

STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 16, 9. Änderung und Erweiterung
„Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“**

Entwurf, Juli 2021

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“ der Stadt Versmold, AKUS GmbH, Bielefeld, 12.10.2020
- A.2 Eingriffsbewertung/-bilanzierung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“, Juli 2021

1. Einführung

Das Gewerbe- und Industriegebiet Versmold hat sich seit 1980er Jahren als gewerblich-industrieller Schwerpunkt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 entwickelt. Anfang der 1990er Jahre hat sich im Eckbereich Laerstraße/Ziegeleistraße, am nördlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets ein Unternehmen mit betrieblichen Schwerpunkten in Lackier-, Karosserie- und Beschichtungsarbeiten angesiedelt. Da die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück nicht bestehen und die örtlichen Gegebenheiten am Standort keine Erweiterung zulassen, möchte das Unternehmen zur Wahrung seiner Entwicklungsperspektiven am Standort die Betriebsflächen in Richtung Norden über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 hinaus um ca. 0,8 ha erweitern.

Mit einem entsprechenden Erweiterungswunsch war das Unternehmen schon im Jahr 2007 an die Stadt herangetreten. Die politischen Gremien der Stadt Versmold standen dem damals positiv gegenüber und hatten entsprechende Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst (s. VL-96/2007). Im Einvernehmen mit dem antragstellenden Firmeninhaber sowie den betroffenen Grundstückseigentümern war die Weiterführung der Bauleitplanverfahren im Jahr 2008 dann aber zunächst ausgesetzt worden. Da der Bedarf für eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr bestand und auch das erforderliche Grundstücksgeschäft nicht abgewickelt war, wurden die Bauleitplanverfahren letztlich durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 25.03.2010 eingestellt (s. VL-38/2010).

Nunmehr kann das betroffene Unternehmen eine entsprechende Betriebserweiterung wieder in Betracht ziehen und hat die betreffende Erweiterungsfläche erworben. Diese grenzt direkt an die entwickelten Gewerbeflächen an und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie ist, ebenso wie das Betriebsgrundstück des Unternehmens über eine untergeordnete Anbindung zwischen den Gebäuden Ziegeleistraße Nr. 6 und 8 zur Ziegeleistraße erschlossen. Da anderweitige Erschließungsmöglichkeiten nicht bestehen, ist eine über die betriebliche Erweiterung hinausgehende gewerbliche Entwicklung kaum zu erwarten. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des im Gewerbe- und Industriegebiet Versmold ansässigen Betriebs hat sich die Stadtvertretung Versmold daher in ihrer Sitzung im Juli 2019 dafür ausgesprochen, entsprechende Planungen wieder aufzunehmen (s. VL 62-2019). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der aufgeführten städtischen Planungsziele gegeben (ergänzend s. Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das großräumige Gewerbe- und Industriegebiet Versmold erstreckt sich nördlich im Anschluss an das Stadtzentrum von Versmold entlang der Rothenfelder Straße/Laerstraße sowie der erschließenden Straße Im Industriegelände über gut 1,5 km in Richtung Norden. Die vorliegende Plangebietsfläche mit einer Größe von ca. 0,8 ha schließt unmittelbar an den bisherigen nördlichen Rand dieses Gebiets an. Mit Blick auf die bisherige Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 16 wird eine untergeordnete Teilfläche eines bereits ansässigen Betriebs derzeit nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 erfasst. Neben der eigentlichen Erweiterungsfläche wird insofern auch die betroffene Teilfläche mit der bereits realisierten Nutzung in den vorliegenden Geltungsbereich (klarstellend) einbezogen. Der Geltungsbereich erfasst somit das Flurstück Nr. 337 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 255 und 274 der Flur 4 in der Gemarkung Loxten und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Fuß-/Radweg entlang der Laerstraße (L 786),
- im Süden und Westen durch die verschiedene gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 sowie
- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. 16** „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“ wurde Anfang der 1980er Jahre zwischen Rothenfelder Straße/Laerstraße, Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE) und Gestermannstraße entwickelt. Die Gebietserschließung erfolgt über Rothenfelder Straße/Laerstraße (L 786), Westheider Weg (B 476) und Knetterhauser Straße (K 51) als Hauptverkehrsachsen. Übergeordnetes Planungsziel war die Entwicklung eines ortsnahen und zentralen Gewerbe- und Industriegebiets. Das großräumige Gebiet ist in sich derart gegliedert, dass im Süden in Richtung Stadtmitte i. W. Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO vorgesehen sind, während die nördlichen Flächen in Richtung des freien Landschaftsraums als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen sind. Darüber hinaus gilt zum Schutz der Nutzungen im Umfeld vor möglichen Emissionen der Betriebe eine Gliederung der gewerblichen und industriellen Bauflächen nach dem Abstandserlass NRW.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde seit seiner Rechtskraft im Jahr 1981 mittlerweile durch acht Änderungsverfahren überarbeitet und z. T. erweitert. Die vorliegende Plangebietsfläche selbst liegt bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, schließt aber unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 an. Für die bereits entwickelten Flächen des planveranlassenden Betriebs gelten die Regelungen des Ursprungsplans einschließlich seiner 8. Änderung. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der bisherigen Änderungsverfahren für die vorliegende Erweiterungsplanung auch die 4. Änderung und Erweiterung relevant:

- Nach dem Bebauungsplan Nr. 16 in seiner rechtsgültigen Fassung sind die Flächen nördlich der Ziegeleistraße/westlich der Laerstraße als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen ist die Ansiedlung von Betrieben der Abstandsklassen I-IV nach dem Abstandserlass NRW. Geregelt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0, darüber hinaus eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen und die offene Bauweise. Die überbaubaren Flächen reichen bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze, zur Laerstraße wird ein Abstand von ca. 10 m freigehalten.
- Im westlichen Anschluss an den vorliegenden Erweiterungsbereich gilt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16. Im Rahmen des damaligen Planverfahrens (1996/1997) hatte der Ursprungsplan Nr. 16 eine Änderung und Erweiterung erfahren, um die Umsiedlung eines Speditionsbetriebs in diesen nördlichen Teilbereich des Industriegebiets planungsrechtlich vorzubereiten. Für die bauliche Entwicklung gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,0, eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12 m bei maximal drei Vollgeschossen sowie eine abweichende Bauweise (Zulässigkeit von über 50 m Gebäudelänge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände). Die Steuerung des Emissionsverhaltens erfolgte durch Festsetzung von sog. flächenbezogenen Schalleistungspiegeln (FSP).

- Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde als sog. Deckblattplanung vorgenommen und erlangte im Jahr 2014 Rechtskraft. Wesentlicher Gegenstand dieser Planung war die Neufassung bzw. Ergänzung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 einschließlich seiner rechtskräftigen 1. - 7. Änderung. Hierbei wurden die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung insgesamt an die BauNVO 1990 angepasst. Ziele lagen in der langfristigen Sicherung der gewerblich-industriellen Fläche für entsprechend emittierende Betriebe/Nutzungen sowie im Erhalt und in der Entwicklung der Vermolder Innenstadt als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort.

Auf den Originalplan Nr. 16 einschließlich der erfolgten Änderungen sowie auf die jeweiligen Verfahrensunterlagen wird verwiesen.



Gewerbe- und Industriegebiet Vermold – Übersicht Planungsrecht
Auszug Bebauungsplan Nr. 16, 8. Änderung (ohne Maßstab)

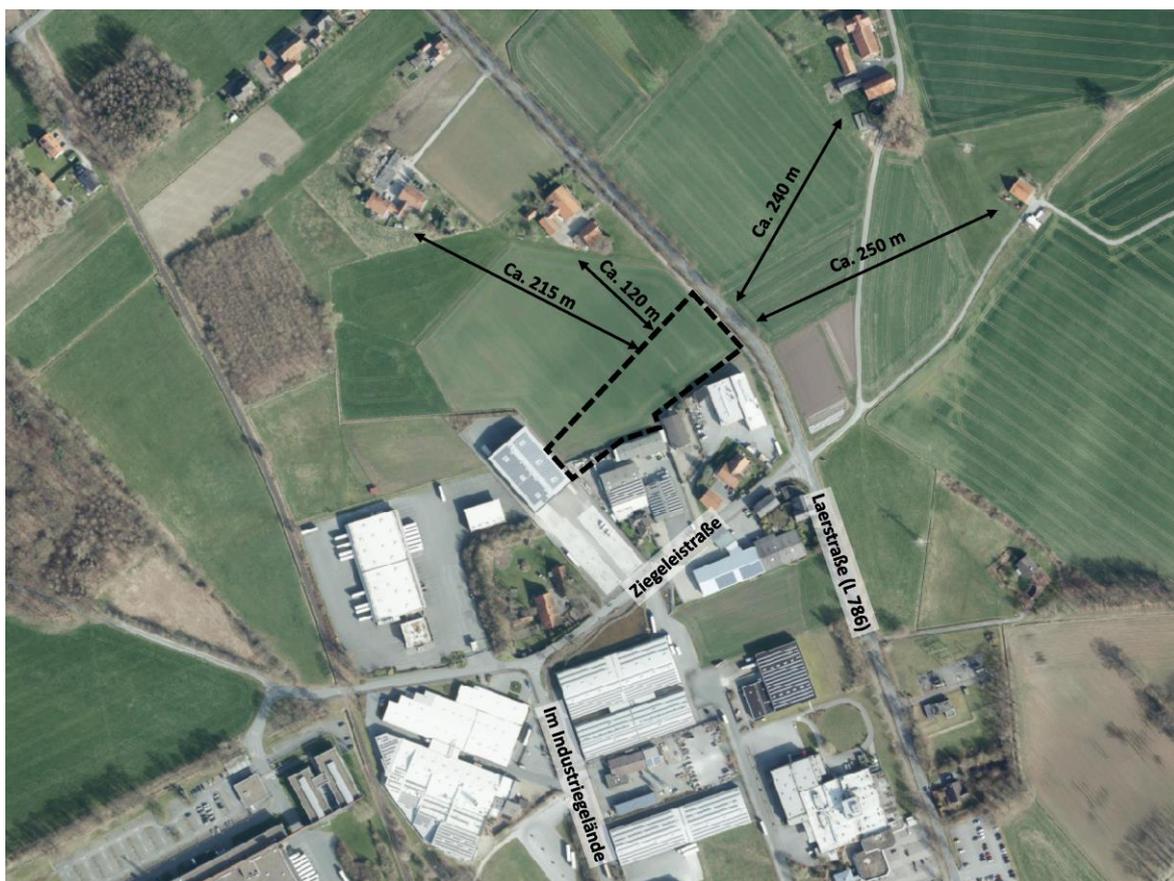
▲Nord

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an den aktuellen Siedlungsrand an. Das Gelände ist weitgehend eben. Die Flächen werden fast ausschließlich **landwirtschaftlich intensiv genutzt** und weisen keine gliedernden Strukturen, Wege etc. auf. Im südwestlichen Randbereich werden untergeordnet vollständig versiegelte Lager-/Abstellflächen eines Kfz-bezogenen Unternehmens einbezogen (s. Kapitel 2).

Südliches und westliches Umfeld sind Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Versmold, das durch die entsprechenden Produktionshallen, Verwaltungsgebäude, Lager-/Rangierflächen etc. geprägt ist. Die realisierten Nutzungen weisen eine hohe Bandbreite unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen etc. auf. Im näheren Umfeld haben sich neben dem im Eckbereich Ziegeleistraße/Laerstraße ansässigen planveranlassenden Lackier- und Karosseriefachbetrieb u. a. ein Speditions-/Logistikunternehmen sowie Betriebe mit Schwerpunkten in der Lebensmittelindustrie, im Maschinenbau, der Kfz-Aufbereitung/-Reinigung und der Produktion von Kartonagen angesiedelt. Darüber hinaus finden sich dort ein Gebetshaus, ein Küchenstudio, diverse Fitness-/Gesundheitsangebote sowie vereinzelte betriebsgebundene und freie Wohnnutzungen. Dieser nördliche Teil des Gewerbe- und Industriegebiets ist insgesamt über die Ziegeleistraße an die Laerstraße (L 786) sowie die gebietsinterne Haupteinschließung Im Industriegelände erschlossen. Die Ziegeleistraße ist endausgebaut, im seitlichen Straßenraum sind einzelne öffentliche Stellplätze angeordnet. Einseitig wird zudem ein Fußweg geführt.

Das **nördliche und östliche Umfeld** wird i. W. durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen geprägt. Entlang der östlich verlaufenden Laerstraße sind beidseitig straßenbegleitende Baumreihen vorhanden, die den plangebietsseitig geführten Fuß-/Radweg von der Fahrbahn trennen. Im weiteren Umfeld wird der Landschaftsraum kleinteiliger und abwechslungsreicher, u. a. treten kleinere Waldflächen als gliedernde Landschaftselemente hinzu. Darüber hinaus liegen dort einzelne regionaltypische Hofstellen und Streubebauung im Außenbereich.



Übersicht: Bestand

(Geltungsbereich B-Plan Nr. 16, 9. Änderung und Erweiterung markiert; ohne Maßstab)

Kartengrundlage: Land NRW / Kreis Gütersloh (2017) Datenlizenz Deutschland - Digitales Orthophoto - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

▲ Nord

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Versmold im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Entsprechend der Ziele und Grundsätze zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Nördlich/nordwestlich der Kernstadt von Versmold erstreckt sich ein wesentlicher Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung im Stadtgebiet, der als solcher im **Regionalplan, Teilschnitt Oberbereich Bielefeld** (2004) auch als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt ist. Das Plangebiet arrondiert diesen GIB im Übergang zum anschließenden Freiraum. Gemäß den regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Die Neuansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben soll vorrangig in den im Regionalplan dargestellten GIB erfolgen. Innerhalb dieser Flächen soll für die Wirtschaft ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten werden, so dass in zumutbarer Entfernung zum Wohnort ein ausreichend differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen gewährleistet ist.

Für eine mittel- bis langfristige Standortsicherheit wird vorliegend die standortgebundene Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs ermöglicht. Der bereits erschlossene und baulich umgesetzte gewerblich-industrielle Siedlungsbereich wird hierfür in einem begrenzten Maße erweitert. Angesichts der Erschließungssituation mit einer Anbindungsmöglichkeit nur über die eigenen Betriebsflächen und der untergeordneten Größe der Erweiterungsfläche sind über die betriebsgebundene Weiterentwicklung hinaus, Ansiedlungen weiterer Betriebe kaum wahrscheinlich (s. auch Kapitel 1). Insofern geht die Stadt davon aus, dass die angestrebte Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets zur Standortssicherung eines ortsansässigen Unternehmens den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt entspricht. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 26.03.2020 die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Zurzeit wird der **Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt** (Regionalplan OWL). Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren lief bis Ende März 2021. Seitens der Bezirksregierung Detmold wird bereits darüber informiert, dass im Zuge der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Entwurf des Regionalplan OWL erfolgen werden.¹ Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend.

Nach dem bisherigen (frühen) Stand des Neuaufstellungsverfahrens wird das vorliegende Erweiterungsgebiet unverändert im Übergangsbereich des großflächigen GIB nördlich/nordwestlich der Versmolder Kernstadt und damit in einem Vorranggebiet v. a. für die Unterbringung von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben liegen; durch ergänzende Regelungen zu den zulässigen Nutzungs(unter)arten soll die Zweckbestimmung für GIB sichergestellt werden (Ziele S 5, S 7). Neue Bauflächen für gewerblich/industrielle Nutzungen auf baulich bislang für Siedlungszwecke nicht genutzten Freiflächen dürfen nur dargestellt werden, wenn die vorhandenen freien Flächen-

¹ siehe <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezernat-32/regionalplan-owl-20>, abgefragt am 14.05.2021.

reserven des FNP mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen nicht verfügbar gemacht werden können (Ziel S 11). Weitere und/oder geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der bisherige Regionalplan-Entwurf nicht. Im Rahmen der Abwägung zu den geplanten Zielen im Regionalplan-Entwurf 2020 ist Folgendes festzuhalten (ergänzend wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 1, 4 und 5.1 sowie auf die Unterlagen zur 53. FNP-Änderung Bezug genommen):

- In dieser gewerblich vorgeprägten Ortslage steht der betriebsbezogenen Erweiterung die mit der GIB-Ausweisung verbundene künftige Zielsetzung bzgl. der überwiegenden Ansiedlung nur von stärker emittierenden Betrieben nicht entgegen. Unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts sowie der Regelungsmöglichkeiten der BauNVO werden gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1(5, 6, 9) BauNVO Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die zu einer primären gewerblichen Nutzung potenziell in Konkurrenz stehende Nutzungen einschränken bzw. ausschließen. Zudem sind nach den Erläuterungen zum Regionalplan-Entwurf innerhalb der GIB-Flächen gewerbliche Nutzungen mit geringerem Störungspotenzial nicht ausgeschlossen, wenn insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes zu benachbarten vorhandenen oder geplanten Nutzungen eine Ausweisung für industrielle Nutzungen nicht möglich ist – diesbezüglich wird zusätzlich auf Kapitel 5.5 und das Schallgutachten in Anlage A.1 zur Begründung verwiesen.
- Die von den FNP-Darstellungen erfassten gewerblichen Flächenreserven sind überschaubar und verteilen sich darüber hinaus auf Einzelflächen innerhalb des gewerblich(-industriell) entwickelten Siedlungsschwerpunkts nördlich der Kernstadt. Hierbei handelt es sich ganz überwiegend um gebundene Reserveflächen, betrieblich ungebundene private Reserveflächen sind nur vereinzelt vorhanden. Die Stadt selbst verfügt mit Blick auf die stadtbezogene gewerbliche Entwicklung derzeit über keine gewerblich entwickelbaren Flächenpotenziale.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll insbesondere einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur betriebsbezogenen Erweiterung eröffnet werden. Im Sinne einer möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung sollten diese Erweiterungsflächen idealerweise an den bestehenden Betriebsstandort anschließen, um bestehende Infrastrukturen mitnutzen zu können und unnötige Verkehre zwischen verschiedenen Standorten oder auch eine Standortverlagerung mit einem dann größeren Flächenbedarf zu vermeiden. Alle weiteren Entwicklungsmöglichkeiten am Standort sind vollständig ausgeschöpft, es schließen auch keine potenziell nutzbaren Reserveflächen benachbarter Betriebe an. In die Erweiterungsplanung einbezogen werden nur die hierfür notwendigen und bereits verfügbar gemachten Flächen. Eine vorrangige Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen an anderen Standorten wäre im vorliegenden Planungsfall, der keine eigenständige Gewerbegebietsentwicklung darstellt, nicht zielführend. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wird der bestehende Gewerbebestandort hier in einem vergleichsweise untergeordneten Umfang innerhalb des gewerblich vorgeprägten Siedlungsbereichs arrondiert.

In den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung und der Stadtvertretung am 24.02.2021 bzw. am 18.03.2021 ist über den Regionalplan-Entwurf beraten worden. Auf die Stellungnahme der Stadt wird ergänzend verwiesen (s. Beratungsvorlage VL-23/2021 und die Sitzungsniederschriften).

b) Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des **wirksamen Flächennutzungsplans** der Stadt Versmold ist das Plangebiet Teil einer **Fläche für die Landwirtschaft**, die sich im direkten Anschluss an gewerbliche Bauflächen weiter in nördliche Richtung sowie jenseits der Laerstraße erstreckt. Die das Plangebiet östlich begrenzende Laerstraße ist als Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden.

Für eine Ausweisung und baurechtliche Absicherung der betrieblichen Erweiterung ist eine Änderung des FNP erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt werden soll. Das Verfahren zur **53. FNP-Änderung** wurde hierfür ebenfalls im Juli 2019 eingeleitet (s. auch Kapitel 1). Die im Bereich der Erweiterungsfläche bislang dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ soll in diesem Rahmen in eine „gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 16, 9. Änderung und Erweiterung wird damit aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 53. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Erweiterungsbereich ist unbebaut und wird ganz überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im südwestlichen Randbereich werden kleinflächig versiegelte Lager-/Betriebsflächen erfasst. Ökologisch wertvollere Strukturen sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Das Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld werden nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Naturschutzfachlich wertvollere Gebiete/Strukturen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Teilflächen im näheren Umfeld gelten folgende naturschutzfachliche Regelungen²:

- Angrenzend an das Plangebiet sind die straßenbegleitenden Bäume entlang Laerstraße als **Allee** nach § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) geschützt. Zwischen Plan- gebietsgrenze und Allee liegt der entlang der Laerstraße geführte Fuß-/Radweg.
- Im nördlichen Umfeld (ca. 85 m nordwestlich und ca. 130 m nördlich) erstrecken sich die Wald-Offenlandkomplexe bei Knetterhausen und nördlich Loxten, die Teil des **landesweiten Biotopverbunds** mit besonderer Bedeutung als Verbindungs-, Ergänzungs- und Entwicklungsbereiche sind.
- Das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-Gütersloh“** erstreckt sich weiträumig im westlichen und nördlichen Umfeld. Zum Plangebiet weist es mindestens 230 m Abstand auf.

Eine Beeinträchtigung der dieser geschützten Landschaftsteile infolge der vorliegenden Bauleitplanung ist mit bisheriger Kenntnis angesichts der Entfernungen und/oder zwischenliegender Nutzungen nicht zu erwarten.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es werden vom Plangebiet auch keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete von Gewässern im Umfeld oder Wasserschutzgebiete erfasst.

² Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), NRW Umweltdaten vor Ort, abgefragt am 02.09.2020.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet Sandböden als Podsol-Gley an. Diese Böden zeichnen sich in der sandigen Deckschicht durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit sowie im sandig-lehmigen Unterboden durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Die Bearbeitbarkeit wird z. T. durch den hohen Grundwasserstand erschwert, der Grundwassereinfluss reicht häufig bis zur Oberfläche. Die Ertragsfähigkeit ist gering. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW⁴ treffen auf diese Böden nicht zu.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

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

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

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

4. Planungsziele und Plankonzept

Wesentliches Ziel der vorliegenden 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 liegt in der **Schaffung mittel- bis langfristiger Entwicklungspotenziale zur Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs**. Reserveflächen für eine bauliche Weiterentwicklung sind nicht vorhanden. Die an den Standort gebundene Betriebserweiterung unmittelbar anschließend an die bestehende Betriebsflächen ist für die Standortsicherung des Unternehmens und damit für den Erhalt und ggf. auch die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen städtebaulich bedeutsam.

Das Plangebiet ist bereits auf zwei Seiten von verschiedenen Gewerbenutzungen umgeben, darüber hinaus wird der Standort durch die L 786 begrenzt. In dieser vorgeprägten Lage sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Erweiterung in nördliche Richtung auf den verfügbaren Flächen geschaffen werden, um den gegebenen Flächenbedarf unter Ausnutzung der schon bestehenden Infrastrukturen am Standort zu ermöglichen. Angestrebt wird eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen im direkten Anschluss die bereits vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Betriebsflächen. Darüber hinaus ist in der Ortsrandlage aber auch eine sinnvolle und vertretbare Einbindung zum Landschaftsraum zu gewährleisten.

Änderungen der verkehrlichen Anbindung sind nicht vorgesehen, so dass eine Erschließung der rückwärtig gelegenen neuen Bauflächen nur von der Ziegeleistraße aus über die bestehende Zufahrt umgesetzt werden kann.

Angesichts der im Umfeld vergleichsweise geringen Streubebauung (s. Kapitel 3.2) sowie dem Abstand zu entwickelten Wohnsiedlungsbereichen (nächstgelegene Ortslage Loxten in mindestens 1 km Entfernung) weist der Standort auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung auf.

Die örtlichen Rahmenbedingungen sprechen hier insgesamt für eine Arrondierung des Gewerbestandorts unter Ausnutzung der schon bestehenden Erschließung und Infrastrukturen.

Im Ergebnis dient die vorliegende Planänderung/-erweiterung der Existenzsicherung des Unternehmens am vorhandenen gewachsenen Standort sowie dem Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort. Die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur werden mit der angestrebten Weiterentwicklung entsprechend unterstützt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Angesichts der mit der standortgebundenen Betriebserweiterung angestrebten Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie der standortgebundenen Erweiterung von auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 entwickelten Betriebsflächen orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen i. W. an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 16 in seiner rechtsgültigen Fassung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für gewerbliche Nutzungen gut geeignete und relativ (emissions-)konfliktarme Flächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und in der Region begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden für produzierendes/verarbeitendes Gewerbe, größere Handwerksbetriebe u. Ä. genutzt werden. Unter Berücksichtigung der schallgutachterlich nachgewiesenen GE-Tauglichkeit, der bereits vorhandenen gewerblichen Emissionen sowie mit Blick auf die Ortsrandlage hat sich die Stadt entschieden, die überplanten Bauflächen insgesamt als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. In derartigen Gebieten können grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Ergänzend wird hierzu auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Die Vorgaben des Ursprungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wurden zuletzt im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 geprüft und mit Blick auf die angestrebte Flächenvorhaltung für produzierende/verarbeitende Betriebe, Handwerksbetriebe etc., die ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sind, weiterentwickelt. Mit der vorliegenden betriebsbezogenen Erweiterungsplanung sollen die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung keine anderen Ausgangslagen schaffen, auch wenn derzeit eine hiervon abweichende Nutzung zunächst nicht absehbar ist. Vor dem Hintergrund der vorliegenden „Angebotsplanung“ werden daher einige zulässige Nutzungsarten, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Weiterentwicklung entsprechend der o. g. Zielsetzungen durch (konkurrierenden) Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, im Rahmen der planerischen **Feinsteuerung** gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO ausgeschlossen. Mit Blick auf die Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts Vermold sowie unter Berücksichtigung der für das Bestandsgrundstück des planveranlassenden Betriebs geltenden Vorgaben werden die folgenden Regelungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16 ganz überwiegend aufgegriffen und fortgeführt:

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche Betriebe** werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen (weiterhin) für die primäre gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe. Hinzu kommt, dass das Plangebiet räumlich abgegrenzt und entfernt von den Wohnsiedlungsbereichen der Stadt liegt. Gleichwohl sollten jedoch derartige Nutzungen aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in Randlage des Siedlungsschwerpunkts verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten finden, 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 gewerblich-industriellen Gesamtstandort unterbunden werden. Eine Abgrenzung zu Vergnügungsstätten ist teilweise schwierig. „Planungsrechtliche Hintertüren“ und Unsicherheiten in künftigen Genehmigungsverfahren sollen durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung verhindert werden.
- Der **Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher** erfolgt mit Blick auf die angestrebte bestimmungsgemäße, primäre gewerbliche Nutzung und wird analog zu den weiteren ortskernfern gelegenen Teilflächen im Industrie- und Gewerbegebiet Vermold aus der geltenden Fassung des Bebauungsplans Nr. 16 übernommen. Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Vermold ist es über die bereits genannten Zielsetzungen hinaus, 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 sollen planerisch als Gewerbegebiete vorbereitete Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe reserviert werden. Diesen Zielsetzungen wird mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben insgesamt Rechnung getragen.

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 sonstige Werkstätten in Verbindung mit entsprechendem Handel, 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.

Im Sinne weitergehender Schutzvorkehrungen werden darüber hinaus gemäß § 1(9) BauNVO **Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung)** sind, ausgeschlossen. In der Rechtsprechung von BVerwG und EuGH ist hierzu klargestellt worden, dass nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“⁵ 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.

Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei mit bisheriger Kenntnis insbesondere um die unmittelbar angrenzende Landesstraße (L 786) sowie die Orts-

⁵ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fort-schreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html.

lage Loxten ca. 1.000 m östlich mit Wohnsiedlungsbereichen, Schule und Kindergarten. Vorsorglich entscheidet sich die Stadt insofern dafür, Gewerbebetriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne des § 3(5a) BImSchG in diesem Randbereich nicht zuzulassen. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass im vorliegenden Erweiterungsbereich keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

In der **Gesamtschau** berücksichtigt der eröffnete Nutzungskatalog sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt als auch die Belange und Bedarfe des ansässigen Unternehmens. Gleiches gilt für die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im gewerblichen geprägten Siedlungsbereich von Vermold. Mit den Regelungen wird im Sinne der Angebotsplanung ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der bislang geltenden Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 16 entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Sie sollen hier einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** berücksichtigt mit 0,8 darüber hinaus auch den Orientierungswert für Obergrenzen der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke ist hierdurch sichergestellt. Die **Baumassenzahl BMZ** wird mit 7,0 im Vergleich zum südlich anschließenden GI-Teilbereich mit Blick auf die Ortsrandlage reduziert. Eröffnet wird ein Entwicklungsspielraum, der mit dem westlich anschließenden, realisierten Bestand vergleichbar ist.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird begrenzt, um in der Ortsrandlage und gegenüber dem Außenbereich eine angemessene Größenordnung einzuhalten. Eine möglichst gute Ausnutzbarkeit auch in der Höhenentwicklung soll trotz allem gewährleistet bleiben. Um die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, wird eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) gewählt. Grundlage hierfür bilden die im Vorfeld eingemessenen Geländehöhen im Plangebiet und dem unmittelbaren Anschlussbereich. Angesichts der heutigen Geländehöhen sind bei Ausschöpfung der festgesetzten 85 m ü. NHN künftig analog zur westlich anschließenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 maximale Gebäudehöhen von ca. 12 m realisierbar. Die gewählten Höhen werden im Zusammenhang mit einer wirksamen Eingrünung im Übergang zum angrenzenden Freiraum (s. Kapitel 5.7) sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Höhen für Gewerbebauten im westlichen Umfeld für vertretbar gehalten. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. berücksichtigt.
- Die Regelungen zur **Bauweise** und zu den **überbaubaren Flächen** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das gesamte Plangebiet wird ebenfalls analog zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO geregelt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend mehr als 50 m betragen darf. Den typischen Anforderungen von gewerblicher Bebauung soll hierdurch angemessen Rechnung getragen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen schließen i. W. unmittelbar an die im Ursprungsplan ermöglichten Baugrenzen an und werden

möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für eine gewerbliche Nutzung zu erreichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze/Laerstraße wird der bisherige Abstand der Baugrenze von 10 m aufgegriffen und fortgeführt. Konflikte mit der so mindestens 15 m von den überbaubaren Flächen entfernten und weiterhin durch den Fuß-/Radweg vom Plangebiet getrennten schutzwürdigen Allee werden so vermieden.

Zwischen nördlicher Baugrenze und der zur Gebietseingrünung festgesetzten Pflanzfläche wird ein Mindestabstand von 3 m vorgesehen. Damit besteht bei der Umsetzung späterer Vorhaben für untergeordnete Türen (Fluchttüren u. Ä.) entsprechender Spielraum. Flächen für Feuerwehrumfahrten etc. sind jedoch im Einzelfall je nach Betriebserfordernis zu planen, ggf. sind größere Abstände erforderlich, um die geplante Pflanzmaßnahme nicht zu beeinträchtigen.

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

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur freien Landschaft werden örtliche Bauvorschriften gemäß BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im geltenden Bebauungsplan Nr. 16 wird diesbezüglich lediglich Bezug genommen auf das damalige Ortsrecht zu Einfriedungen. Der vorliegende Erweiterungsstandort wird künftig den Ortsrand entlang der Landesstraße und somit i. W. den nördlichen Eingangsbereich zum Gewerbe- und Industriegebiet bilden, so dass vorliegend einige grundlegende Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen und möglichen Stellplatzanlagen für sinnvoll und verhältnismäßig erachtet werden.

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Vorliegend maßgeblich sind insbesondere Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Ziel ist es, dass Gesamtansicht und -eindruck der baulichen Anlagen von der Gewerbetätigkeit geprägt bleiben. Zudem sollen Werbeanlagen so gestaltet werden, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern sowie Werbeanlagen in grellen Farben werden deshalb ausgeschlossen. Um den Blick auf die Gebäude nicht zu verstellen und vorgelegte Bereiche von einer baulichen Inanspruchnahme freizuhalten, werden zudem Einschränkungen bzgl. freistehender Werbeanlagen und Pylone getroffen. In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen das berechnete betriebliche Interesse nach wirksamer Werbung insgesamt in ausreichendem Maß. Bei einem überzeugenden Gestaltungskonzept sind Abweichungen möglich. Hiervon unbenommen sind außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der östlich angrenzenden Landesstraße darüber hinaus auch die Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) mit entsprechenden straßenrechtlichen Vorschriften für Anlagen der Außenwerbung zu beachten.

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

Fassung der BauO NRW in Kraft getreten. Dort ist u. a. erstmalig eine Photovoltaikpflicht für bestimmte Stellplatzanlagen geregelt.⁶ Auf Ebene der vorliegenden angebotsorientierten Planung ist nicht absehbar, ob mögliche Stellplatzanlagen im Plangebiet künftig ggf. dieser Photovoltaikpflicht unterliegen und die aus den genannten städtebaulichen Gründen gewünschten Baumpflanzungen dieser gesetzlichen Vorgabe entgegenstehen. Für diesen Fall wird daher vorsorglich geregelt, dass die Bäume dann an anderer Stelle auf dem Baugrundstück gepflanzt werden sollen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt von der Ziegeleistraße aus über die bestehende Betriebszufahrt. Über die Ziegeleistraße besteht der Anschluss an die gebietsinterne Haupterschließung im Industriegelände sowie an die Laerstraße (L 786) und hierüber an Ortsentlastungsstraße, B 476 und A 33. Ein leistungsfähiger Anschluss des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit insgesamt gewährleistet.

Angesichts der untergeordneten betriebsbezogenen Erweiterung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehre auf den angrenzenden Straßen zu rechnen. Die bestehende verkehrliche Anbindung wird im Ergebnis auch weiterhin als ausreichend leistungsfähig bewertet.

Eine Änderung der bestehenden Erschließung ist nicht vorgesehen, insbesondere ist eine neue Zufahrt auf die Laerstraße L 786 nicht möglich. Diesbezüglich wird insofern ein **Zu-/Abfahrtsverbot** im Bebauungsplan berücksichtigt.

Erforderliche **betriebsbedingte Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf dem Betriebsgrundstück vorzuhalten und können mit Blick auf den hier flexibel gehaltenen Festsetzungsrahmen im ausreichenden Umfang im Plangebiet realisiert werden.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen aus dem Umfeld heraus grundsätzlich auch für **Fußgänger und Radfahrer** zu erreichen. Entlang der Laerstraße/Rothenfelder Straße wird plangebietsseitig ein Fuß-/Radweg geführt. Insbesondere Radfahrer aus der Kernstadt sowie aus dem Ortsteil Loxten können das Plangebiet hierüber sowie über die umliegenden Wirtschaftswege gut erreichen. Die bestehenden Wegebeziehung bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

Ein Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** besteht allenfalls bedingt. Im fußläufigen Umfeld befinden sich keine ÖPNV-Haltestellen. Die nächstgelegene werktags regelmäßig bediente Haltestelle „Rothenfelder Straße“ liegt südlich ca. 1,6 km entfernt an der B 476 in der nördlichen Innenstadt.

⁶ Gemäß § 8(2) BauO NRW ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient und mehr als 35 Kfz-Stellplätze umfasst, über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Alternativ ist die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung möglich. Entsprechende Regelungen gelten nicht für Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Hierbei sind bestehende Vorbelastungen durch die umliegenden Gewerbenutzungen ebenso wie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu betrachten. Im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen können vom Grundsatz her durch Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich der Zu- und Abfahrtsverkehre insbesondere Lärm, Gerüche, Staub und Erschütterungen Bedeutung erlangen.

a) Gewerbelärm

Das Plangebiet ist bereits durch die umliegenden planungsrechtlich vorbereiteten gewerblich-industriellen Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebiets Versmold vorbelastet. Die bestehenden Vorbelastungen werden aufgrund der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzung als nicht kritisch bewertet. Sie sind jedoch als entsprechende Vorbelastungen im Zuge der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung mit den im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ist auch bei der geplanten Erweiterung des Standorts weiter zu gewährleisten.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse definiert werden. Als Beurteilungsrahmen ist in der Rechtsprechung allgemein der Rückgriff auf die DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ und auf die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm anerkannt. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird vorliegend bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit auf die TA Lärm Bezug genommen.

Im Sinne der Angebotsplanung sind die Nutzungen bzw. deren Geräuschemissionen zu berücksichtigen, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Als Grundlage für die Beurteilung der immissionsschutzrelevanten Auswirkungen der Planung ist im Vorfeld ein entsprechendes **Schallgutachten** (s. Anlage A.1) eingeholt worden. Die im Gutachten nach TA Lärm als **maßgeblich eingestuften Immissionsorte** im Außenbereich befinden sich nördlich ca. 120 m (I2/I2A) bzw. 215 m (I1) entfernt. Für Wohnnutzungen im Außenbereich ist allgemein anerkannt, dass ein Schutzstatus analog zu Mischgebieten (MI) angenommen werden kann. Die mischgebietstypischen Immissionsrichtwerte (IRW) für Gewerbelärm tags/nachts liegen gemäß TA Lärm bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Dieses Schutzniveau wird im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme im Außenbereich auch im vorliegenden Fall grundsätzlich für angemessen angesehen. Alle weiteren im nahen Umfeld gelegenen Wohnnutzungen (I3-I6) weisen aufgrund ihrer Lage innerhalb festgesetzter GI-Flächen nur einen entsprechenden GI Schutzstatus (70 dB(A) tags/nachts) auf.

Für die Erweiterungsfläche ist im Gutachten die grundsätzliche Eignung des Plangebiets als Gewerbegebiet geprüft worden (Zusatzprüfung). Hierfür ist eine **typisierende Betrachtungsweise** gewählt worden, bei der für das Plangebiet von GE-typischen flächenhaften Emissionspegeln tags/nachts ausgegangen wurde. Auf dieser Grundlage wurde ermittelt, dass die Richtwerte an den Immissionsorten im Außenbereich jeweils um mindestens 20 dB(A) tags/nachts sowie im GI um mindestens 13 dB(A) tags und um mindestens 32 dB(A) nachts unterschritten werden. Die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und somit auch die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen Immissionsorten in der Tag- und Nachtzeit so deutlich unterschritten, dass die Beurteilungspegel nach der TA Lärm bei einer hinzukommenden GE-typi-

schen Lärmbelastung als irrelevant einzustufen sind und eine ergänzende Prüfung der Geräusche der umliegenden Betriebe (Vorbelastung) nicht erforderlich ist.⁷ Ebenfalls als unkritisch ist gemäß gutachterlichen Ergebnissen auch die Spitzenpegelsituation zu werten. Die **Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung im Rahmen eines GE** mit den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen ist für die Erweiterungsfläche schalltechnisch nachgewiesen worden. Der planveranlassende Betrieb ist unter Berücksichtigung der im Schallgutachten ergänzend ermittelten immissionschutzrelevanten Betriebsaktivitäten einschließlich einer GE-typischen Nutzung der Erweiterungsfläche insgesamt GE-tauglich.

Im Gutachten für den Erweiterungsbereich nicht geprüft wurden die möglichen Schallauswirkungen bei einer GI-Flächenausweisung analog zu den westlich und südlich anschließenden Flächen. Der Gutachter hat diesbezüglich auf Nachfrage im November 2020 mitgeteilt, dass bei einem GI-typischen Ermittlungsansatz die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel für die betreffenden Immissionsorte jeweils um 20 dB(A) zu erhöhen wären. Darüber hinaus wären dann auch die Vorbelastungen von den umliegenden GI-Flächen zusätzlich relevant. Im Ergebnis könnten die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit nicht mehr eingehalten werden. Die Erweiterungsfläche ist demnach nicht für eine uneingeschränkte GI-Nutzung geeignet.

Um sicherzustellen, dass infolge der vorliegenden Planung keine Lärmkonflikte ausgelöst werden, empfiehlt der Gutachter unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und örtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterungsfläche nur das Emissionspotenzial eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO zuzulassen. Die Stadt folgt im Ergebnis den Aussagen des Gutachters und hält die geplante GE-Festsetzung auch aus Gründen des Immissionssschutzes für sachgerecht und vertretbar. Mit Blick auf die ermittelte Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten wird das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG hinreichend berücksichtigt. Eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten gewerblichen Erweiterung sowie eine ausreichende Flexibilität für die betrieblichen Entwicklungen werden damit gesichert.

b) Verkehrslärm

Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) können von der angrenzenden Laerstraße auf das Plangebiet einwirken. Eine Problematik ergibt sich aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung nicht. Durch die planungsrechtlich ermöglichte untergeordnete und betriebsbezogene Erweiterung wird auch keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz erwartet. Zudem erfolgt die verkehrliche Anbindung ausschließlich über Erschließungsstraßen des gewerblich-industriellen Schwerpunkts abseits von besonders stöempfindlichen Nutzungen (z. B. Wohngebiete), Änderungen der vorhandenen Erschließung werden nicht vorbereitet. Die Erweiterungsplanung ist somit unter dem Aspekt Verkehrslärm als verträglich zu werten.

c) Landwirtschaft

Die Flächen nördlich an das Plangebiet angrenzend sowie die Flächen jenseits der Laerstraße werden i. W. ackerbaulich bewirtschaftet. Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld z. B. in der Erntezeit gehen, soweit bekannt, aber nicht über das ortsübliche Maß hinaus. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Umfeld des Plangebiets nicht

⁷ Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann die Bestimmung der Vorbelastung entfallen, wenn durch die von einer zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (sog. „Irrelevanz-Kriterium“).

bekannt, für das Plangebiet werden insofern keine derartigen Geruchsimmissionen erwartet. Eine besondere Konfliktlage ist bislang nicht erkennbar.

d) Störfallschutz

Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht im Sinne des § 50 BImSchG darüber hinaus das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten. Entsprechende Betriebe und Anlagen werden im vorliegenden Erweiterungsbereich nicht zugelassen – in Kapitel 5.2 wird auf diese Fragestellung bereits eingegangen (s. dort).

Im Gewerbe- und Industriegebiet Versmold liegt ca. 750 m vom Plangebiet entfernt der Standort eines Anbieters von Flüssiggas, der unter die sog. Störfallverordnung fällt. Einzelheiten über tatsächliche Betroffenheiten bzw. erforderliche Achtungsabstände sind der Stadt nicht bekannt. Bislang wird für das vorliegende Plangebiet mit dem Entwicklungsziel GE sowie der zahlreichen zwischenliegenden Nutzungen keine besondere Problemlage gesehen. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachbehörden Bezug genommen.

e) Sonstige Immissionen

Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Strahlung etc.) sind bislang nicht erkennbar. Die vorliegende Planung ermöglicht eine betriebsbedingte kleinflächige Erweiterung im Randbereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets. Eine maßgebliche Veränderung der bisherigen Emissionssituation wird aufgrund der kaum veränderten Entfernungen des Plangebiets zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich nicht erwartet.

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

a) Ver- und Entsorgung

Der Gewerbe- und Industriestandort ist seit vielen Jahren an die örtliche **Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung** angeschlossen. Auch die **Abfallentsorgung** ist im Bestand bereits geregelt. Grundsätzlich sind diese örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme hinreichend dimensioniert, um auch die Erweiterungsfläche hieran anschließen zu können.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets Versmold erfolgt in Trennkanalesation über die in den umliegenden Straßen verlegten Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der im Rahmen der Erweiterungsplanung vorrangig unterstützte Betrieb schließt im Bereich der Ziegeleistraße an die öffentliche Kanalisation an. Eine Verlegung neuer öffentlicher Kanäle ist nicht erforderlich.

b) Wasserwirtschaft und Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz mit 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.

Bei geeigneten Untergrundverhältnissen ist eine möglichst umfangreiche Zurückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich anzustreben. Allerdings sind nach der Boden-

karte NRW die im Plangebiet anstehenden Böden grundnass (s. Kapitel 3.6), so dass die Versickerungseignung hier kaum gegeben ist. Dies entspricht auch den Ergebnissen, die der Stadt aus Untersuchungen im Rahmen früherer Planverfahren im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets vorliegen. Gleichwohl sind die o. g. Regenwasserkanäle hier hinreichend dimensioniert, so dass ein Anschluss der mit der Arrondierung angestrebten Erweiterung von Betriebsflächen an den bestehenden Regenwasserkanal möglich ist. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist es in diesem Bereich bislang zu keinerlei entwässerungstechnischen Problemen gekommen.

Die grundlegenden Voraussetzungen für eine entwässerungstechnisch gesicherte Erschließung des Plangebiets sind somit im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ebenso erfüllt. Weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden unter den gegebenen Rahmenbedingungen vorliegend nicht für erforderlich angesehen. Eine abschließende Klärung hinsichtlich der konkreten Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung kann sachgerecht erst im Zuge einer konkreten Projektplanung und in späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn die weiteren Rahmenbedingungen bzgl. Bauvorhaben, Versiegelung etc. bekannt sind.

c) Brandschutz

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“⁸ zu entnehmen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Angesichts der Siedlungsrandlage soll die gewerbliche Erweiterungsfläche durch eine **Anpflanzung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** in Richtung des offenen Landschaftsraums verträglich eingebunden werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze einen 5 m breiten Pflanzstreifen für eine mindestens zweireihige, freiwachsende **Wildstrauchhecke**, um eine raumwirksame Eingrünung des Plangebiets zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Gewerbe- und Industriestandorts Versmold. Nordöstlich angrenzend entlang der Laerstraße beginnt eine nach Landesrecht geschützte Allee (s. Kapitel 3.4). Aufgrund der im Umfeld bereits langjährig bestehenden gewerblichen Bebauung und der kleinflächigen Arrondierung des Standorts in Richtung des offenen Landschaftsraums sowie unter Berücksichtigung des gewährten Abstands der Baugrenze von 10 m zum jenseits der Plangebietsgrenze zunächst anschließenden Fuß-/Radweg werden infolge der vorliegenden Planung nach bisheriger Kenntnis keine negativen Auswirkungen auf diese geschützte Allee 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.

⁸ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf>

6. Umwelrelevante 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 voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Für die heute noch landwirtschaftlich intensiv genutzte Erweiterungsfläche ist durch die planerisch vorbereitete dauerhafte gewerbliche Nutzung aber mit Beeinträchtigungen der Umwelt durch Flächenverlust, erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden, die Veränderung von Lebensräumen und des Ortsrandbereichs etc. zu rechnen. Durch die im Plangebiet bzw. unmittelbar anschließend vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Verkehrswege) sind bereits entsprechende Vorbelastungen gegeben. Mit bisherigem Kenntnisstand wird erwartet, dass die mit der bestandsorientierten Überplanung und der begrenzten Erweiterung des vorgeprägten Gewerbestandorts verbundenen Umweltauswirkungen vorliegend auf den Standort selbst und sein nahes Umfeld beschränkt und damit vertretbar sein werden. Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts im Stadtgebiet vermeidbare Beeinträchtigungen haben sich bislang nicht ergeben. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

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.

Infolge der vorliegenden Planung können rund 0,8 ha bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche erstmalig durch den Bau von gewerblichen Anlagen, Rangier-, Lagerflächen etc. versiegelt werden. Hiermit verbunden ist der Verlust der vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Daher ist die Stadt grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Entsprechende Flächenpotenziale sind am Standort des bereits seit vielen Jahren ansässigen Unternehmens nicht mehr verfügbar. Die Erweiterungsfläche steht zudem künftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise kleinflächigen Flächeninanspruchnahme sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit durch den planveranlassenden Gewerbebetrieb geht die Stadt vorliegend aber davon aus, dass die Erweiterungsplanung zu keiner wesentlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten betroffener landwirtschaftliche Betriebe führen wird.

Die Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur besitzt für die Stadt in Anbetracht der Lage im ländlichen Raum sowie der Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen und gewerblichen Angeboten ein entsprechendes Gewicht. Das Gewerbe- und Industriegebiet Vermold stellt für entsprechende Entwicklungen einen wesentlichen Siedlungsschwerpunkt im Stadt-

gebiet dar. Mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche im direkten Anschluss an die Betriebsflächen des planveranlassenden Unternehmens zwischen weiteren gewerblich genutzten Flächen und der Laerstraße verfolgt die Stadt das Ziel, die betriebsbedingte bauliche Erweiterung eines gewachsenen Betriebs planerisch abzusichern. Erschließungsstraßen und Infrastrukturen sind bereits seit Jahrzehnten vorhanden und können sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Die günstig zu den bestehenden Gewerbenutzungen gelegene Erweiterungsfläche stellt hier eine städtebaulich sinnvolle und in ihrem Umfang vertretbare Arrondierung dar.

Insgesamt bereitet die vorliegende Planung nur eine kleinflächige Erweiterung vor. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 sowie die Fassung der überbaubaren Flächen erfolgt im Interesse einer effektiven und flexiblen Ausnutzbarkeit der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche. In den Randbereichen können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen durch die geplanten Regelungen des Bebauungsplans zur Gebieteingrünung etwas gemindert werden. Als schutzwürdig kartierte Böden werden nicht beansprucht.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 sprechen, zurückgestellt. Die vergleichsweise geringe Inanspruchnahme der Böden zur bestandsorientierten Weiterentwicklung des baulich deutlich vorgeprägten Gewerbe- und Industriestandorts wird insofern für sachgerecht und vertretbar bewertet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁹ zugrunde gelegt.

Für das Messtischblatt 3914 „Versmold“ (Quadrant 2) werden für die im Bereich des Plangebiets und seinem näheren Umfeld vorherrschenden Lebensraumkategorien „Fettwiesen/-weiden“, „Äcker/Weinberge“, „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“, „Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken“ und „Gebäude“ auf übergeordneter Ebene Hinweise auf das potenzielle Vorkommen von 5 Fledermausarten und 29 Vogelarten¹⁰ gegeben. Die konkreten Artenliste und weitere Detailinformationen werden im Umweltbericht dargelegt (s. dort). Das vom LANUV entwickelte System stellt zunächst nur übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Die Strukturen im Planbereich und seinem Umfeld weisen i. W. eine Eignung für störungsunempfindliche Arten auf. Fundangaben von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen sind nicht vorhanden und sind nach Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde auch nicht erforderlich.

Die Planung ermöglicht die Ergänzung der bereits im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet vorhandenen gewerblichen Strukturen. Hiermit werden ein Wandel der Lebensraumstrukturen

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

¹⁰ Messtischblattabfrage, abgefragt am 23.09.2020.

sowie Veränderungen der Bodenstrukturen durch eine erstmalige Versiegelung für Gebäude und Betriebsflächen sowie nutzungsbedingte Emissionen mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten sowie Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet lebenden Tieren vorbereitet (Wirkfaktoren). Zu erwarten ist künftig ein Lebensraumpotenzial analog zu den anschließend bereits entwickelten Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet Versmold. Die in der Örtlichkeit bereits gegebenen Störeinflüsse durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, durch Immissionen von der angrenzenden Landesstraße und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden sich nicht wesentlich ändern. Die Lebensraumstrukturen im Bereich der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzfläche setzen sich über die Plangebietsfläche hinaus weiträumig fort. Ausweichmöglichkeiten in den angrenzenden Landschaftsraum (die vorliegend auch besser geeignet sind) sind grundsätzlich gegeben, so dass die Stadt insofern davon ausgeht, dass planungsrelevante bzw. sonstige geschützte Arten bereits in Richtung des anschließenden Freiraums ausgewichen sind und nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Anhaltspunkte, die gegen eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen sprechen könnten, werden bislang nicht gesehen. Insofern geht die Stadt bislang davon aus, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG bei Umsetzung der Planung nicht ausgelöst werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Verfahrens die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Belangen bestätigt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu beachten ist. Vorliegend wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorsorglich empfohlen, Erdarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Offenlandarten (im Regelfall Zeitraum 1. April bis 15. Juli eines Jahres) durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist auch auf der Plankarte enthalten.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 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 des Gewerbestandorts sowie seine bedarfsangepasste Erweiterung an diesem bereits vorgeprägten und erschlossenen Standort grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Insofern wird der Bebauungsplan Eingriffe durch die Gewerbegebietserweiterung vorbereiten. Diese sind nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Eingriffsregelung in NRW“ unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt (s. Anlage A.2). Der hiernach rechnerisch ermittelte Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff umfasst ca. 9.850 Biotopwertpunkte. Planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen. Somit werden ergänzend zu der im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzung externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll das rechnerische Defizit über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden, hier durch Zuordnung zu einer Maßnahmenfläche an der Straße Halstenbeck in der Gemarkung Bockhorst (umfasst insgesamt Flur 4, Flurstücke 12 und 13 tlw.; Flur 48, Flurstück 8). Auf dieser externen Ausgleichsfläche werden bisher als Dauergrünland

genutzte Flächen (artenarme Intensivwiese) durch die Anlage einer Streuobstwiese in Kombination mit extensiver Grünlandbewirtschaftung und mit einem kleinen Feuchtbiotop ökologisch aufgewertet. Die Fläche befindet sich (weiterhin) in privatem Besitz, ergänzende vertragliche Regelungen sichern die ordnungsmäÙe Nutzung der Fläche. Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass das errechnete Ausgleichsdefizit angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden kann.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Versmold verfügt über ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept. 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.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des i. W. vollständig entwickelten Gewerbe- und Industriestandorts zum freien Landschaftsraum. Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die vorliegende Erweiterung von Bauflächen am Siedlungsrand grundsätzlich zum Verlust einer landwirtschaftlichen Freifläche mit einer gewissen klimatischen Funktion (Frisch-/Kaltluftproduktion) und damit zu entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Siedlungsgrundriss und der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße ist eine besondere klimatische Bedeutung des Plangebiets bislang aber nicht erkennbar.

Die vorliegende Planung dient i. W. der bedarfsgerechten Erweiterung vorhandener Betriebsflächen zur Standortsicherung eines ansässigen Gewerbebetriebs. Im Vergleich zur Bestandssituation werden neue Baumöglichkeiten nur in einem geringen Umfang ermöglicht, die planerischen Voraussetzungen einer möglichst effektiven Flächennutzung werden geschaffen. Die Lage im Anschluss an das entwickelte Gewerbe- und Industriegebiet unterstützt die sinnvolle Mitnutzung und Auslastung bestehender Anschlüsse an Verkehrsnetz, Ver-/Entsorgungseinrichtungen und weitere Infrastrukturen. Mit den getroffenen Regelungen zur Gebietseingrünung sowie zur Anpflanzung von Bäumen im Rahmen der Errichtung von Stellplätzen werden auf Ebene des Bebauungsplans Minderungsmaßnahmen auch im Hinblick auf das Lokalklima berücksichtigt.

Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden stellen mit Blick auf die allgemein zu erwartenden Folgen des Klimawandels ebenfalls geeignete Minderungsmaßnahmen dar – sie sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans auch umfassend umsetzbar. Von einer verbindlichen Vorgabe wird vorliegend unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sowie angesichts der vielfältigen, aber im Rahmen der vorliegenden Planung noch nicht bekannten betrieblichen Anforderungen an Gebäudetypen, Anlagenarten, Dachflächengrößen etc. Abstand genommen. Die von der Stadt Versmold geübte Praxis, die Umsetzung von Dachbegrünungen etc. zu empfehlen, ist hier im Ergebnis angemessen und verhältnismäßig. Sinnvolle Möglichkeiten der Umsetzung sowie die Prüfung der statischen Eignung können in Abhängigkeit der konkreten betrieblichen Anforderungen einzelfallbezogen auf der Umsetzungsebene sachgerecht geprüft werden. Eine grundsätzliche Empfehlung zur Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen ist auf der Plankarte ebenso wie bspw. die Platzierung von Photovoltaikanlagen enthalten.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden darüber hinaus als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar.

Die vorgesehene begrenzte gewerbliche Weiterentwicklung des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets sowie die getroffenen Festsetzungen werden mit bisheriger Kenntnis auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) der Planung unberührt und sind im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha*
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit GRZ 0,8	0,80
davon Anpflanzungsflächen im GE	0,09
Gesamtfläche Plangebiet	0,80

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 bereitet i. W. eine bedarfsangepasste Arrondierung im nördlichen Randbereich des Gewerbe- und Industriegebiets Vermold im direkten Anschluss an baulich ausgeschöpfte GI-Flächen vor. Insbesondere sollen für einen dort ansässigen Betrieb mittel- bis langfristige Entwicklungspotenziale ermöglicht und damit Standort und Arbeitsplätze gesichert werden. Aufgrund des direkten Anschlusses an erschlossene und baulich vorgeprägte Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Vermold ist die Fläche gut für eine bedarfsangepasste Gebietserweiterung geeignet und wird als städtebaulich sinnvoll bewertet. Die geplanten Festsetzungen zu Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen, zur randlichen Eingrünung etc. sollen die Einbindung der hinzukommenden Bebauung im Übergang zum Landschaftsraum sichern.

Die **Einleitung** der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 53. FNP-Änderung sowie zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 ist im Juni/Juli 2019 von der Stadtvertretung der Stadt Vermold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (VL-62/2019). Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte nach Vorstellung der Vorentwurfsplanung im November/Dezember 2020 (VL-129/2020).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 2(2), 4(1) BauGB** ist in der Zeit vom 05.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 erfolgt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellung-

nahmen eingegangen. Auch die Nachbarkommunen haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben i. W. allgemeine Hinweise für eine spätere Umsetzung gegeben. Darüber hinaus wurden seitens des Kreises Gütersloh weitergehende Aussagen zur Niederschlagsentwässerung gefordert sowie verpflichtende Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen und Korrekturen in der Bilanzierung des Eingriffs angeregt. In der Beratungsvorlage wird hierauf umfassend eingegangen (s. VL-60/2021), ergänzend wird auf die Ausführungen in der vorliegenden Begründung (s. Kapitel 5.6, 6.4, 6.5) verwiesen.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 16.06.2021 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und im Ergebnis beschlossen, die Bauleitplanung unter Zugrundelegung der vorgelegten Entwurfsplanung mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB fortzusetzen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus insgesamt Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Versmold, im Juli 2021