

## Bauleitplanung der Stadt Versmold,

### Bebauungsplan Nr. 50, 6. Änderung „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

### 1. Planungsziele

Im Norden der Stadt Versmold wird seit Ende der 1990er Jahre im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 50 das Gewerbegebiet Laerstraße/Rothenfelder Straße erschlossen. Die Stadt Versmold verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, 6. Änderung „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ das Ziel, das Gebiet weiter zu entwickeln und die betreffenden Vorhaben im Interesse der Stadtentwicklung, der sportlichen Angebote für die Bevölkerung und der Standortsicherung zu ermöglichen:

- Westlich des Stadtparks befindet sich seit Anfang der 1980er Jahre die großflächige Tennisanlage des ortsansässigen Tennisvereins. Die Anlage umfasst heute acht Außenplätze, ein Clubheim sowie eine Halle mit drei Innenplätzen, Stellplatz- und Nebenanlagen etc. Anlass der 6. Änderung ist die Absicht des Tennisvereins, die Tennisanlage neu zu ordnen und den Standort bedarfsgerecht zu erweitern. 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 die Tennisanlage zur Steigerung der Attraktivität und um Ansprüche an Turniere zu erfüllen in westliche Richtung durch drei Außenplätze sowie im mittleren Bereich durch den Neubau eines Center-Courts mit Tribünen ergänzt werden. Im Ursprungsplan Nr. 50 ist der Erweiterungsbereich für die drei Außenplätze bislang als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
- Darüber hinaus möchte ein südlich der Rothenfelder Straße ansässiger Gewerbebetrieb für Anlagenbau im Bereich Lebensmittelverarbeitung seine Betriebsflächen in südwestliche Richtung zu erweitern. Der Betrieb hat die überbaubaren Flächen gemäß Ursprungsplan (Stand: 3. Änderung) weitgehend ausgeschöpft. 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 Erweiterung ist vom geltenden Planungsrecht nicht vollständig gedeckt, da Teile des Neubaus im rückwärtigen Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3 ha. Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend durch die bestehende **Tennisanlage**, die westlich an den Stadtpark angrenzt, geprägt. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im nordöstlichen Bereich 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. Das Plangebiet wird im nördlichen und westlichen Teilbereich i. W. landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Im nordwestlichen Randbereich besteht auf einem schmalen Grundstück die o. g. **gewerbliche Nutzung**. Das **städtebauliche Umfeld** wird durch den Stadtpark mit dem Verlauf des Aabachs sowie mit Wald- und Grünflächen geprägt, südlich der Tennisanlage schließen gewerbliche Nutzungen an, weiter auch einzelne Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker-/Grünlandflächen an, die im Ursprungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt, aber bislang noch nicht umgesetzt worden sind. Am Caldenhofer Weg besteht zudem eine Hofstelle.

## 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. Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Eine faunistische Untersuchung wurde durchgeführt, die erforderliche Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Bestands und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen, zum Monitoring etc. werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Mit Blick auf **umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** war primär die nachbarschaftliche Situation und die Situation für die Nutzer des Plangebiets zu bewerten, besondere umweltrelevante Probleme werden hier nicht gesehen. Im Hinblick auf das künftige Verkehrsaufkommen und deren Geräusche kann durch die bestehende Zufahrt und durch die Möglichkeit einer (zumindest für Veranstaltungen temporären) zweiten Zufahrt von der Rothenfelder Straße zur Tennisanlage der Verkehr - auch bei Veranstaltungen - leistungsfähig und gegenüber dem Umfeld vertretbar bewältigt werden. Zusätzliche Untersuchungen und verkehrslenkende Maßnahmen oder Schallschutzmaßnahmen wurden nicht für erforderlich gehalten, alle relevanten Fragen können fallbezogen in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sachgerecht und angemessen geklärt werden, eingeschlossen eine Überprüfung von Veranstaltungen (im Sinne des Monitorings).

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** liegen in der zusätzlichen Versiegelung durch weitere Erschließung und Bebauung von Flächen, die i. W. ackerbaulich genutzt werden, aber gemäß Ursprungsplan als Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB angelegt werden sollten (nicht erfolgt). Gegenüber dem Bestand und der rechtlichen Ausgangslage wird hier ein Flächenverlust für Natur und Landschaft mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt etc. vorbereitet. Eingriffsmindernd reagiert der Bebauungsplan mit einzelnen grünordnerischen Maßnahmen sowie einer Begrenzung der Flächenversiegelung. Zudem wird die Tennisanlage nicht voll versiegelt wie ein Industriebetrieb angelegt. Zum Ausgleich des verbleibenden rechnerischen Defizits werden entsprechende Punkte aus dem städtischen Ökokonto vertraglich angerechnet. Eingriffe in naturschutzfachlich wertvollere Landschaftsräume können an diesem Standort vermieden werden. Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung

aus Artenschutzgründen ausschließen, haben sich im Planverfahren ebenfalls nicht ergeben. Darüber hinaus ist ein Verlust schutzwürdiger Archivböden - die in Vermold relativ weit verbreitet sind - an diesem siedlungsstrukturell günstig gelegenen Standort nicht zu vermeiden.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Zudem ist zu beachten, dass der Standort am Rande der Siedlungsgebiete im Übergang zu Gewerbenutzungen, also innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt Vermold liegt und nicht neu in den Außenbereich hinein ragt.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Stadtvertretung Vermold hat sich in ihrer Sitzung am 27.10.2016 für die Einleitung der Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, 6. Änderung sowie zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ausgesprochen. Die Plankonzeptionen wurden erarbeitet und in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 05.04.2017 und der Stadtvertretung am 27.04.2017 vorgestellt und für Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB freigegeben (VL-30/2017).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand durch einen Informationsabend im Rathaus am 12.09.2017 sowie durch anschließende Bereithaltung der Vorentwurfsunterlagen zur Einsichtnahme und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.09.2017 statt. Bei nur geringer Beteiligung ergaben sich Fragen und Anmerkungen vornehmlich zum Betrieb der Tennisanlage, 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.

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.

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.

#### **4. 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 regeln.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 26.09.2018 auseinandergesetzt (siehe VL-125/2018). Die Stadtvertretung der Stadt Vermold 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 zu den Sitzungen der Stadtvertretung Vermold und ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Vermold, im September 2018