Bauleitplanung der Stadt Versmold,

Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet nordwestlich Bockhorster Landweg/westlich Dissener Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziele

Im nordöstlichen Bereich des gewerblich geprägten Schwerpunkts im Ortsteil Bockhorst ist ein Lohn- und Entsorgungsunternehmen ansässig, das aufgrund der jahrzehntelangen Entwicklung am Standort über keine ausreichenden Reserveflächen mehr verfügt und daher seinen Standort erweitern möchte. Der Anschluss ist wie bisher über jeweilige Betriebszufahrten auf die beiden angrenzenden Straßen Dissener Straße (K 24) und Bockhorster Landweg geplant. Im Rahmen der betrieblichen Neuordnung soll eine Optimierung der Zufahrten entlang der Dissener Straße erfolgen.

Der Gewerbestandort befindet sich in einem seit vielen Jahren gewachsenen Siedlungsgefüge, die geplanten Erweiterungsflächen liegen im Übergang des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich. Die sich beidseits der Dissener Straße/nördlich des Bockhorster Landwegs bisher im unbeplanten Innenbereich entwickelte Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen inklusive Betriebswohnen auf der einen Seite und wohnbaulicher Nutzung auf der anderen Seite hat bereits in der Vergangenheit zu Konflikten und schwierigen nachbarschaftlichen Beziehungen geführt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 ist daher mit dem Ziel eingeleitet worden, hier insgesamt die planerischen Voraussetzungen für eine bestandsbezogene und geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses Gewerbestandorts zu schaffen. In diesem Rahmen soll den hier ansässigen Betrieben auch die Möglichkeit für eine städtebaulich verträgliche Erweiterung eröffnet werden, um die mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale aufzuzeigen und damit auch mit Blick auf die derzeit unterschiedlichen Interessenlagen in diesem Gebiet für eine gewisse Verlässlichkeit zu sorgen. Die Planung dient somit insbesondere der Standort- und Arbeitsplatzsicherung und in diesem Rahmen auch der Stärkung der örtlichen Wirtschaft. Aufgrund der Nähe zum Wohnsiedlungsbereich Bockhorst sowie zum angrenzenden Freiraum liegen weitere Ziele in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft sowie der Freiraumbelange und der ortsbezogenen Einbindung des erweiterten Gewerbestandorts in den umgebenden Landschaftsraum.

Um die Weiterentwicklung des gewachsenen Gewerbestandorts planerisch zu steuern, erfasst der Bebauungsplan Nr. 70 die gesamten noch unbeplanten Gewerbeflächen nördlich des Bockhorster Landwegs einschließlich der Erweiterungsflächen. Das Plangebiet umfasst daher eine Fläche von etwa 3,2 ha.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet sowie gutachterliche Untersuchungen zum Gewerbelärm, zum Artenschutz und zu verkehrsbezogenen Auswirkungen einer neuen Betriebszufahrt eingeholt. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Die **umweltrelevanten Auswirkungen auf Nachbarschaft/Altanlieger** umfassen teilweise ermöglichte Veränderungen im Lebensumfeld durch Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen. Darüber hinaus ist die Nachbarschaft von i. W. zeitlich begrenzten Baumaßnahmen betroffen. Die grundsätzliche schalltechnische Eignung des Plangebiets für die Entwicklung im Rahmen eines Gewerbegebiets (GE) ist gutachterlich unter Zugrundelegung sog. GE-typischer Emissionspegel geprüft worden. Die Ergebnisse zeigen, dass an den Wohnhäusern der Bogenstraße mit 55/40 dB(A) tags/ nachts ohne Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Darüber hinaus hat der Schallgutachter auch nachgewiesen, dass die vom Geltungsbereich erfassten Betriebe inklusive eines bislang bekannten Erweiterungsvorhabens dem Entwicklungsrahmen des geplanten Gewerbegebiets entsprechen und dass die Umsetzung eines Hallenneubaus parallel zur Dissener Straße die schalltechnisch beste Lösung für die Anwohner der Bogenstraße darstellt. Hierauf wurden die Festsetzungen des Bebauungsplan soweit im Rahmen der Angebotsplanung möglich, abgestellt. Wesentliche Neuverkehre mit entsprechenden Schallauswirkungen werden angesichts der vergleichsweise geringen Erweiterung und der geplanten Neuordnung des Standorts nicht erwartet. Zusammenfassend werden die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft nach den Ergebnissen des Schallgutachtens durch Ausweisung eines Gewerbegebiets mit Regelungen zur überbaubaren Fläche und durch Festsetzungen zum Störfallschutz berücksichtigt. Darüber hinaus wurde das Plankonzept im Zuge des Verfahrens in einigen Punkten optimiert, um den Interessen der Nachbarschaft in dieser schwierigen Gemengelage entgegenzukommen. Im Ergebnis werden die mit der Planung ermöglichten Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft durch auf den Bestand abgestimmte Höhenfestsetzungen und eine abgestufte Höhenentwicklung für an der Dissener Straße hinzutretende bauliche Anlagen i. V. m. einer zur Straße vorgelagerten Anpflanzung wirksam gemindert. Eine erhebliche Beeinträchtigung konnte unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen insgesamt nicht festgestellt werden.

Naturräumliche Umweltauswirkungen im Plangebiet liegen in der Versiegelung durch erstmalige Bebauung der bisher überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Erweiterungsfläche. Gegenüber dem Bestand wird hier ein langfristiger Flächenverlust für Natur und Landschaft im Ortsrandbereich mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt etc. vorbereitet. Größere Eingriffe in naturschutzfachlich wertvollere Landschaftsräume können an diesem ackergeprägten Standort sowie die im Vergleich zum Bestand vergleichsweise geringe Neuinanspruchnahme von Fläche vermieden werden. Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen, liegen nicht vor.

Eingriffsmindernd trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung und zur Gebietseingrünung. Zum Ausgleich des verbleibenden rechnerischen Defizits werden entsprechende Punkte aus dem städtischen Ökokonto entnommen. An diesem siedlungsstrukturell günstig gelegenen Standort nicht zu vermeiden ist ein Verlust schutzwürdiger Archivböden in einem vergleichsweise geringen Umfang durch erstmalige Baurechte auf den Erweiterungsflächen.

Naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des Ortsrands im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Die Erweiterungsfläche wird langfristig einen Teil des Siedlungsrands darstellen. Dort wird erstmalig eine Ortsrandeingrünung zum nördlichen Siedlungsrandbereich geregelt. Negative Auswirkungen auf das benachbarte LSG „Gütersloh“ werden durch den im Randbereich bestandsorientiert gesicherten Wirtschaftsweg und mit den genannten Pflanzmaßnahmen bislang nicht gesehen. Zu den ökologisch wertvolleren Fließgewässer- und Auenbereichen des Bockhorster Bachs wird auch künftig ein Abstand gewahrt.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung Versmold hat sich in ihrer Sitzung am 22.10.2015 für die Einleitung der Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 sowie zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ausgesprochen (VL-105/2015). Um angesichts der gewachsenen Gemengelage die Verträglichkeit der gewerblichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Vorbelastungen zu prüfen, wurde zunächst eine schallgutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Unter Zugrundlegung dieser Ergebnisse wurde die Vorentwurfsplanung ausgearbeitet. Hierüber hat die Stadtvertretung der Stadt Versmold in ihrer Sitzung am 27.04.2017 beraten, im Ergebnis der Vorentwurfsplanung zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen (VL-29/2017).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand im Rahmen eines Informationsabends am 04.07.2017 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.07.2017 statt. Hierbei wurden v. a. aus der direkten Nachbarschaft und der Wohnsiedlung an der Bogenstraße erhebliche Bedenken gegen eine Betriebserweiterung am jetzigen Standort vorgetragen. Die Kritikpunkte umfassten insbesondere schalltechnische Aspekte (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie weitere gewerbliche Emissionen und Belastungen, verkehrstechnische Fragestellungen (Zusatzverkehre, Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der neuen Zufahrt) sowie die vorgesehenen Gebäudehöhen von maximal 11 m, die Platzierung des geplanten Hallenneubaus entlang der Dissener Straße und gestalterische Defizite. Im Ergebnis der Abwägung wurden Planungsziele und Plankonzept vom Grundsatz her bestätigt. Um den Interessen der Nachbarschaft in dieser schwierigen Gemengelage weiter entgegenzukommen, wurde das Plankonzept im Bereich der nordöstlichen Erweiterungsfläche durch eine abgestufte Höhenentwicklung, durch ein Abrücken der Baumöglichkeiten und durch eine Erweiterung des vorgelagerten Pflanzstreifens optimiert. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken hin-

sichtlich der Verkehrssicherheit wurde auf Grundlage der bislang bekannten Erweiterungsabsichten eine ergänzende fachgutachterliche Untersuchung eingeholt. Die neue Ausfahrt auf die Dissener Straße wurde hinsichtlich der erforderlichen Geometrien sowie unter den Aspekten Leistungsfähigkeit der Anbindung und Verkehrssicherheit geprüft und positiv bewertet.

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

Nach Prüfung der Zwischenergebnisse wurde über das Plankonzept und über die weitere Vorgehensweise in den Sitzungen des Fachausschusses und der Stadtvertretung am 14.02.2018 bzw. am 01.03.2018 beraten und der Entwurfsbeschluss gefasst (VL-16/2018). Im Ergebnis der politischen Beschlusslage wurde der interessierten Bevölkerung vor Einleitung der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung am 23.04.2018 nochmals Gelegenheit gegeben, sich über den aktuellen Sachstand zu den Planungen zu informieren und Fragen an Fachplaner und Gutachter zu stellen. Inhaltlich neue Fragestellungen haben sich in diesem Rahmen nicht ergeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 hat in der Zeit vom 04.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Von Anwohnern aus der Bogenstraße wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Kritikpunkte i. W. nochmals wiederholt. Die westlichen Nachbarn des planveranlassenden Betriebs haben auf in Aussicht gestellte privatrechtliche Vereinbarungen hingewiesen, auf deren Ausgang der Bebauungsplan aber keinen Einfluss nehmen kann. Seitens der Vertreter der Evangelischen Kirche wurde allgemein eine noch stärkere Berücksichtigung der Belange der Anwohner im Bereich Bogenstraße erbeten. Die hierzu angeregten ergänzenden Maßnahmen (Lärmschutzwall, schallabsorbierende Materialien, Abbiegespur) sind im Ergebnis der geprüften schalltechnischen und verkehrsbezogenen Auswirkungen nach Einschätzung der Stadt weder erforderlich noch verhältnismäßig. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die geplante Zuordnung der auszugleichenden Biotopwertpunkte zu Maßnahmenflächen des städtischen Ökokontos konkretisiert. Die weiteren Anregungen und Hinweise seitens der Fachbehörden sind sachgerecht auf der Genehmigungsebene aufzugreifen und zu regeln. Im Ergebnis wurden Planungsziele und Standort aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen bestätigt und die Festsetzungen des im Juli/August 2018 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 70 beibehalten (s. VL-120/2018). Insgesamt erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen.

4. Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 dient dazu, die gewerbliche Weiterentwicklung im Ortsteil Bockhorst im Übergangsbereich zwischen den vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen künftig besser steuern zu können. Die Planung stellt den hier bereits seit vielen Jahren ansässigen Unternehmen angemessenen Spielraum zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung sowie zur Erweiterung der Betriebsflächen zur Verfügung und unterstützt damit die Belange der örtlichen Wirtschaft. Die mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale und -grenzen am Standort werden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen eindeutig definiert. Der vorliegende Standort ist aufgrund seiner gewerblichen und baulichen Vorprägung für die vergleichsweise begrenzte Erweiterung grundsätzlich geeignet. Mit Blick auf die Lage des Standorts und die bereits realisierte äußere Erschließung können Infrastrukturen und Erschließungsanlagen mitgenutzt und Neuversiegelungen begrenzt werden. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Weiterentwicklung am bestehenden Standort daher grundsätzlich als sinnvoll zu bewerten.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 26.09.2018 nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat abschließend in ihrer Sitzung am 11.10.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Satzungsbeschluss gefasst. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert. Bezug genommen wird darüber hinaus auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen der Stadtvertretung Versmold und ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Versmold, im Oktober 2018