



# **STADT VERSMOLD**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 50, 6. Änderung**

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

**September 2018**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Stadtplaner, Architektin PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung - Inhaltsverzeichnis**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 50 (Ursprungsplan)
  - 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 und Fläche für Sport- und Spielanlagen
  - 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**

**Umweltbericht:** 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ und 52. Flächennutzungsplan-Änderung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Juni 2018 mit Nachtrag September 2018

## **Teil III: Anlagen**

**Faunistische Untersuchung** im Rahmen der Planung zur Erweiterung der Tennisanlage Caldenhof in Vermold, AG Biotopkartierung, Herford, Juni 2018

## 1. Einführung

Im Norden der Stadt Versmold entwickelt sich seit Ende der 1990er Jahre im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ ein Gewerbegebiet entlang der Rothenfelder Straße. Westlich des Stadtparks befindet sich zudem eine Tennisanlage des ortsansässigen Tennisvereins mit insgesamt acht Außenplätzen, einem Clubheim sowie einer Halle mit drei Innenplätzen. Anlass der 6. Änderungsplanung ist die Absicht des Tennisvereins, die bestehende Tennisanlage teilweise neu zu ordnen und in diesem Rahmen den Standort bedarfsgerecht zu erweitern.

Darüber hinaus beabsichtigt ein südlich der Rothenfelder Straße ansässiger Gewerbebetrieb für Anlagenbau im Bereich Lebensmittelverarbeitung, seine Betriebsflächen in südwestliche Richtung zu erweitern. Der Betrieb hat sich an diesem Standort schrittweise und bedarfsgerecht erweitert, sodass nunmehr die überbaubaren Flächen gemäß Ursprungsplan (Stand: 3. Änderung) weitgehend ausgeschöpft sind. Mit dem Ziel, den Betrieb am vorhandenen Standort zukunftsfähig weiterzuentwickeln und neue Produktionszweige zu erschließen, wird die bauliche Erweiterung durch den Neubau einer Halle mit vorgelagerter Stellplatzanlage auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück vorbereitet. Die Umsetzung der geplanten baulichen Erweiterung ist vom geltenden Planungsrecht nicht vollständig gedeckt, da Teile des Neubaus im rückwärtigen Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Seit Anfang der 1980er Jahre hat sich westlich des Stadtparks eine Tennisanlage entwickelt. Diese umfasste zunächst sechs Außenplätze und wurde im Jahr 2006 – nach Zusammenschluss von zwei Tennisvereinen – durch zwei zusätzliche Außenplätze sowie durch den Bau einer Dreifachhalle ergänzt. Bereits seit mehreren Jahren finden auf der Tennisanlage kleinere und größere Tennisturniere statt, wie u. a. das renommierte Damen-Tennisturnier „Reinert Open“. Vor diesem Hintergrund soll zur Steigerung der Attraktivität und um den Ansprüchen an internationale Turniere zu genügen, die Tennisanlage in westliche Richtung um drei Außenplätze erweitert sowie im mittleren Bereich durch den Neubau eines Center-Courts mit Tribünen baulich ergänzt werden. Im Ursprungsplan Nr. 50 ist der Erweiterungsbereich für die drei Außenplätze bislang als größere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Um die konkreten Erweiterungsabsichten des Tennisvereins sowie des Unternehmens zu unterstützen und Planungsrecht für den geplanten Neubau eines Center-Courts bzw. einer Halle zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 erforderlich. Damit dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Tennisanlage sowie des Gewerbebestands.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat daher nach Vorberatung im Fachausschuss die Planung grundsätzlich befürwortet und im Oktober 2016 beschlossen, das Verfahren für die **6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50** einzuleiten (siehe Vorlage 88/2016). Parallel erfolgt hierzu gemäß § 8(3) BauGB die **52. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)**, um die bisher dargestellten *Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tennisplatz* sowie der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage* neu auszuweisen (VL-30/2017).

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50, 6. Änderung mit einer Größe von ca. 3 ha liegt im Norden der Kernstadt Vermold südlich der Rothenfelder Straße. Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke Nr. 273, 549, 550 und 590 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 548 und 551 der Flur 14 in der Gemarkung Loxten und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt, genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch die Rothenfelder Straße, landwirtschaftliche Nutzflächen und einer Obstbaumwiese,
- im Osten durch den Aabach mit anschließendem Stadtpark,
- im Süden durch eine gewerbliche Nutzung und
- im Westen durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Bebauungsplan Nr. 50 (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 50 ist im Jahr 1997 als Satzung beschlossen worden. Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Vermold war die Entwicklung eines ortsnahen und gut verkehrlich eingebundenen Gewerbegebiets. Es ergänzt den westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Schwerpunkt in Vermold, der durch den Bebauungsplan Nr. 16 bereits in den 1980er Jahren vorbereitet wurde.

Beidseits der Rothenfelder Straße setzt der Ursprungsplan die Flächen als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** fest. Diese sind teilweise gegliedert. Hier wurden u. a. für Teilfläche Regelungen zum Schutz benachbarter Wohngebäude im Außenbereich aufgenommen. Darüber hinaus sind auf den Flächen Schrottplätze und Lagerplätze für Schüttgüter unzulässig. Lagerplätze sind in dem i. W. 40 m breiten Streifen des Gewerbegebiets nur ausnahmsweise zulässig. Im südöstlichen Bereich wurde durch den Ursprungsplan zudem eine **Tennisanlage** planerisch gesichert bzw. vorbereitet.

Die **Erschließung** der Flächen erfolgt i. W. durch die namensgebende Rothenfelder Straße sowie untergeordnet durch den Caldenhofer Weg. Begrenzt wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 50 im Norden von der (ehemals vorgesehenen) Trasse der Ortsentlastungsstraße. Diese ist mittlerweile planerisch durch den Bebauungsplan Nr. 60 (2006) vorbereitet und umgesetzt worden, verläuft jedoch nördlich in etwas größerer räumlicher Entfernung zum Plangebiet des Altplans. Der Bebauungsplan enthält u. a. zur Berücksichtigung des östlich angrenzenden Aabachs sowie des markanten Gehölzbestands im Plangebiet umfangreiche Flächen- und grünordnerische Vorgaben. Sie grenzen zudem die Flächen des Gewerbegebiets wirksam von umliegenden, teils schutzwürdigen Nutzungen ab und stellen einen Übergang in den Stadtpark Vermold dar.



Ausgleichsmaßnahme vor. Diese setzt sich über den Änderungsbereich in östliche und südliche Richtung innerhalb des Ursprungsplans fort.

Der Bebauungsplan Nr. 50 ist in den letzten Jahren bereits mehrfach überarbeitet worden, zuletzt im Jahr 2015 im Rahmen der 5. Änderung. Auf den Originalplan Nr. 50, auf die bereits erfolgten fünf Änderungen und auf die jeweiligen Verfahrensunterlagen wird verwiesen.

Für den Bereich des Gewerbebetriebs sieht der Bebauungsplan Nr. 50 ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor. Die Einschränkung des Gewerbegebiets bezieht sich hier auf die zulässigen Nutzungen, jedoch nicht auf den zulässigen Störgrad. Festgesetzt ist hier eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 1,0. Für den nordwestlichen Bereich wurden die überbaubaren Flächen bereits im Rahmen der 3. Änderung (Rechtskraft 2006) in süd-östliche Richtung erweitert (s. Abb. 2):

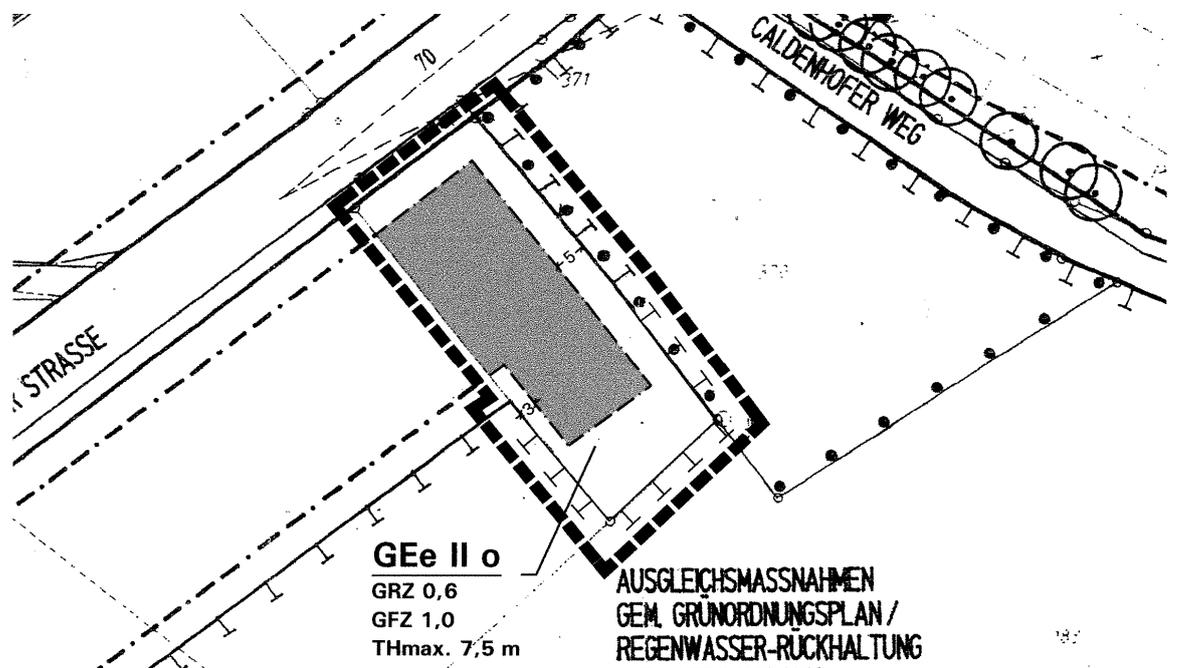


Abb. 2: Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 (Auszug) – ohne Maßstab

△ Nord

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend durch die bestehende Nutzung der **Tennisanlage**, die westlich an den Stadtpark angrenzt, geprägt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Tennishalle mit insgesamt drei Innenplätzen. Die eingeschossige Halle weist eine Gesamthöhe von etwa 10 m mit einem flach geneigten Satteldach auf. Südlich schließt direkt ein Gastronomiebereich mit einem halbrunden zweigeschossigen Anbau an. Südlich und westlich der Tennishalle befinden sich neben den insgesamt acht Außenplätzen zudem das eingeschossige Clubhaus mit Flachdach und überdachter Außenterrasse, ein Spielplatz und begrünte Außenbereiche.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Tennisanlage stocken z. T. markante Gehölzstrukturen, die sich in der Örtlichkeit i. W. als Strauchhecken mit einzelnen Bäumen darstellen. Östlich der Dreifachhalle befindet sich eine Stellplatzanlage. Die Erschließung erfolgt über eine im nordöstlichen Bereich bestehende schmale Zufahrt entlang des Aabachs mit Anschluss an den Caldenhofer Weg. Entlang des Aabachs sowie im Zufahrtsbereich stocken markante Baumreihen sowie ein z. T. waldartiger Gehölzbestand mit i. W. Laubbäumen. Deren Kronentraufen ragen im Bereich der Stellplatzflächen in das Plangebiet hinein.

Das Plangebiet wird im nördlichen und westlichen Teilbereich i. W. landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Im nordwestlichen Randbereich besteht auf einem schmalen Grundstück eine gewerbliche Nutzung durch einen **Betrieb für Anlagenbau im Bereich Lebensmittelverarbeitung**. Das Gewerbegrundstück ist mit einem ca. 15 m breiten und 40 m langen Betriebsgebäude mit Büros und einer Lagerhalle bebaut. Der Gebäudekomplex orientiert sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Er weist im vorderen Bereich zur Rothenfelder Straße eine eingeschossige sowie im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige Bauweise mit flach geneigtem Satteldach und eine Höhe von ca. 8 m auf. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich neben Stellplätzen eine Nebenanlage. Die gewerbliche Entwicklung des Betriebs findet an diesem Standort seit Ende der 1990er Jahre statt und wurde zuletzt in südöstliche Richtung baulich erweitert. Das Grundstück ist durch das Betriebsgebäude sowie Lager- und Stellplatzflächen fast vollständig versiegelt.

Das **städtebauliche Umfeld** im Osten wird durch den Stadtpark mit dem Verlauf des Aabachs sowie mit Wald- und Grünflächen geprägt. Südlich der Tennisanlage schließen gewerbliche Nutzungen direkt an das Plangebiet. Diese weisen eine Gesamthöhe von ca. 10 m mit Flachdach auf. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Umfeld neben weiteren kleineren gewerblichen Nutzungen auch einzelne Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker-/Grünlandflächen an das Plangebiet. Diese sind im Ursprungsplan als Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt, die bislang jedoch nicht umgesetzt wurden. Im nördlichen Umfeld im Bereich des Caldenhofer Wegs besteht neben einer Obstbaumwiese zudem eine Hofstelle. Nördlich an den Caldenhofer Weg schließen sich beidseits der Rothenfelder Straße sowie im weiteren westlichen Umfeld weitere gewerbliche Nutzungen an.

### 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.

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** ist das vorliegende Plangebiet als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* festgelegt, die im östlichen Randbereich mit der Freiraumfunktion *Überschwemmungsbereiche* überlagert sind. Die nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als *GIB* sowie die südlich und östlich anschließenden Flächen als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Die vorliegende Planung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** zur Darstellung einer *Fläche für Sport- und Spielanlagen* im Zuge der 52. FNP-Änderung ist im Jahr 2017 gestellt worden. Mit Verfügung vom 07.12.2017 hat die Bezirksregierung bestätigt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

#### **b) Flächennutzungsplan**

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt den überwiegenden Bereich des Plangebiets als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz* und den nördlichen Bereich entlang der Rothenfelder Straße als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dar. Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung der Erweiterung der Tennisanlage ist eine Änderung des FNP erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt wird. Das Verfahren zu 52. FNP-Änderung wurde hierfür im April 2017 eingeleitet (s. auch Kapitel 1). Die Flächen im Plangebiet sollen in diesem Rahmen in eine *Fläche für Sport- und Spielanlagen*, hier *Tennisanlage*, geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 50, 6. Änderung wird damit aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 52. FNP-Änderung wird verwiesen.

### **3.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Flächen im Plangebiet sind im überwiegenden Bereich durch die Nutzung der Tennisanlage geprägt. Diese ist durch bauliche Anlagen sowie durch Tennisplätze und Verkehrsflächen weitgehend versiegelt. Im nördlichen Geltungsbereich besteht zudem eine gewerbliche Nutzung. Die westlich der Tennisanlage angrenzenden unbebauten Flächen sind Teil der im Ursprungsplan großflächig festgesetzten Ausgleichsflächen und werden derzeit i. W. landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Entlang der heute bestehenden westlichen Grundstücksgrenze der Tennisanlage stockt eine Strauchhecke mit einzelnen Bäumen. Weitere markante Gehölzstrukturen bestehen im nordöstlichen sowie östlichen Randbereich. Hier grenzt der Aabach mit einem gewässerbegleitenden und waldartigen Gehölzbestand an, dessen Kronentraufen in das Plangebiet hineinragen. Östlich schließt der Stadtpark als Naherholungsgebiet an.

Das Plangebiet und das angrenzende 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:

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sowie im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Der östliche Randbereich des Plangebiets und die daran anschließenden Flächen des Stadtparks werden großflächig von der **Biotopverbundfläche „Fließgewässersystem Bockhorster Bach und Aabach“** (VB-DT-3914-004) erfasst. Der östlich angrenzende Aabach sowie die Flächen des Stadtparks werden zudem auch als **schutzwürdiges Biotop „Aabach und Stadtpark in Versmold“** (BK-3914-057) geführt. Im nordöstlichen

<sup>1</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Umfeld in ca. 200 m Entfernung wird der Aabach als schutzwürdiges Biotop „**Aabach zwischen Vossiek-Mühle und Versmold**“ (BK-3914-034) geführt (s. Umweltbericht, Kapitel 1.2).

Mit Blick auf die bestandsorientierte Überplanung und den flächenhaften Erhalt der Baumbestände im östlichen Randbereich wird eine Beeinträchtigung der Schutz- und Entwicklungsziele zum Erhalt und zur Optimierung des Fließgewässerbiotopkomplexes infolge der vorliegenden Bauleitplanung nicht erwartet.

### 3.5 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet liegt nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der **Aabach**. Das im Jahr 2018 neu **festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Aabachs** tangiert das Plangebiet im östlichen Randbereich oberhalb der Böschung, ein Randbereich der heutigen Stellplatzanlage sowie die Zufahrt im östlichen Bereich wird hiervon erfasst.

Im Rahmen baulicher Maßnahmen ist im Bereich des Überschwemmungsgebiets entsprechend der Vorgaben gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 84 Landeswassergesetz (LWG NRW) eine Genehmigung zu beantragen. In dieser Bebauungsplanänderung liegen die überbaubaren Flächen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das Überschwemmungsgebiet erfasst den mit Bäumen bestandenen Böschungsbereich sowie z. T. Bereiche der bestehenden Verkehrsflächen.

Der Kreis Gütersloh, Abt. Tiefbau, hat im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 BauGB auf das Überschwemmungsgebiet des Aabachs und auf die Vorgaben und Verbote nach § 78 WHG hingewiesen. Sollten hier bauliche Maßnahmen oder Geländemodellierungen vorgesehen sein, sind diese zu berücksichtigen und ggf. eine Genehmigung von den Verboten des § 78 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh vorlaufend für die Baumaßnahmen einzuholen. In diesem Falle wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde empfohlen.

### 3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Plangebiet i. W. tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z. T. graubrauner **Plaggensch** an. Diese Böden sind ursprünglich durch künstlichen Bodenauftrag entstanden und gelten aufgrund ihrer **Funktion als Archiv der Kulturgeschichte (Stufe 3)** als landesweit **besonders schutzwürdig** (s. Umweltbericht, Kapitel 2.3.3<sup>3</sup>). Die Plaggenschzeichnen 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

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004/2017

Wasserkapazität sowie eine mittlere z. T. geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Im tieferen Unterboden kann Staunässe auftreten.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) 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.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang nicht bekannt. Im östlich des Aabachs anschließenden Stadtpark befinden sich die Bau- und Bodendenkmäler „Bismarck-Stein“ (Ifd. Nr. 8), „Kaiser-Wilhelm-Denkmal“ (Ifd. Nr. 9) und „Gartenpavillon Stadtpark“ (Ifd. Nr. 20). **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalrechtlich Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt das übergeordnete Ziel, das bestehende Planungsrecht im vorliegenden Änderungsbereich für eine vertragliche Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der Tennisanlage zu erweitern bzw. anzupassen. Hierfür liegen konkrete Erweiterungsabsichten des Tennisvereins und eines Gewerbebetriebs vor. Wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung der baulichen Erweiterung der hier seit Jahren ansässigen Nutzungen entsprechend der aktuellen Bedarfslage und insbesondere unter angemessener Berücksichtigung der Lage zum Stadtpark. Die vorliegende Planung dient somit der Standortsicherung und der zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie des Tennisvereins und unterstützt die Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Tennissports sowie der örtlichen gewerblichen Wirtschaft.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 sind somit zusammenfassend:

- Planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten Weiterentwicklung der Tennisanlage und des Gewerbebetriebs.
- Angemessene Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Lage im Nahbereich zum Aabach und zum Stadtpark durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe grundlegender baulicher und gestalterischer Rahmenbedingungen.
- Berücksichtigung des markanten, ortsbildprägenden Gehölzbestands und dessen bestmögliche Einbindung in die bauliche Entwicklung.

Der Tennisverein und der produzierende Gewerbebetrieb haben jeweils ein Plankonzept vorgelegt, die von der Stadt vor dem Hintergrund der genannten Planungsziele insgesamt vorgeprüft wurden.

Auf der **Tennisanlage**, die sich hier seit Anfang der 1980er Jahre schrittweise entwickelt hat, finden bereits seit mehreren Jahren kleinere und größere Tennisturniere statt. Hierzu gehört u. a. auch das bereits eingangs erwähnte drittgrößte Damen-Tennisturnier Deutschlands: die Internationalen Westfälischen Meisterschaften „Reinert Open“. Ziel der vorliegenden Änderungsplanung ist daher für den Bereich der Tennisanlage die Attraktivität der Tennisanlage zu erhöhen sowie den Ansprüchen an internationale Tennisturniere zu genügen. Hierzu sieht das Plankonzept des Tennisvereins die Neuordnung der Tennisanlage durch den Neubau eines Center-Courts mit Tribünen im Bereich der mittig gelegenen Außenplätze sowie die Erweiterung in westliche Richtung mit drei Außenplätzen vor. Darüber hinaus ist im Zuge der Neuordnung der Um- und Ausbau des bestehenden Clubheims geplant. Die restlichen sechs vorhandenen Außenplätze bleiben weiterhin bestehen.

Im Norden wird eine Feuerwehrezufahrt von der Rothenfelder Straße durch das Gewerbegebiet aus angedacht. Auf der nördlichen Teilfläche der Sportanlage sind für größere Veranstaltungen zudem temporäre Vorratsstellplatzflächen geplant. Diese Nutzungsoptionen sollen jedoch nicht durch eigenständige Festsetzungen geregelt werden, sondern im Rahmen des dort festgesetzten Gewerbegebiets und der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen ergänzend bzw. untergeordnet möglich sein (temporäre untergeordnete Nutzung).

Um die bauliche Erweiterung realisieren zu können, sind die **überbaubaren Flächen zu erweitern**. Die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen sind bereits vollständig durch die Tennishalle in Anspruch genommen. Erweiterungsmöglichkeiten der Tennisanlage sind angesichts der umgebenden Nutzungen, der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie des östlich verlaufenden Aabachs mit anschließendem Stadtpark in der Örtlichkeit begrenzt. Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der westlichen und tlw. nördlichen Plangebietsgrenze sowie durch den flächenhaften Erhalt der Kronentraufen im östlichen Bereich soll ein städtebaulich vertretbarer Übergang zu den angrenzenden Nutzungen und Ausgleichsflächen erzielt werden.

Der bestehende **Gewerbebetrieb** verfolgt mit der geplanten baulichen Erweiterung das Ziel, neue Produktions- und Verkaufsfelder erschließen zu können. Das Plankonzept sieht vor diesem Hintergrund auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück die Erweiterung durch den Neubau einer Halle vor. Diese soll u. a. für Produktpräsentationen sowie Fachschulungen dienen. Im vorderen Bereich des Grundstücks zur Rothenfelder Straße sollen Parkplätze für Kunden angeordnet werden. Eine Anordnung der Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich würde der Gebäudenutzung widersprechen. Dies führt dazu, dass die geplante bauliche Erweiterung außerhalb der bislang festgesetzten überbaubare Flächen liegt und somit im Rahmen des Ursprungsplans nicht realisierbar ist. Vor diesem Hintergrund wird eine **Verschiebung der Baugrenze** in südöstliche Richtung – analog zum bestehenden Betriebsgelände bzw. der 3. Änderung des Ursprungsplans – notwendig.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um eine angemessene, städtebauliche verträgliche Erweiterung der beiden Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Der Bebauungsplan Nr. 50, 6. Änderung überplant in dem Geltungsbereich gemäß Plankarte mit seinen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“. Mit Inkrafttreten werden im Geltungsbereich dieser Änderung die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 50, 6. Änderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“ bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 50, 6. Änderung.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan Nr. 50 übernommen und an die heutige Rechtslage und an die Planungsziele angepasst. Die Flächen werden somit insgesamt als **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO** und als **Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt.

#### a) Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Für die Teilflächen entlang der Rothenfelder Straße setzt der Ursprungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, wobei sich die Einschränkung hierbei lediglich auf Nutzungen, die negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild entlang der Rothenfelder Straße haben können, bezieht und nicht auf eine Einschränkung des zulässigen Störgrads. Im Zuge der vorliegenden 6. Änderungsplanung werden die Flächen im nördlichen Teilbereich somit bestandsorientiert als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und im Sinne der weiteren **Feinststeuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung werden folgende weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

- **Anlagen für sportliche Zwecke** können gemäß der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 weiterhin nur ggf. als Ausnahme zugelassen werden, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs oftmals in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe stehen, Gewerbeflächen in Vermold aber kaum noch verfügbar sind und diese somit primär den Gewerbebetrieben vorbehalten sein sollen. Mit Blick auf die direkte Nachbarschaft zur Tennisanlage, zum Naherholungsbereich Stadtpark und zu den umfangreichen Freizeit- und Sporteinrichtungen können Anlagen für sportliche Zwecke allerdings ggf. an der Rothenfelder Straße doch sinnvoll sein. Daher erfolgt kein genereller Ausschluss, sondern eine Ausnahmeregelung. Die Entscheidung über die Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke liegt als Ausnahmeregelung im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.
- **Selbstständige Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter** (Sand, Kies etc.) und **Baumaterialien** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel v. a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um den Charakter des Gewerbegebiets angesichts der Lage (Stadtpark, Tennisanlage, Wohngebiete etc.) zu sichern. Darüber hinaus soll ein harmonisches Orts- und Straßenbild entlang der Rothenfelder Straße weiterhin gewährleistet werden. Sonstige Lagerplätze gemäß § 8(2) Nr. 1 BauGB sind nur als Ausnahme zulässig.
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche Betriebe** werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen (weiterhin) für die primäre gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollten zudem mit den Wohn- und Mischgebieten der Kommune verknüpft werden, 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 und wird analog zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 übernommen. Gerade Einzelhandelsbetriebe können eine Konkurrenz zu Gewerbebetrieben darstellen und zu einer Ver-

drängung führen. Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Vermold ist es daher, den Einzelhandelsstandort Vermold und die gewachsenen Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln. Hierbei stehen die Stabilisierung und Aufwertung des innerstädtischen Versorgungszentrums sowie eine Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung im Vordergrund. Gemäß den Zielaussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts<sup>4</sup> sollen planerisch als Gewerbegebiete (bzw. Industriegebiete) vorbereitete Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Diesen Zielsetzungen wird mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben am Standort Vermold 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 Flächenbedarfs 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 Ausnahmeverbehalt 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 Rothenfelder Straße (K 21) ist 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 und Sporteinrichtungen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines solchen Gebiets und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.
- **Weitere Schutzvorkehrungen:** Anlagen und Gewerbebetriebe, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind, sind ausgeschlossen.  
Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsab-

---

<sup>4</sup> Stadt Vermold: Einzelhandelskonzept für die Stadt Vermold. Bearbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). Köln 2008.

stände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“<sup>5</sup> 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. 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 genannten Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Der eröffnete **Nutzungskatalog** berücksichtigt damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt, als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage im näheren Umfeld des Stadtparks. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen.

#### **b) Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB**

Die Tennisanlage mit Erweiterungsfläche wird gemäß den Planungszielen der Stadt Vermold sowie angesichts der Größe, der vorhandenen Nutzungen und der standortgebundenen Erweiterungsplanung als eigenständige **Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Tennisanlage mit Turnierplatz nach § 9(1) Nr. 5 BauGB** und nicht als Teil eines Baugebiets gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt. Die Anlagen dienen dem Tennissport. Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Hochbaumaßnahmen, wie die bereits vorhandene Tennishalle mit Gastronomieeinrichtung, zulässig. Darüber hinaus wird innerhalb der Baugrenzen ein zentraler Turnierplatz mit Zuschauertribünen ermöglicht. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sind zudem zugehörige Frei- und Nebenanlagen, wie Tennisplätze (Freiluft), Stellplatzanlagen, Grünflächen etc. zulässig. Der zulässige Nutzungskatalog wird in der Plankarte des Bebauungsplans aufgeführt, um den Freiraum vor ansonsten unerwünschten Nutzungen zu schonen.

## **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 Nutzung als Tennisanlage und im Gewerbegebiet (GE) bedarfsorientiert entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Umgebung eingebunden. Sie sollen hier einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (jeweils 0,6 für die Fläche für Sport- und Spielanlagen und für den Bereich des GE) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,6 für

---

<sup>5</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung 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/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf).

die Fläche für Sport- und Spielanlagen und 1,0 für den Bereich des GE) orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 50 einschließlich der 3. Änderung im Bereich des GE.

- Im GE werden gemäß Ursprungsplan weiterhin zwei **Vollgeschosse** ermöglicht und im Bereich der Tennisanlage erfolgt keine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse.
- 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. Darüber hinaus sollen die Anforderungen der bereits bestehenden Nutzungen angemessen berücksichtigt werden. 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 und Bestandsgebäude im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt.

Angesichts der heutigen Geländehöhen sind im Bereich der Tennisanlage bei Ausschöpfung der festgesetzten 83,0 m ü. NHN analog zum Bestand künftig maximale Gebäudehöhen von ca. 12 m sowie im Bereich der gewerblichen Flächen bei 81,5 m ü. NHN maximale Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar. Die so gewählten Höhen werden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Topographie, Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet und Umfeld) sowie im Zusammenhang mit einer wirksamen Eingrünung im Übergang zu den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für vertretbar gehalten. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. berücksichtigt.

- Als **Bauweise** wird im Bereich des GE bestandsorientiert die offene Bauweise vorgegeben. Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Diese Regelungen erfolgen entsprechend der Festsetzungen des Urplanwerks.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden sowohl im GE als auch auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen mittels Baugrenzen festgelegt und sollen gemäß den o. g. Planungszielen den Änderungsbereich mit einem gewissen Spielraum städtebaulich ordnen. Im Bereich des GE orientiert sich die Baugrenze i. W. an den im Ursprungsplan festgelegten überbaubaren Flächen. Auf dem für die gewerbliche Erweiterung vorgesehenen Flurstück Nr. 656 wird die Baugrenze im rückwärtigen Bereich entsprechend der im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung festgelegten Bebauungstiefe erweitert.

Im Bereich der Tennisanlage werden die überbaubaren Flächen für die bestehende Tennishalle i. W. bestandsorientiert festgelegt, ermöglichen jedoch einen gewissen Spielraum an Flexibilität und werden in westliche Richtung für den Neubau des Center-Courts entsprechend erweitert.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zum östlich anschließenden Stadtpark werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbenutzung sowie der Nutzung als Tennisanlage i. W. Solaranlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen. Die Festsetzungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

#### a) Solaranlagen

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Maßnahmen erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung nicht praktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Die maximale Aufbauhöhe auf den Dachflächen beträgt 1,2 m. Aufgeständerte Anlagen müssen zudem auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 2,0 m einhalten.

#### b) Werbeanlagen

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Die Stadt erachtet mit den Vorgaben insgesamt eine angemessene Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Straßenbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung ausreichend zu berücksichtigen.

#### c) Stellplatzanlagen

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für 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. Eine möglichst einheitliche, hochwertige Baumartenwahl wird ausdrücklich empfohlen.

#### d) Einfriedungen

Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: Sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an

Verkehrsflächen angeordnet, hat diese negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **verkehrliche Erschließung** der Tennisanlage erfolgt im Bestand über eine an den Caldenhofer Weg angeschlossene Zufahrtsstraße im nordöstlichen Bereich. Die gewerbliche Nutzung im nördlichen Plangebiet ist im Bestand an die nördlich verlaufende Rothenfelder Straße (K 21) angebunden. Der Caldenhofer Weg schließt nördlich des Plangebiets an die K 21 und verbindet das Plangebiet in östliche Richtung mit den Wohnsiedlungsbereichen der Kernstadt sowie mit der Bundesstraße B 476. Über die Rothenfelder Straße besteht im westlichen Umfeld Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet Vermold sowie im nordöstlichen Umfeld an die Ortsentlastungsstraße. Somit ist das Plangebiet an das klassifizierte Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Anschluss an die Zufahrt zur Tennisanlage im östlichen Plangebiet wird wie im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, auf die damals festgesetzte kleine öffentliche Wendeanlage kann jedoch hier verzichtet werden, da Rangier-/Wendemöglichkeiten über die an dieser Stelle sinnvoll angeordnete Stellplatzanlage gesichert sind. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets könnte ggf. durch das erweiterte Gewerbegebiet eine zusätzliche Zufahrt zur Tennisanlage von der Rothenfelder Straße – insbesondere auch für Rettungsfahrzeuge oder für temporäre Stellplätze – für größere Veranstaltungen auf der Tennisanlage vorgesehen werden.

**Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den Betriebsgrundstücken vorzuhalten und können im ausreichenden Umfang im Plangebiet realisiert werden.

Die Fuß- und Radwegverbindung entlang des Aabachs zum östlich angrenzenden Stadtpark wird im Bebauungsplan durch ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Öffentlichkeit für Fußgänger und Radfahrer bis zur Fußgängerbrücke im Südosten berücksichtigt. Darüber hinaus verläuft entlang der Rothenfelder Straße und des Caldenhofer Wegs jeweils einseitig ein separater Fuß-/Radweg, über die das Plangebiet für Radfahrer – insbesondere aus den Wohnsiedlungsbereichen der Kernstadt – gut zu erreichen ist.

Das Plangebiet ist über die im südwestlichen Umfeld in etwa 250 m Entfernung (Luftlinie) gelegene Bushaltestelle „Realschule“ an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angeschlossen. Von hier aus können z. B. der Ortsteil Loxten sowie die Nachbarstädte Bad Rothenfelde und Dissen direkt erreicht werden.

#### 5.5 Immissionsschutz

Planungsziel und Standortwahl sind aus Sicht des Immissionsschutzes im Vorfeld geprüft worden:

#### a) Ausgangslage und Immissionen im Plangebiet

- **Gewerbliche Immissionen:** Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich Teil eines seit vielen Jahren bestehenden und sich weiterhin entwickelnden Gewerbestandorts. Dieser hat sich seit Ende der 1990er Jahre auf Grundlage des Ursprungsplans Nr. 50 entwickelt. Der überplante ansässige Betrieb sowie die südlich unmittelbar angrenzenden und im nördlichen näheren Umfeld bestehenden Gewerbeunternehmen verursachen entsprechende Immissionen, die grundsätzlich als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Diese Belastungen werden jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet.
- **Verkehrliche Immissionen im Plangebiet:** Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere von der nördlich verlaufenden Rothenfelder Straße (K 21) auf das Plangebiet ein. Eine Problematik ergibt sich aufgrund der für gewerbliche und für sportliche Zwecke vorgesehenen Flächen nicht.
- **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Der westliche Teilbereich sowie nördlich und westlich angrenzende Flächen werden landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, für das Plangebiet werden keine derartigen Geruchsmissionen 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:** Es liegen keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier derzeit nicht gesehen.

#### b) Planvorhaben und mögliche Auswirkungen

- **Emissionen durch den Betrieb der Sportanlage (Bestand/Erweiterung) und durch verkehrliche Emissionen:** Der Bebauungsplan setzt für den Großteil des Plangebiets eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage mit Turnierplatz fest. Die Tennisanlage mit acht Außenplätzen, dem Vereinsheim und einer Tennishalle inkl. Gastronomiebereich und Stellplatzanlage besteht hier bereits seit mehreren Jahren und liegt zwischen gewerblichen Nutzungen und sonstigen Freizeit- und Sportanlagen. Der Wohnsiedlungsbereich liegt östlich der Tennisanlage abgegrenzt durch den Stadtpark in ca. 180 m und mehr Entfernung. Konflikte sind im Regelbetrieb nicht bekannt. Die Turnierveranstaltung Reinert Open findet bereits einmal jährlich in diesem Rahmen statt.  
Der Kreis Gütersloh, Untere Immissionsschutzbehörde hat im Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen, hat allerdings auf eventuelle Probleme bei lang andauernden einzelnen Events mit Abendveranstaltungen, Beschallung hingewiesen. Diese Fragen einzelner Veranstaltungen können allerdings nicht auf Ebene des Bebauungsplans geklärt werden, der Regelbetrieb ist in dem Rahmen des Bebauungsplans - wie heute - weiterhin grundsätzlich unproblematisch möglich.

Die Sportanlage ist heute über die vorhandene Erschließung im Osten angebunden, auch die mögliche Erweiterung kann im Regelbetrieb hierüber angebunden werden. Darüber hinaus ist auf Ebene der Projektplanung im Norden von der Rothenfelder Straße eine Feuerwehrezufahrt durch das Gewerbegebiet ausgedacht, auf der nördlichen Teilfläche der Sportanlage sind für größere Veranstaltungen zudem temporäre Vorratsstellplatzflächen geplant. Diese Nutzungsoptionen sollen jedoch nicht durch eigenständige Festsetzungen geregelt werden, sondern im Rahmen des dort festgesetzten Gewerbegebiets und der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen ergänzend bzw. untergeordnet möglich sein (temporäre untergeordnete Nutzung).

Das bei (im Jahresverlauf begrenzten einzelnen größeren) Veranstaltungen erhöhte Verkehrsaufkommen kann in diesem Rahmen grundsätzlich für das Umfeld verträglich bewältigt werden. Die K 21 und die Anbindung über die Sammelstraße Caldenhofer Weg zur K 21 sind leistungsfähig, eine immissionsschutzfachlich ggf. kritische Durchfahrung von Wohngebieten erfolgt nicht. Die von der Zufahrt im Osten bzw. vom Caldenhofer Weg etwas zurückgesetzt liegende Hofanlage wird in diesem Rahmen nach heutigem Kenntnisstand ebenfalls nicht ggf. kritisch belastet.

Einzelheiten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen der Genehmigung von Einzelveranstaltungen zu klären. Dieser Transfer der Fragestellung auf die Projektplanungsebene bzw. auf die einzelne Veranstaltung wird hier angesichts der Rahmenbedingungen für sachgerecht und vertretbar gehalten.

Südlich der neu geplanten Tennisplätze befand sich bisher in ca. 70 m Entfernung ein Wohnhaus, der Kreis Gütersloh hatte bei einer Erweiterung der Sportanlage eine gutachterliche Prüfung angeregt um zu klären, ob die Immissionswerte nach der 18. BImSchV einschließlich der vorhandenen Vorbelastung eingehalten werden können. Die Stadt Versmold hat diese Frage geprüft, ein Gutachten wird hierfür jedoch nicht erforderlich:

- Das Wohngebäude mit der postalischen Bezeichnung „Schützenstraße 5“ liegt ebenfalls im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50, ist dort als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO überplant und hat insofern grundsätzlich höhere GE-Lärmwerte hinzunehmen.
- Das Gebäude ist heute unbewohnt und wurde vom benachbarten Gewerbebetrieb Transmeat Schöller GmbH & Co. KG inzwischen erworben. Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer ist ein Gebäudeabbruch beabsichtigt.
- Die geplante Erweiterung der Tennisanlage rückt nicht näher an das Wohngebäude heran, vielmehr sind die beiden schon bestehenden Plätze im Süden der Anlage schon jetzt der nächstgelegene Emissionsort, auch wenn vorgesehen ist, die Tennisanlage weiter auszubauen. Aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen stellt dieses ehemalige Wohnhaus jedoch künftig aus Sicht der Stadt Versmold keinen relevanten Konfliktpunkt mehr dar.

- **Emissionen durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets:** Die zusätzliche Gewerbenutzung verursacht keine relevanten zusätzlichen Emissionen und kann unproblematisch über den Anschluss an die Rothenfelder Straße (K 21) ohne Störung von ggf. schutzwürdigen Wohnnutzungen abgewickelt werden.

Im Ergebnis stellen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen für den vorhandenen Betrieb und die Tennisanlage sowie die bedarfsgerechte Erweiterung kein Hindernis dar, sondern sprechen eher für eine derartige Nutzung in diesem Umfeld. Der Bereich ist demnach grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen und für sportliche Zwecke geeignet. Die weitergehenden, projektbezogenen Fragen des Immissions-schutzes und der Genehmigungsfähigkeit von Sonderveranstaltungen sind sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren abzuklären. Besondere Schutzvorkehrungen für die künftigen Nutzer des Plangebiets gegenüber den gegebenen Immissionen oder für das Umfeld durch Emissionen aus dem Betrieb sind somit auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht auch 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

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen durch **Anschluss an die vorhandenen Anlagen** im Änderungsbereich. 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“<sup>6</sup> zu entnehmen.

Der Kreis Gütersloh, Brandschutzdienststelle, hat darauf hingewiesen, dass bei Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst bei geplanten Veranstaltungen im Bereich der Tennisanlage von der Rothenfelder Straße aus eine entsprechende Wendemöglichkeit zu berücksichtigen ist. Diese Fragen und die Sicherung ausreichender privater Zufahrten und Rangierflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst sind im Anlagenbereich sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der einzelnen Veranstaltung abzuklären.

### b) Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser und Hochwasserschutz

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. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachbehörden Bezug genommen.

---

<sup>6</sup> [www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_Bauleitplanung\\_2015\\_3.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf)

Im Osten grenzt der Aabach direkt an das Plangebiet mit anschließendem **ermittelten** (HQ 100) sowie **festgesetzten Überschwemmungsgebieten**, die das Plangebiet im östlichen Randbereich tangieren. Negative Auswirkungen auf das Gewässer werden durch die bestandsorientierte Planung und maßvolle Erweiterung nicht erwartet. Die Überschwemmungsgebiete liegen zudem außerhalb der überbaubaren Flächen der vorliegenden Änderungsplanung. Darüber hinaus erfasst das ermittelte Überschwemmungsgebiet i. W. bereits langjährig versiegelte Verkehrsflächen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der maßvollen Weiterentwicklung die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch die Änderungsplanung nicht betroffen sind, auf Kapitel 3.5 dieser Begründung wird verwiesen.

### 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird gegenwärtig weitgehend als Tennisanlage genutzt. Im nördlichen Bereich wird zudem eine gewerbliche Nutzung überplant. Die restlichen unbebauten Flächen werden i. W. landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Das östlich direkt angrenzende Umfeld wird durch den Stadtpark mit dem Aabach geprägt. Darüber hinaus besteht entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Tennisanlage eine Strauchhecke mit einzelnen Bäumen, die im Rahmen der vorliegenden Änderung überplant wird.

Mit dem Ziel einer landschaftstypischen Eingrünung zu den angrenzenden Freiflächen, die im Ursprungsplan als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, setzt der Änderungsplan im westlichen und nördlichen Randbereich der Tennisanlage eine freiwachsende, geschlossene Wildstrauchhecke fest. Im südwestlichen Bereich wird zudem ein Feldgehölz mit einzelnen Bäumen als Überhältern festgesetzt. Da die bestehenden Gehölze voraussichtlich teilweise nicht erhalten werden können, soll durch die festgesetzten ergänzenden Pflanzmaßnahmen eine ähnliche Gehölzstruktur geschaffen werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Zufahrt zur Tennisanlage werden die vorhandenen Gehölze entlang des Aabachs flächenhaft zum Erhalt festgesetzt. Die Bereiche oberhalb der Kronentraufe über den bestehenden Verkehrsflächen sind – sofern dies im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht vertretbar ist – ebenfalls zu erhalten.

Durch die Erweiterung der Anlagen werden sich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben, die jedoch begrenzt sind, da der Standort innerhalb des großräumigen Siedlungs-/Gewerbegebiets liegt. Die Anlagen im geänderten Plangebiet werden zeitweise die Randlage an der Rothenfelder Straße neu beeinflussen. Da dort jedoch straßenbegleitend nach dem Ursprungsbebauungsplan eine Gewerbebauzeile möglich ist, wird die Anlage langfristig in zweiter Reihe liegen und wieder in den Hintergrund treten. Durch diese Lage und durch Planfestsetzungen wie Höhenbegrenzung und Grünstreifen werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert.

Im Osten grenzen das schutzwürdige Biotop „Aabach und Stadtpark in Vermold“ sowie die Biotopverbundfläche „Fließgewässersystem Bockhorster Bach und Aabach“ direkt an das Plangebiet. Aufgrund der bereits langjährig bestehenden Nutzung der Sportanlage inkl. Stellplatzanlage sowie der behutsamen Erweiterung in westliche

Richtung werden nach bisherigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf das Biotop und die Biotopverbundfläche 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.

Hierzu und zur umweltfachlichen Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht als Teil II verwiesen, insbesondere auf Kapitel 1.2 und 2.

## 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 auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden und beigelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Wie für die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 2 des Umweltberichts dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt insbesondere durch die zusätzliche Bebauung anstelle der bisher freigehaltenen Grünflächen sowie durch die Ausweitung der Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen etc. Zudem werden sich durch die Erweiterung der Anlagen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben, die jedoch aufgrund der Lage und der Planinhalte begrenzt sind.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Aufgabe (Nullvariante) oder Wahl eines alternativen Standorts ggf. vermeidbare Beeinträchtigungen. Zudem ist aufgrund der Erweiterung der vorhandenen, bereits umfassend ausgebauten Tennisanlage der zwingende Standortbezug gegeben.

### 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.

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 Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen.

Das vorliegende Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt zwischen bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, Ausgleichsflächen und dem Stadtpark. Im Bereich der Tennisanlage und der gewerblichen Nutzung sind die Flächen bereits langjährig bebaut und weitgehend versiegelt. Grundlage dafür bildeten der Bebauungsplan Nr. 50 und seine rechtskräftigen Änderungen. Im westlichen Teilbereich der vorliegenden Änderungsplanung werden bislang unversiegelte Flächen, die im Ursprungsplan als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind und derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden, überplant sowie erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt. Hier wird somit der dauerhafte Verlust bislang unversiegelter Flächen sowie die Inanspruchnahme von schutzwürdig kartierten Böden vorbereitet.

Das besondere Gewicht des Bodenschutzes mit den hier schutzwürdigen Plaggenesochböden ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in die Abwägung einzustellen. Im Umweltbericht wird diese Fragestellung in Kapitel 2.3.3.3 erörtert. Zu berücksichtigen ist auch, dass die ursprünglichen Bodenverhältnisse mit Blick auf die intensive ackerbauliche Nutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen voraussichtlich überprägt sind. Im vorliegenden Fall wird der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen Priorität eingeräumt, das Vorhaben am Standort ist insofern auch alternativlos - abgesehen von einem Verzicht (Nullvariante). Mit der vorliegenden bedarfsgerechten Erweiterung der Tennisanlage und des Gewerbebetriebs wird dagegen eine umgebungsverträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. In den Randbereichen der Tennisanlage können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen durch die geplanten konkreten Regelungen des Bebauungsplans zur Eingrünung etwas gemindert werden.

Da die Planung eine bauliche Erweiterung in direktem Anschluss an die bestehende Tennisanlage bzw. an den vorhandenen Gewerbebetrieb ermöglicht, werden die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den umfangreichen städtebaulichen Belangen, die für das Plangebiet sprechen, zurückgestellt. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Änderungsplanung für angemessen und vertretbar gehalten.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>7</sup>** zu Grunde gelegt worden.

Im Umweltbericht werden in Kapitel 2.3.2 die Planungsgrundlagen erarbeitet und die Bauleitplanung bewertet. Aufbauend auf den allgemeinen Datengrundlagen und der potenziellen Habitateignung der örtlichen Biotopstrukturen wurden durch die Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh Erhebungen der gehölbewohnenden Avifauna innerhalb der Heckenstruktur entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Tennisanlage durchgeführt (Revierkartierung April bis Juni 2018, Aufnahme von Sicht- und Gesangsbeobachtungen). Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Untersuchungen 14 Vogelarten im Bereich der untersuchten Gehölze nachgewiesen. Zwölf dieser Arten traten als Brutvögel auf und zwei Arten nutzten das Gebiet zur Nahrungssuche. Beide Nahrungsgäste sind planungsrelevant (Feldsperling, Star).

Potenzielle Konflikte für die Artengruppe der Fledermäuse können ohne örtliche Erfassungen im Artenschutzbeitrag beurteilt werden.

Im Zuge der vorliegenden Planungen wurde dazu ein separater Artenschutzbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen beigelegt ist. Innerhalb des Fachbeitrags wurde geprüft, ob das Planvorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Zusammenfassend ist dabei dem Plangebiet aufgrund der im Umweltbericht in Kapitel 2.3.2 dargestellten Biotopausstattungen generell eine Eignung für Brutvogelarten der offenen und halboffenen Feldflur, Brutvogelarten der Wälder, Gärten und Feldgehölze sowie für einheimische Fledermausarten zuzuschreiben. Eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Fledermausarten sowie eine Betroffenheit von planungsrelevanten Brutvogelarten der Wälder, Gärten und Feldgehölze sowie Brutvogelarten der offenen und halboffenen Feldflur kann nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die im Artenschutzbeitrag beschriebenen Maßnahmen vorgesehen (Bauzeitenregelung, Einschränkung von Lichtimmissionen). Auf CEF-Maßnahmen konnte im vorliegenden Fall verzichtet werden, da die Umsetzung der geplanten Erweiterungen der Tennisanlage und Gewerbegebäude maximal mit einem kleinräumigen Ausweichen der Arten verbunden ist, sodass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich funktionalen Zusammenhang erhalten bleibt, entsprechende Aussagen und Hinweise sind gemäß Umweltbericht in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten können durch diese geeigneten artspezifischen Maßnahmen soweit verringert werden, dass die jeweilige lokale Population in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände werden nicht ausgelöst.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine ab-

---

<sup>7</sup> 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.

schließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, sodass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

#### 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 Erweiterung der Tennisanlage und des Gewerbebetriebs im nördlichen Bereich an diesem Standort grundsätzlich für vertretbar und räumt der (insoweit standortgebundenen) Erweiterung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Insofern wird der Bebauungsplan Eingriffe i. W. im Bereich der Tennisanlage sowie im nördlichen Bereich durch die Erweiterung der Tennisanlage sowie durch die Gewerbegebietserweiterung vorbereiten.

Diese Eingriffe sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Im Rahmen des Umweltberichts wird in Kapitel 3.4 und 3.5 (s. dort) eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ beigefügt, in der der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird.

Für den durch die Umsetzung der Planänderung ausgelösten Kompensationsbedarf wird eine Teilfläche aus dem stadt eigenen Öko-Konto „Zum Bruche“ vorgesehen. Die bereits umgesetzten Maßnahmen liegen ca. 2,1 km nordwestlich des Plangebiets am Wirtschaftsweg „Zum Bruche“ im Bereich der Gemarkung Loxten, Flur 4, Flurstück 77. Die umgesetzten Maßnahmen beinhalten die Anlegung eines Artenschutzgewässers (Laubfrosch) und von zwei Kleingewässern mit Heckenpflanzung sowie die Extensivnutzung der Wiesenfläche zur Entwicklung eines artenreichen Nass- und Feuchtgrünlandes. Innerhalb dieser Gesamtmaßnahmen wird die Extensivnutzung unter veränderten Bewirtschaftungsbedingungen für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 vorgesehen.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt Vermold zwischen dem Stadtpark und dem Gewerbegebiet beidseits der Rothenfelder Straße. Die Flächen sind in Teilen bereits baulich vorgeprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Vermold liegen nicht vor. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang nicht erkennbar (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.3.5).

Die Stadtvertretung der Stadt Vermold 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 und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der bestehenden Tennisanlage sowie des vorhandenen Gewerbebetriebs. Im Vergleich zur Bestandssituation werden Baumöglichkeiten nur in einem geringfügigen Umfang neu geschaffen, die planerischen Voraussetzungen einer möglichst effektiven Flächennutzung werden vorbereitet. Ebenso können mit Blick auf die bestandsorientierte Planung bestehende Anschlüsse an Verkehrsnetz, Ver-/Entsorgungseinrichtung 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 als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der bedarfsgerechten Erweiterung werden die getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. 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

Teilfläche/Nutzung	Flächengröße in ha*
<b>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit GRZ 0,6</b>	<b>0,57</b>
<b>Fläche für Sport- und Spielanlagen, davon</b>	<b>2,44</b>
- Anpflanzungsflächen	0,21
- Flächen mit Erhaltungsbindung für Gehölze	0,12
<b>Wald</b>	<b>0,04</b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>0,01</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>3,06</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ bereitet die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung der Tennisanlage sowie des Gewerbebetriebs südlich der Rothenfelder Straße vor. Die Planung dient somit der Standortsicherung und Weiterentwicklung des Tennisvereins sowie eines ortsansässigen Unternehmens. Die geplanten Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung der bestehenden und zusätzlichen Bebauung im Übergang zu den angrenzenden Freiflächen sowie dem Stadtpark sichern.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. des Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 27.10.2016, ergänzt durch Beschluss vom 27.04.2017, die Einleitung des Verfahrens für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 Vermold "Gewerbegebiet östlich Laerstraße/ nördlich und südlich Rothenfelder Straße" beschlossen. Im Parallelverfahren sollte der Flächennutzungsplan geändert werden, um anstelle einer Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft künftig eine Fläche für Sport- und Spielanlagen - Tennisanlage - darzustellen.

In der Sitzung am 27.04.2017, VL-30/2017, hat die Stadtvertretung beschlossen, auf Grundlage der dort vorgestellten Vorentwurfsplanung die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchzuführen und parallel die Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB einzuholen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit am 12.09.2017 ergab nur eine geringe Beteiligung. Fragen und Anmerkungen ergaben sich vornehmlich zum Betrieb der Tennisanlage, und hier vor allem Erschließung, Lärm und Beleuchtung betreffend. Hierauf konnte noch in der Veranstaltung geantwortet werden. Andere Ausführungen bezogen sich auf den jetzigen Spielbetrieb und standen nicht unmittelbar mit dem

Bauleitplanverfahren in Verbindung. Es ging dabei insbesondere um organisatorische Maßnahmen. Insgesamt bleibt festzustellen, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Planungsabsichten nicht vorgetragen worden sind. Die Planunterlagen konnten anschließend noch eingesehen werden, Stellungnahmen gemäß § 3(1) BauGB konnten bis zum 27.09.2017 vorgelegt werden. Von diesem Angebot wurde kein Gebrauch gemacht. Allerdings hat es zwischen dem Tennisverein und einem Grundstücksnachbarn unter Beteiligung der Stadt noch einen gemeinsamen Ortstermin gegeben, in dem es vorrangig um Grundstücksgrenzen/ Grundstückszuschnitte, Zuwegungen etc. ging.

Mit Schreiben vom 24.10.2017 sind die betroffenen Behörden etc. sowie die benachbarten Kommunen gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 30.11.2017 gebeten worden. Inhaltlich zu wertende Stellungnahmen haben der Kreis Gütersloh, die Bezirksregierung Detmold und die IHK Ostwestfalen abgegeben. Die Untere Naturschutzbehörde hat v. a. wegen der geplanten weitgehenden Beseitigung einer im Bereich der Anlage vorhandenen Heckenstruktur eine artenschutzrechtliche Prüfung gefordert, um zu klären, ob davon planungsrelevante Arten betroffen sein können. Auf die Beratungsvorlage VL-15/2018 für den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.02.2018 und für die Stadtvertretung am 01.03.2018 wird Bezug genommen. Im Ergebnis wurde beschlossen, die Planunterlagen zu ergänzen und die Bauleitplanung mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB fortzusetzen.

Nach Vorlage der artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die Entwürfe der 52. Flächennutzungsplan-Änderung und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 einschließlich Begründung, Umweltbericht und Anlagen in der Zeit vom 27.07.2018 bis zum 07.09.2018 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme mit Fragen und Anregungen zur nachbarschaftlichen Abstimmung im nordwestlichen Grenzbereich eingegangen (Anpflanzungen, Abzäunung etc.). Diese Fragen sind im Zuge der Umsetzung des Pflanzstreifens gemäß §§ 41 ff NachbG NRW (Nachbarrechtsgesetz NRW) mit entsprechenden Abständen von Pflanzungen zu Nachbargrenzen - und hier mit i. W. doppelten Abständen zu den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen - einzuhalten. Die Errichtung einer Zaunanlage und die weitere nachbarschaftliche Abstimmung bleiben den Beteiligten vorbehalten. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 50, 6. Änderung, besteht hier keine Notwendigkeit für zusätzliche Regelungen. Zu beachten ist hierbei auch, dass gemäß B-Plan Nr. 50 der im Norden gelegene Abschnitt Richtung K 21 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist, der westliche Abschnitt als Fläche gemäß § 9(1) 20 BauGB. Ein besonderes Planungserfordernis auf B-Plan-Ebene zur Konfliktlösung mit den Belangen der dort noch betriebenen Landwirtschaft wird insofern nicht gesehen. Zur 52. FNP-Änderung sind keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden.

Von betroffenen Behörden etc. sowie von benachbarten Kommunen sind gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB nur noch wenige Hinweise und Anregungen eingegangen. Der Kreis Gütersloh hat Anregungen für begrenzte Versiegelungen, Dachbegrünung etc. mitgeteilt sowie Hinweise auf den Brandschutz oder auf das neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet gegeben. Die Anregungen bzgl. Versiegelung, Begrünung etc. wurden zur Kenntnis genommen und an die betroffenen Vorhabenträger bzw. Betrie-

be zur umfassenden Information weitergegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden ansonsten beibehalten, da der erschlossene innerörtliche Gewerbe- und Sportstandort sinnvoll genutzt werden soll, bevor in Siedlungsrandlage zusätzliche Flächen benötigt werden. Im Zuge von Projektrealisierungen ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob z. B. Dachbegrünungen angemessen umgesetzt werden können. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans war von dieser Stellungnahme nicht berührt.

Zusammenfassend sind grundsätzliche Bedenken gegen die Planungsabsichten nicht vorgetragen worden, so dass im September/Oktober 2018 über den Satzungsbeschluss beraten werden konnte. Auf die Beratungsvorlage VL-125/2018 für den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 26.09.2018 und für die Stadtvertretung am 11.10.2018 sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Vermold, im September 2018

Für die Stadt Vermold:

im Auftrag:

(Siegel)