- **Gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Die Flächen des Aabachs bzw. des Stadtparks Versmold sind im **Biotopkataster** NRW unter den Kennungen BK-3914-034 und BK-3914-057 geführt.

Die Flächen im Änderungsbereich werden heute bereits als gewerbliche Flächen genutzt. Teilweise liegen Flächen brach, die z.T. landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Für diese besteht jedoch i.W. Baurecht aufgrund des Ursprungsplans, bzw. sie sind als Teil der umfassenden Grünflächen etc. einer baulichen Nutzung entzogen. Auf das Grünordnungskonzept des Ursprungsplans zum Schutz markanter Bäume sowie zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird verwiesen. Eine Beeinträchtigung genannter Biotope wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Planinhalts nicht gesehen.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung nur untergeordnet gegeben. U.a. die Wegeverbindungen im Bereich der Tennisanlage in Richtung der weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie dem Stadtpark im Umfeld weisen eine gewisse Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung auf. Grünordnungs- und Erschließungskonzept des Ursprungsplans werden durch vorliegende Änderungsplanung jedoch nicht berührt.

4.3 Boden und Gewässer

a) Boden

Aufgrund der Größe des Änderungsgebiets stehen gemäß Bodenkarte NRW⁴ verschiedene Bodentypen an:

- Im Norden, beidseits der Kreisstraße 21 finden sich schwarzgraue, z.T. graubraune Plaggenesche (E82). Diese tiefreichend humosen Sandböden sind durch künstlichen Bodenauftrag entstanden. In der sandigen Deckschicht ist die Sorptionsfähigkeit mittel bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Im sandig-lehmigen Untergrund sind Wasserdurchlässigkeit sowie Sorptionsfähigkeit durchschnittlich ausgeprägt. Teilweise kann sich hier schwache Staunässe bilden. Diese Böden sind landesweit aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden⁵.
- Im zentralen Plangebiet sowie teilweise im Süden des Änderungsbereichs sind ebenfalls Plaggeneschböden kartiert worden (E83, schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch). Auch diese Böden sind durch künstlichen Bodenauftrag entstanden. Im humosen, sandigen Oberboden ist die Sorptionsfähigkeit mittel bei

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

gleichzeitig hoher Wasserdurchlässigkeit. Im sandig-lehmigen Untergrund ist die Sorptionsfähigkeit durchschnittlich bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit. Grundwassereinfluss reicht bis in den tieferen Unterboden. Das Grundwasser steht gemäß Bodenkarte entweder 8 – 13 dm oder 13 – 20 dm unter Flur. Diese Böden sind landesweit ebenfalls aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden.

- Im Westen des Änderungsbereichs, südlich der Kreisstraße stehen Podsol-Gley und Gley-Böden an ((p)G81). Die Sorptionsfähigkeit der Böden in der sandigen Deckschicht ist gering, die Wasserdurchlässigkeit hoch. Im sandig-lehmigen Untergrund ist die Wasserdurchlässigkeit demgegenüber mittel. Der Grundwassereinfluss bei diesen Böden reicht häufig bis zur Oberfläche. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf diese Böden nicht zu.
- Nördlich der Kreisstraße angrenzend an die Laerstraße im Westen des Änderungsgebiets finden sich Gley-Podsole (gP8). Diese Sandböden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit auf. Der Grundwassereinfluss reicht bis in den tieferen Unterboden. Die Böden sind nicht als schützenswert kartiert worden.

b) Gewässer, Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht bekannt. Östlich, teilweise unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft der Aabach. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung zur Änderung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung ist dieser nicht ggf. negativ durch die Planung betroffen.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand aufgrund der ausgeübten gewerblichen Nutzung allgemein als hoch beurteilt. Die Belange des Umgangs mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser etc. sind bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 soweit erforderlich aufgegriffen worden. Diesbezügliche Konflikte sind nicht bekannt. Aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden auch keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Flächen unmittelbar angrenzend an den Aabach sind derzeit teilweise als **Überschwemmungsgebiet** bzw. überflutetes Gebiet geführt. Der FNP der Stadt übernimmt diese Grenzen des Überschwemmungsgebiets. Dies betrifft i.W. die Gewerbegebiets-, Gemeinbedarfs-, Grün- sowie Ausgleichsflächen im Südosten des Plangebiets. Die Überschwemmungsgebiete sind im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) neu zu ermitteln und auszuweisen. In der Plankarte ist das neu ermittelte Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Aabachs nach dem vorläufigen Stand gemäß Kartenwerk 1:5.000 der Bezirksregierung Detmold, Stand 13.10.2013, als Hinweis ergänzend dargestellt worden. Danach sind die festgesetzten Gewerbegebiete bis auf den Randstreifen im Südosten nicht betroffen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung ohne Schaffung neuer, ergänzender Baurechte die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch die Änderungsplanung mit lediglich textlicher Ergänzung bzw. Ausschluss von bestimmten Nutzungen in den festgesetzten GE-/GEe-Gebieten nicht betroffen sind.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Aufgrund der seit Jahren bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzung des Plangebiets können diese jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung werden jedoch keine Konflikte gesehen.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Änderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund festgestellt werden.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der LWL - Archäologie für Westfalen hat nochmals auf die Stellungnahme im Zuge der 2. Änderung im Jahr 2006 hingewiesen. Im Jahr 1938 wurde südlich des Plangebiets auf einem Acker eine Urne geborgen, dieses war ein konkreter Hinweis auf einen **Urnenfriedhof unbekannter Ausdehnung**. Der Hinweis ist in der 2. Änderung aufgenommen worden. Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung, die alleine die textliche Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten betrifft, ergibt sich derzeit hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

Boden- oder Baudenkmale sind ansonsten im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird allgemein auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei einer Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Gegenstand dieser 4. Änderung ist die Ergänzung der Vorgaben zur **Art der baulichen Nutzung** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 einschließlich seiner rechtskräftigen 2. und 3. Änderung. Für die Flächen der Sondergebiete für den Baustoffgroßhandel sowie den Baumarkt einschließlich Gartencenter sind im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsplans bereits rechtsverbindliche Festsetzungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel getroffen worden. Sie sind daher nicht Bestandteil vorliegender Änderungsplanung. Auch die östlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung angrenzenden Flächen werden von der hier vorliegenden Überplanung ausgenommen; hier trifft der Ursprungsplan i.W. grünordnerische Festsetzungen und keine Vorgaben zu Baugebieten etc.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 50 und seiner rechtskräftigen 2., 3. und 5. Änderung bleiben durch die Änderungsplanung unberührt und gelten fort. Auch die exakte räumliche Abgrenzung der Teilbauflächen des Gewerbegebiets insbesondere zu den sonstigen Flächenfestsetzungen wie zu den Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich weiterhin aus dem Ursprungsplan Nr. 50 bzw. seiner 2., 3. und 5. Änderung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um Ansiedlungskonkurrenzen mit anderen Nutzungen zu vermeiden, werden für die Gewerbegebietsflächen mit Blick auf die in Kapitel 3 dargestellte Zielsetzung weitergehende Regelungen für **Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und sonstige Anlagen und Betriebe**, die ihren Standort möglichst stadtkernnah haben, getroffen:

Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Teilflächen des Gewerbegebiets bislang allgemein zulässig. Künftig sind sie ausnahmsweise zulässig. Derartige Nutzungen finden ihren Standort grundsätzlich ortskernnah bzw. in guter Erreichbarkeit durch umgebende Wohngebiete. Gerade in direkter Nachbarschaft zu dem Naherholungsbereich des Stadtparks und den umfangreichen Freizeit- und Sporteinrichtungen, können Anlagen für sportliche Zwecke die heute bestehenden Nutzungen ggf. sinnvoll ergänzen. Mit einer Tennisanlage befindet sich bereits eine Anlage für sportliche Zwecke im Änderungsbereich. Zudem können Anlagen für sportliche Zwecke u.U. in einem Gewerbegebiet richtig untergebracht sein, da sie bzw. sportliche Aktivitäten einen Störungsgrad erreichen können, der einem Gewerbebetrieb ähnlich sein kann. Die Entscheidung über die Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke liegt als Ausnahmeregelung im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Mögliche Anhaltspunkte für die Zulassungsfähigkeit sind insgesamt:

- der spezifische Flächenbedarf der Anlage,
- die zu erwartenden Nutzungszeiten und das maßgebliche Publikum der Anlage im Hinblick auf ggf. zu erwartende Nutzungs- und Immissionskonflikte
- sowie die u.U. durch die spezifische Ausgestaltung und Zielrichtung der Anlage für sportliche Zwecke notwendige Pkw-Erreichbarkeit für das Publikum und die Nutzer der Anlage.

Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele **wird Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher** insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11(3) BauNVO, in den Teilflächen des Gewerbegebiets weitgehend ausgeschlossen. Dies umfasst sowohl Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sowie mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Das Einzelhandelskonzept sieht einen nur geringen Entwicklungsspielraum von etwa 850 qm Verkaufsfläche für Einzelhandel an dezentralen Standorten bis zum Jahr 2020. Dieser soll i.W. durch Erweiterungen genutzt werden, so dass der Ausschluss auch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzepts für gerechtfertigt gehalten wird.

Gerade Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser u.ä., die über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen, ergänzen ihr Sortiment häufig durch zentrentypische Warenbereiche (= Randsortiment). Dies kann ebenfalls Auswirkungen auf die versor-

gungsstrukturelle Entwicklung haben, insbesondere wenn der Einzelhandelsbetrieb über eine atypische Größe im Sinne des § 11(3) Satz 4 BauNVO verfügt. Durch den allgemeinen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden auch die Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment erfasst. Folglich besteht diesbezüglich keine Gefährdung des Zentrums durch entsprechende zentrentypische und -relevante Randsortimente.

Folgende Sonderregelungen und Ausnahmen sind bei dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zu beachten:

- Sonstige, gemäß § 8 BauNVO zulässige (und erwünschte) Gewerbe- und ggf. **größere Handwerksbetriebe** sollen durch die Änderungsplanung möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf – auch als Dienstleistung verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder müssen. Voraussetzung für dieses sog. „Handwerkerprivileg“ ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in ihrer Grundfläche untergeordnet ist. Der Ausnahmeverbehalt im Sinne des § 31 BauGB lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.

Eine solche Ausnahmeregelung für Handwerksbetriebe u.ä. ist von der Ermächtigungsgrundlage zur Feinsteuerung der zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 1(9) BauNVO gedeckt. Eine Feinsteuerung zu Einzelhandelsnutzungen, die lediglich als Nebeneinrichtungen der im Plangebiet vorhandenen typischen Gewerbebetriebe zugelassen werden dürfen, dient nicht der Beschreibung eines Einzelhandelsbetriebstyps, sondern der Rechtsklarheit. Die zulässigen Gewerbebetriebe werden näher bestimmt, von vornherein soll ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen werden⁶. In Versmold wird eine derartige Ausnahmeregelung vor dem Hintergrund der gewachsenen gewerblichen Struktur, u.a. mit fleischverarbeitenden und -produzierenden Betrieben für gerechtfertigt gehalten.

In diesem Zusammenhang können grundsätzlich auch Verkaufsstellen mit zentrenrelevantem Sortiment errichtet werden. Eine Gefährdung für die Entwicklung des Zentrums wird aufgrund der Distanz, der Lage im Siedlungskörper sowie der vorhandenen gewerblichen Struktur (u.a. mit Betrieben der Lebensmittelindustrie) grundsätzlich nicht gesehen. Die Entscheidung über die Ausnahme liegt daneben im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

- Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind daneben Gewerbebetriebe, die **flächenintensive** Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten im Gemeindegebiet untergebracht werden können. Hierbei handelt es sich teilweise um Gewerbebetriebe mit Verkaufsstellen, die über ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment verfügen wie bspw. Auto-

⁶ BVerwG 4 C 16/07, Urteil vom 29.01.2009 sowie BVerwG 4 C 16.88, Urteil vom 30.06.1989

zubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge. Zudem sind hiervon Warengruppen betroffen, die z.T. auch nach dem derzeitigen Einzelhandelskonzept der Stadt Versmold nicht als Einzelhandel selbst eingestuft werden. So ist bspw. das Sortiment der Landmaschinen ausdrücklich nicht als Warengruppe im Einzelhandelskonzept Versmold erfasst.

Grundsätzlich zu nennen sind für derartige flächenintensive Betriebe nach heutigem Sachstand Kfz- und sonstige Werkstätten in Verbindung mit einem entsprechenden Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Brennstoffhandel, die auch im Rahmen der Änderungsplanung weiter zulässig sein sollen. Auf die geltenden Vorgaben des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen 2. und 3. Änderung im Hinblick auf Lagerplätze allgemein sowie insbesondere auch Schrottplätze und Lagerplätze für Schüttgüter und Baumaterialien wird ergänzend verwiesen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bspw. reine Kfz-Handelsbetriebe oder sonstige Handelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortimenten aus o.g. grundsätzlichen Erwägungen entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts künftig unzulässig sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich kein derartiger Einzelhandelsbetrieb im Änderungsbereich. Überplant wird durch diese Regelung ein Kfz-Betrieb, der Reparatur, Service und Handel miteinander verbindet, so dass die Überplanung für vertretbar angesehen wird.

- **Sonderfall Kiosk u.ä.:** Durch den Ausschluss von Einzelhandel sind zunächst grundsätzlich auch Kioske und ähnliche Betriebe wie beispielsweise Tankstellen-shops ausgeschlossen⁷. Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster soll in der Abwägung auf eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür somit verzichtet werden. Im Fall eines Ansiedlungswunschs für einen Kiosk oder Ähnliches kann hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung gemäß § 31 BauGB entschieden werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und für gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primär gewerbliche Nutzung zu reservieren. Die zuerst genannten Nutzungen finden ihren Standort grundsätzlich zentral im Stadtgebiet oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte. Die Teilflächen des Gewerbegebiets liegen weitgehend räumlich abgegrenzt und entfernt von den Wohnsiedlungsbereichen der Stadt. Sie sind daher städtebaulich und verkehrlich für derartige Nutzungen ungeeignet. Vertretbare Standorte für Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtgebiet z.B. die durch den Bebauungsplan Nr. 16 erfassten Bereiche im Umfeld des Westheider Wegs (B 476) bzw. an der Knetterhauser Straße. An diesen am Pkw-Verkehr ausgerichteten, innenstadtnahen Standorten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich für das entsprechende Publikum gut erreichbar. Sie haben zudem keine so

⁷ OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03, aufgeführt mit weiteren Aussagen in: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage Mai 2007, insbesondere Randnummer 110 ff.

gravierende Störwirkung wie bspw. in einer durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft.

Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte. Eine Abgrenzung zu Vergnügungsstätten ist teilweise schwierig. „Planungsrechtliche Hintertüren“ für Vorhabenträger und Unsicherheiten in künftigen Genehmigungsverfahren sollen durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung verhindert werden.

Die Planänderung verfolgt insgesamt das städtebauliche Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbegebiets und wird in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für gerechtfertigt angesehen. Die Vorgehensweise entspricht dem Vorgehen der Stadt bei ähnlichen Planungsaufgaben und wird auch vor diesem Hintergrund als angemessen bewertet.

5.2 Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 50 befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Z.T. handelt es sich hierbei um (ehemalige) Hofstellen. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind soweit erforderlich im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 geprüft und in die Planfestsetzungen aufgenommen worden. U.a. sind zur Gliederung des Gewerbegebiets in Richtung Aabach und den angrenzenden Nutzungen umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Auf die Originalunterlagen wird verwiesen.

Die im Plangebiet realisierten Nutzungen weisen den Störgrad eines Gewerbegebiets auf und werden auch weiterhin gewerbegebietsverträglich sein. Die an das Plangebiet grenzenden Nutzungen weisen als Gebäude im Außenbereich das Schutzniveau für Mischgebiete auf. Eine Nachbarschaft zwischen Gewerbe- und Mischgebietsflächen bzw. -nutzungen ist - aus schalltechnischer Sicht - i.d.R. konfliktfrei.

Auch die schalltechnische Situation der Tennisanlage wurde soweit erforderlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt. Diesbezügliche Konflikte sind nicht bekannt und werden vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung sowie der Lage der Tennisanlage zwischen gewerblichen Nutzungen und sonstigen Freizeit- und Sportanlagen auch nicht erwartet.

Es wird davon ausgegangen, dass die weitergehenden Aspekte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen insgesamt angemessen im Zuge künftiger Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren aufgegriffen werden können. Ein weiterer Festsetzungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung wird nicht gesehen. Auf die überschlägige schalltechnische Einschätzung durch die Akus GmbH wird hingewiesen⁸.

⁸ Stadt Versmold: Schalltechnische Einschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ der Stadt Versmold, erstellt durch: Akus GmbH, Bielefeld, September 2012.

6. Umweltprüfung und 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. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die Belange der Umwelt sind dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Durch vorliegende Änderungsplanung wird lediglich der Zulässigkeitsmaßstab nach der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet an heutige Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst und modifiziert. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen und keine zusätzlichen Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Aufgrund der unselbständigen Planänderung bestehen Standortalternativen realistischerweise nicht. Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die bestandsorientierte Änderungsplanung selbst keine Beeinträchtigungen der Umwelt.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Wie dargelegt, bereitet die vorliegende Änderungsplanung keine neuen Baurechte vor. Es werden keine zusätzlichen, bislang unbebauten Flächen für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Planung dient der angemessenen Sicherung und sinnvollen Weiterentwicklung des Gewerbestandorts. Ein zusätzlicher Ansiedlungsdruck in den Außenbereich kann hierdurch gemindert werden. Durch die Stärkung des bestehenden Gewerbegebiets kann langfristig ein Beitrag zur städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung geleistet werden. Die Planung trägt somit grundsätzlich o.g. Bodenschutzklausel nach BauGB Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Bei der Prüfung ist

die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁹ zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden. Die **Messtischblattabfrage**¹⁰ (MTB 3914 Versmold) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *vegetationsarme oder -freie Biotope; Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen; Gebäude* 12 Fledermausarten, 19 Vogelarten und mit der Kreuzkröte, und der Zauneidechse jeweils eine Amphibien- bzw. Reptilienart. Von den aufgeführten Arten befinden sich die Mopsfledermaus und die Uferschnepfe in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Teilweise können insbesondere alte Gebäude- und Gehölzbestände im Änderungsbereich ein geeignetes Brut- bzw. Sommer- und Winterquartier für Vögel und Fledermäuse als geschützte Tierarten darstellen. Gebäudeabrisse bzw. Gehölzfällungen oder auch die Nutzung bislang unbebauter Flächen sind ggf. bereits von dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 50 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen gedeckt. Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine ergänzende Differenzierung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung. Es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 21,6 ha stellt zudem einen teilweise intensiv gewerblich genutzten Bereich dar.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung sowie die unmittelbare Lage an den Hauptverkehrsstraßen (L 786, K 21) ist darüber hinaus davon auszugehen, dass ggf. früher vorkommende planungsrelevante Arten in Richtung des angrenzenden freien Landschaftsraums ausgewichen sind. Ausweichmöglichkeiten bestehen darüber hinaus in Richtung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Freiraum- und Gewässerbereiche des angrenzenden Aabachs und des Stadtparks. Zusätzliche Belastungen des Naturhaushalts und damit besondere artenschutzrelevante Sachverhalte werden vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung der Fläche somit nicht gesehen. Vor diesem Hintergrund ist insgesamt nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „**Wirkfaktoren**“ durch diese Bauleitplanung zu rechnen.

Nach derzeitigem Stand wird somit insgesamt davon ausgegangen, dass **keine Verbotstatbestände** nach § 44(1) BNatSchG durch die Planung selbst ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder -aufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Planungsziele und auf die Darstellung der alten und neuen Planinhalte Bezug genommen. Bei Planänderungen ist darüber hinaus zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch die Überplanung ausgelöst werden. Hierbei sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten bebaut und aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzungen bereits teilweise versiegelt.
- Durch die bestandsorientierte Planung werden keine zusätzlichen Baurechte und überbaubaren Flächen geschaffen. Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 abgestimmt und in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- Lage und Umfang der Baugebiete sowie der Erschließungsflächen werden durch die Änderungsplanung nicht erfasst, sondern gelten gemäß Ursprungsplanung inklusive der bestandskräftigen Änderungen fort.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderungsplanung zu keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Zusammenfassend wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet keine neuen Anlagen und Nutzungen vor. Lediglich die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung werden neu gestaltet. Auch Nutzungsmaß, -intensität und Erschließungskonzept werden durch die Ände-

rungsplanung nicht berührt. Die Planänderung hat somit voraussichtlich keine Auswirkungen auf Belange des Klimas.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern ggf. die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten sind (u.a. bei Büro- und Verwaltungsgebäuden). Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Neugestaltung der Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet an der Rothenfelder Straße dient der Umsetzung der übergeordneten städtebaulichen Ziele der Stadt Versmold für die Weiterentwicklung und Sicherung der gewerblichen Flächen. Sie sollen den produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben. Die Planung wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen.

Die Stadtvertretung Versmolds hat die Einleitung des Änderungsverfahrens im Frühsommer 2009 parallel zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen (VL-42/2009). Zunächst ist das Planverfahren für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 durchgeführt worden. Aus gegebenem Anlass wurde der Aufstellungsbeschluss im Frühjahr 2010 für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 dahingehend ergänzt, zusätzliche Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu prüfen und ggf. in den Bebauungsplan aufzunehmen (VL-37/2010). Eine derartige Überprüfung soll auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 erfolgen. Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung wird Bezug genommen.

Die Überplanung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten kann im vereinfachten Verfahren nach § 13(2) BauGB zwar grundsätzlich Abstand genommen werden. Um eine umfassende Bürgerbeteiligung zu ermöglichen und um die abwägungsrelevanten Belange angemessen ermitteln zu können, hat die Stadt Versmold jedoch im Frühjahr/Sommer 2014 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden im Sinne der §§ 3(1), 4(1) BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind im Herbst 2014 ausgewertet worden. Ein Grundstückseigentümer hat die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten um die Option Einzelhandel kritisiert. Diese wird jedoch begründet vorgenommen, eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen ist weiterhin möglich, in dieser Begründung werden die tragenden Gründe ausführlich erläutert. Darüber hinaus haben die Fachbehörden u.a. auf den Zustand des Aabachs und auf die aktuelle Neufestsetzung der Hochwasserschutzgebiete, auf Belange der Denkmalpflege und auf Abwägungsfragen zum Einzelhandelsausschluss Bezug genommen.

Der Kreis Gütersloh hat zudem angeregt, den Bebauungsplan Nr. 50 einschl. Änderungen in die Plankarte mit einzuarbeiten. Die Anregung ist zunächst aus Sicht des Kreises Gütersloh verständlich. Ziel der vorliegenden 4. Änderungsplanung ist aber alleine die ergänzende Einschränkung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung.

Heute sind zur Bewertung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung der Ursprungsplan Nr. 50 und seine 1., 2., 3. und 5. Änderung heranzuziehen. Von einer entsprechenden (nachrichtlichen) Übernahme der gesamten sonstigen Festsetzungen, die zur Beurteilung eines Vorhabens notwendig sind, in einer neuen Plankarte im Zuge der 4. Änderung wird abgesehen. Grundsätzlich würde eine derartige Herangehensweise bedeuten, dass alle Vorgaben des Ursprungsplans bzw. der 1. bis 3. und 5. Änderung in die Plankarte der 4. Änderung insgesamt neu gezeichnet und die Festsetzungen übernommen werden müssen. Eine solche nachrichtliche Übernahme ist u. a. aufgrund der unterschiedlichen Katastergrundlagen für die Planwerke, der Rechtspläne und der Zeitabläufe etc. aber sehr fehleranfällig.

Alternativ müsste das gesamte Planwerk neu erarbeitet und ein gemeinsam lesbarer neuer Bebauungsplan in einem neuen Planverfahren erstellt werden. Hierbei könnten wieder ganz andere Fragestellungen das Verfahren beeinträchtigen und ggf. erheblichen Planungsaufwand verursachen. Daher soll diese Vorgehensweise mit einem „Deckblatt“ als Ergänzung zu den bisherigen Rechtsplänen beibehalten werden, auch wenn dieses im Sinne der Stellungnahme des Kreises nachvollziehbar aus anderen Gründen unbefriedigend ist. In jedem Projekt bzw. Genehmigungsverfahren sind somit die Originalfassung und die vorliegende 4. Änderung gemeinsam heranzuziehen.

Im Ergebnis wurden Planungsziel und -inhalte bestätigt, die Durchführung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (siehe Vorlage VL-92/2014 sowie die Protokolle der Sitzungen des Fachausschusses und der Stadtvertretung vom 27.08.2014 und 25.09.2014).

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 hat im September/Okttober 2015 (14.09.-16.10.2015) gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. In diesem Rahmen haben der Kreis Gütersloh sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH allgemeine Hinweise gegeben, die im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Ein Handlungsbedarf auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich dadurch nicht (siehe Vorlage VL-138/2015).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses sowie der Stadtvertretung der Stadt Versmold.

Versmold, im Dezember 2015