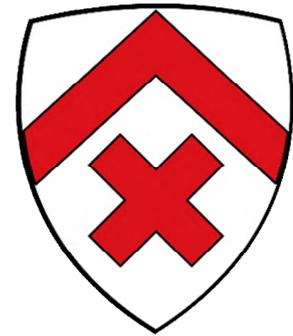


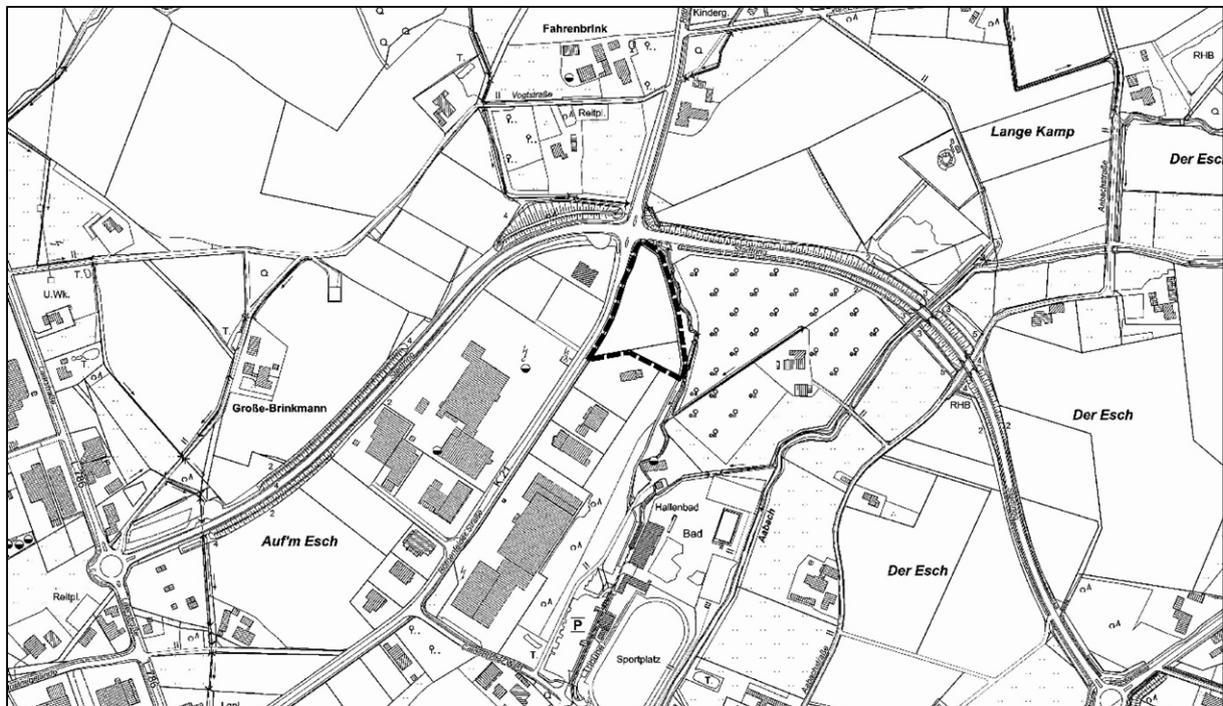
STADT VERSMOLD



8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“

Ortsteil: Loxten

Plangebiet: Teilbereich südlich „Stadtring“ / östlich „Rothenfelder Straße“



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

21.03.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Verfahren	1
2	Anlass und Planungserfordernis	1
3	Beschreibung des Plangebietes	2
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2	Übergeordnete Planungen / Überlagernde Planungsebenen.....	3
3.2.1	Regionalplan	3
3.2.2	Flächennutzungsplan	4
3.2.3	Landschaftsplan	5
3.2.4	Derzeitiges verbindliches Planungsrecht.....	5
3.3	Bestandssituation	6
4	Ziele und Zwecke der Planung	9
5	Planungsalternativen	9
6	Begründung der Festsetzungen und Regelungen sowie Auswirkungen der Planung.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Bauweise	16
6.4	Verkehrsflächen	16
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
6.6	Ver- und Entsorgung.....	17
6.6.1	Wasserversorgung.....	17
6.6.2	Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen.....	17
6.6.3	Entwässerung / Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser	18
6.6.4	Überschwemmung	19
6.7	Umweltbelange	19
6.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
6.9	Gehölzbestand entlang des Wegs am „Aabach“ („Pättchen“)	19
6.10	Artenschutz.....	20
6.11	Immissionsschutz.....	20
6.12	Denkmalschutz.....	21
7	Umsetzung der Bauleitplanung.....	21
7.1	Bodenordnung	21
7.2	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus der ALKIS mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M.....	3
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M.....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M.....	5
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 50 im Norden mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung, o. M.....	6
Abbildung 6:	Abgrenzung des Geltungsbereiches auf dem Luftbild, o.M.....	7
Abbildung 7:	Blick von der Rothenfelder Straße im Südwesten auf das Plangebiet	7
Abbildung 8:	Blick von Nordwesten auf das Plangebiet	8
Abbildung 9:	Blick von Nordosten auf das Plangebiet.....	8
Abbildung 10:	Blick von Südosten auf das Plangebiet.....	9

Begründung zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich „Rothenfelder Straße“

Ortsteil: Loxten
Plangebiet: Teilbereich südlich „Stadtring“ / östlich „Rothenfelder Straße“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Verfahren

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ erfolgt als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und dem dazugehörigen Textteil. Eine Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die Begründung ist unterteilt in

Teil A: Inhalte und Auswirkungen der Planung und

Teil B: Umweltbericht mit Angaben nach § 2a BauGB (gesonderter Teil),
folgt im weiteren Verfahren

In dem Bauleitplanverfahren werden alle Umweltbelange geprüft und abgewogen sowie notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.04.2021
	Stadtvertretung	06.05.2021
Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	01.12.2021
	Stadtvertretung	16.12.2021

2 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Versmold verzeichnet aktuell einen sehr hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, kommt der Ausweisung geeigneter Grundstücke eine hohe Bedeutung zu. Nach dem Erwerb einer landwirtschaftlichen Fläche an der „Rothenfelder Straße“, ist die Stadt Versmold in der Lage gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen. Mit der Anbindung des Plangebietes an die „Rothenfelder Straße“ können so künftig attraktive Grundstücke für eine betriebliche Nutzung angeboten werden.

Die geplante gewerbliche Baufläche steht im Entwicklungszusammenhang mit dem beidseitig der „Rothenfelder Straße“ bereits bestehenden Gewerbegebiet.

Die nun zur Verfügung stehende Fläche rundet das Gewerbegebiet im nordöstlichen Bereich ab, ist aber auch aufgrund der vorhandenen Vegetation und der Ortsentlastungsstraße („Stadtring“) abschließend räumlich begrenzt.

Planungsziel ist es, neben der zeitgemäßen und bedarfsgerechten Anpassung des bestehenden Gewerbegebietes eine nachfragegerechte Gewerbegebietentwicklung in einer verkehrsgünstigen Lage zu entwickeln. Dabei genießt der genannte Bereich im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Versmold im Rahmen der gewerblichen Weiterentwicklung eine hohe Priorität.

Die Stadt Versmold ist zudem bemüht, im Rahmen der Vermarktung eine intensive Nutzung der Fläche umzusetzen und so die knappen Ressourcen für mehrere Käufer optimal auszunutzen.

Um dem Planungsziel zu entsprechen, sind der Bebauungsplan Nr. 50 zu ändern / zu erweitern und der Flächennutzungsplan zu ändern (58. Änderung).

Wesentliches Planungsziel ist die Darstellung einer ergänzenden gewerblichen Baufläche.

Festgesetzt werden sollen im Wesentlichen

- „Gewerbegebiet“ gemäß § 9 (1) Nr. BauGB i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie
- Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ liegt in der Gemarkung Loxten und umfasst die Flurstücke 62 63 (tlw.), 77 (tlw.) und 78 (tlw.) in der Flur 30.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,95 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

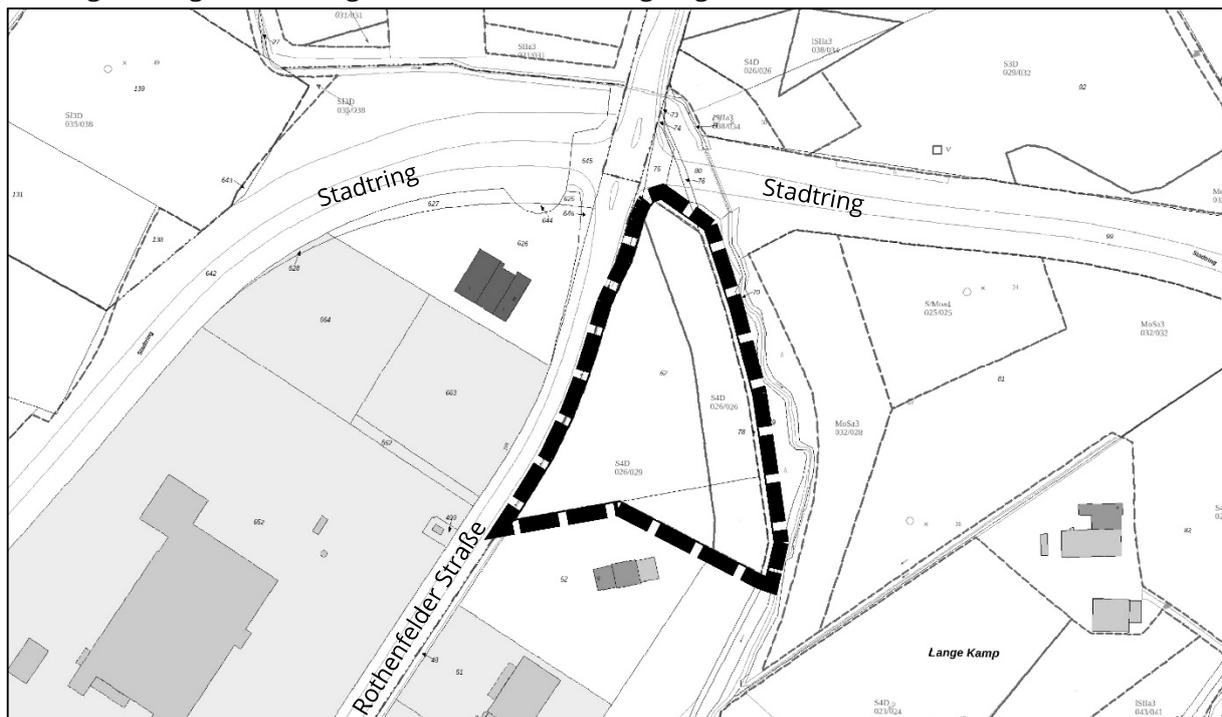


Abbildung 1: Auszug aus der ALKIS mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

3.2 Übergeordnete Planungen / Überlagernde Planungsebenen

3.2.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Östlich des Standortes besteht die überlagernde Darstellung eines „Bereiches zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“. Südlich des Plangebietes erfolgt die Darstellung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ (GIB), der die bestehenden Gewerbegebiete beidseitig der „Rothenfelder Straße“ umfasst. Südöstlich grenzt die Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) an, der u.a. die dort befindlichen Sportanlagen und das Parkbad umfasst.

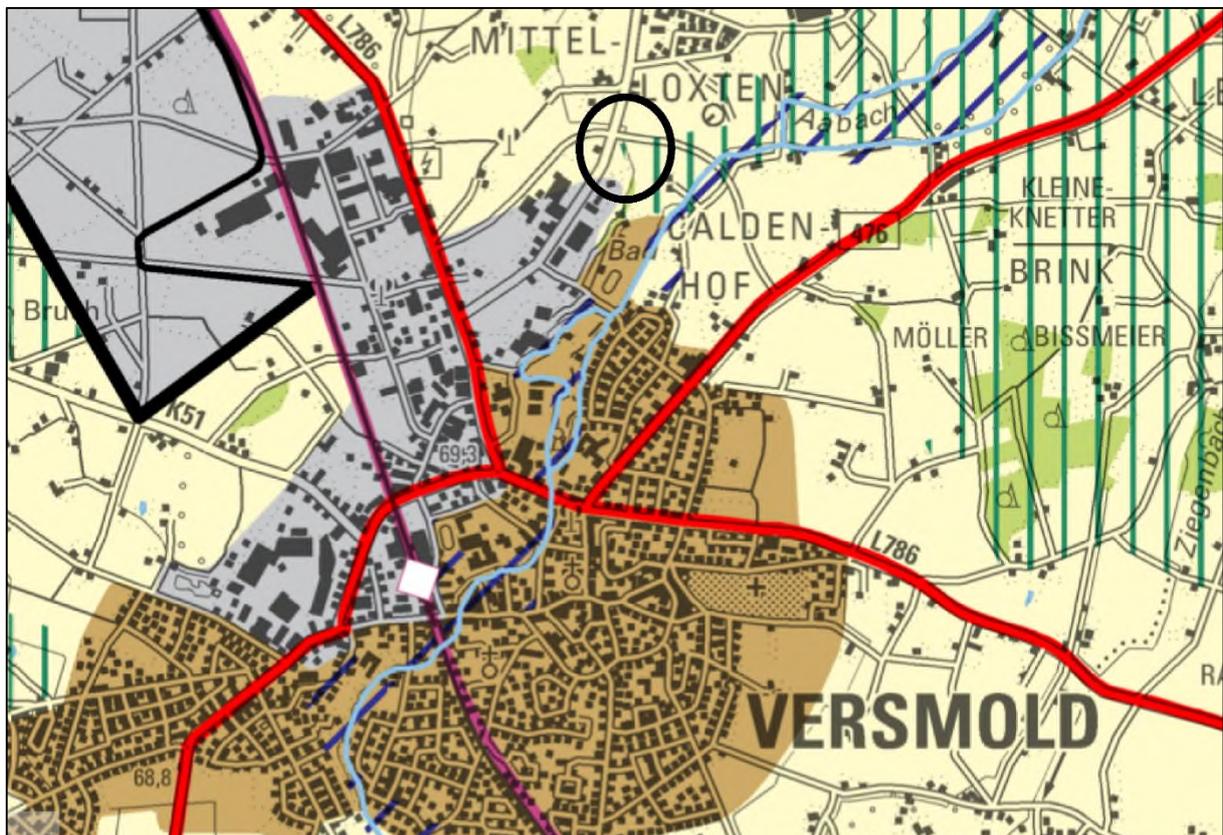


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M. Quelle: Bezirksregierung Detmold

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichen Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

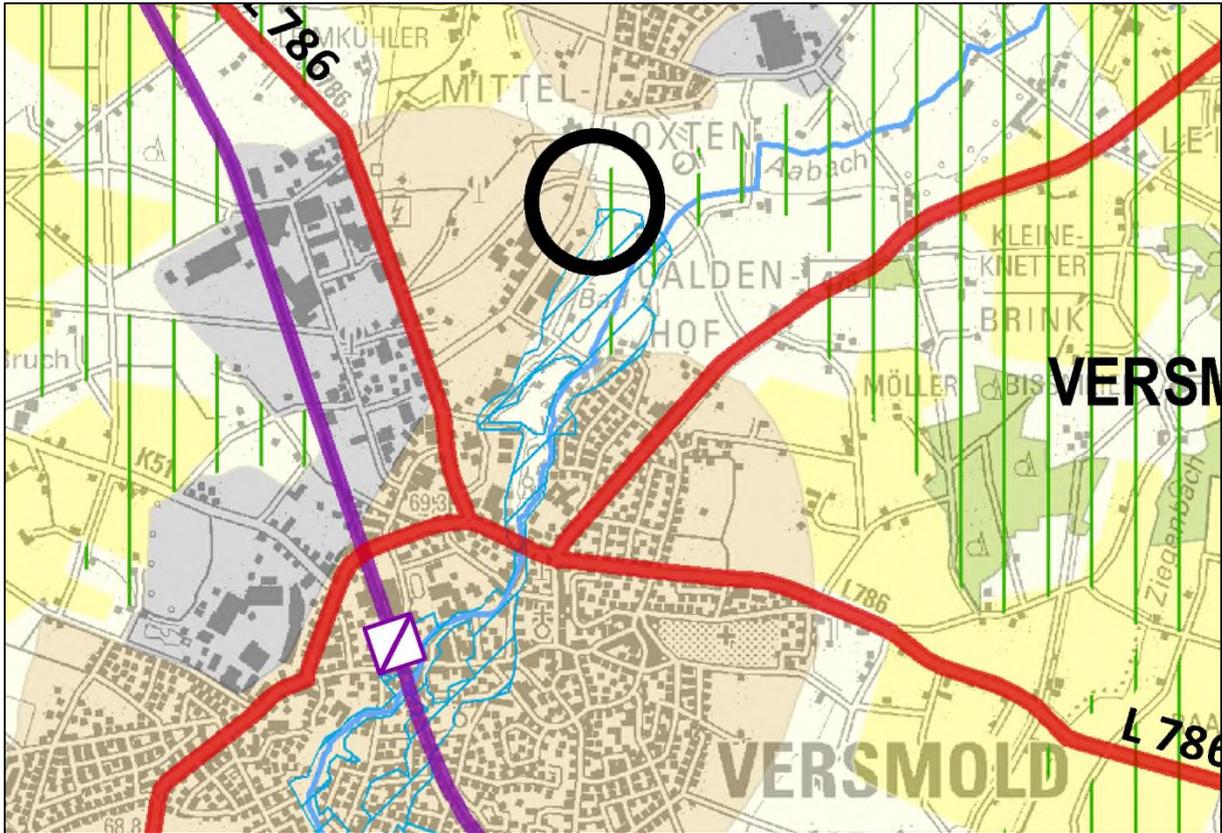


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M. Quelle: Bezirksregierung Detmold

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Plangebiet zukünftig als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die bislang als GIB dargestellten unmittelbar angrenzenden Flächen. Östlich des Standortes erfolgt weiterhin die überlagernde Darstellung eines „Bereiches zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“. Diese Darstellung wird ergänzt um die Darstellung „Überschwemmungsbereich“.

Die zukünftige Darstellung des Plangebietes sowie der angrenzenden bereits baulich gewerblich genutzten Bereiche innerhalb eines ASB stellt keinen Nachteil für die Entwicklung und die Nutzung der Flächen dar. Da die Darstellung eines GIB zukünftig nur noch für die Ansiedlung stark emittierender Betriebe gelten soll, die zudem der Festsetzung eines „Industriegebietes“ nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bedürfen, ist die ASB-Darstellung hier vor dem Hintergrund der Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO nur konsequent. Innerhalb der ASB-Darstellung sind eben diese Gewerbegebiete allgemein zulässig.

Die Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebietes für eine Gewerbebebauung sind somit nach Rechtskraft des „neuen“ Regionalplanes gegeben.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist im weiteren Verfahren noch eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold zu stellen. Diese Anfrage wurde bereits nach einem ersten Gespräch mit der Behörde als zustimmungsfähig in Aussicht gestellt.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Versmold stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie im südöstlichen Teilbereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgt auch für die östlich angrenzende Fläche. Die „Rothenfelder Straße“ im Westen und der „Stadtring“ im Norden sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Für die bestehenden Gewerbegebiete beidseitig der „Rothenfelder Straße“ ist „Gewerbliche Baufläche“ abgebildet.

Die in dem Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung „Gewerbegebiet“ steht in dem Bereich der vorhandenen Darstellung entgegen.

Im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung dieser Darstellungen vorgesehen. Der als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Bereich soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden und der südliche Teilbereich „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll in „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgen.

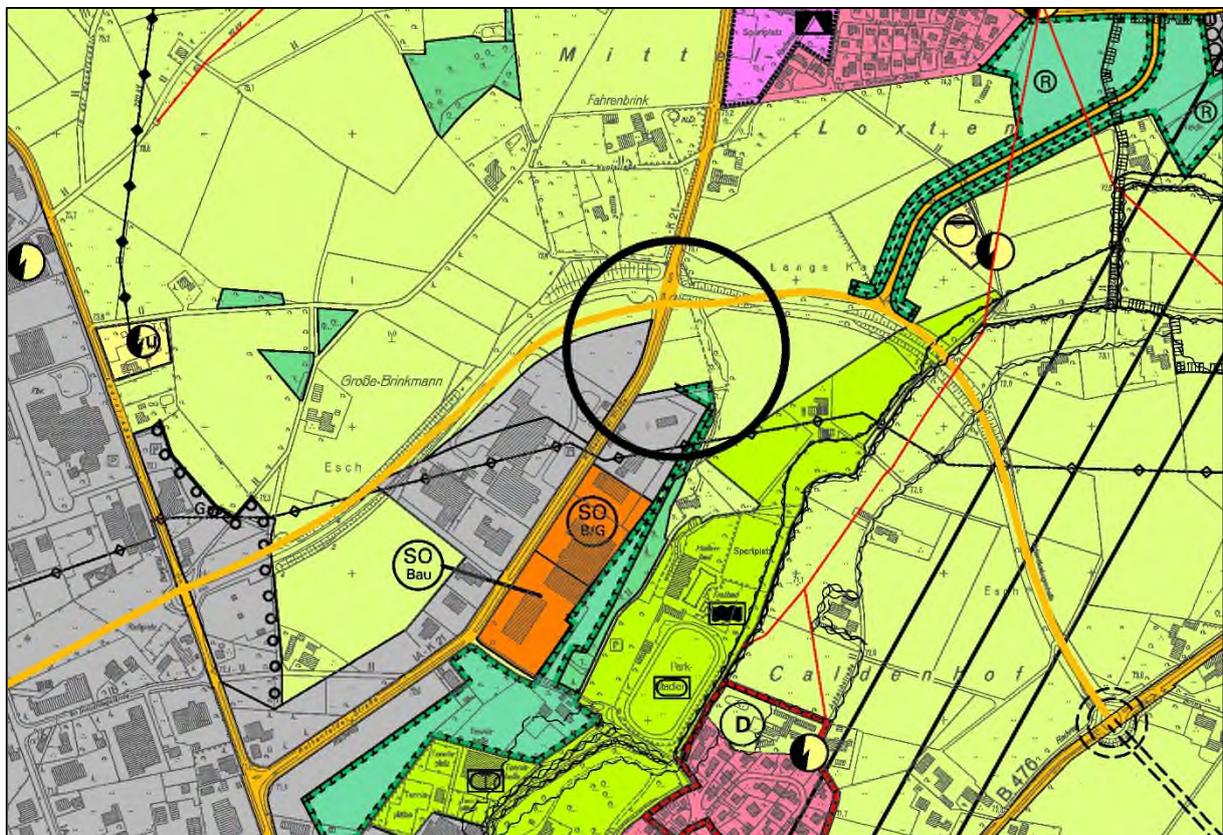


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M. Quelle: Stadt Versmold

3.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder einer Landschaftsschutz-Verordnung.

3.2.4 Derzeitiges verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet greift im Süden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ ein.

In dem Bereich ist „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Südlich dieser Festsetzung ist eine Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) festgesetzt, die einerseits der Erreichbarkeit der östlich gelegenen / festgesetzten Grünanlage dient und andererseits eine

Verbindung zwischen dem östlich vorhandenen Weg entlang des „Aabachs“ („Pättchen“) mit dem Fuß- / Radweg an der „Rothenfelder Straße“ herstellt.

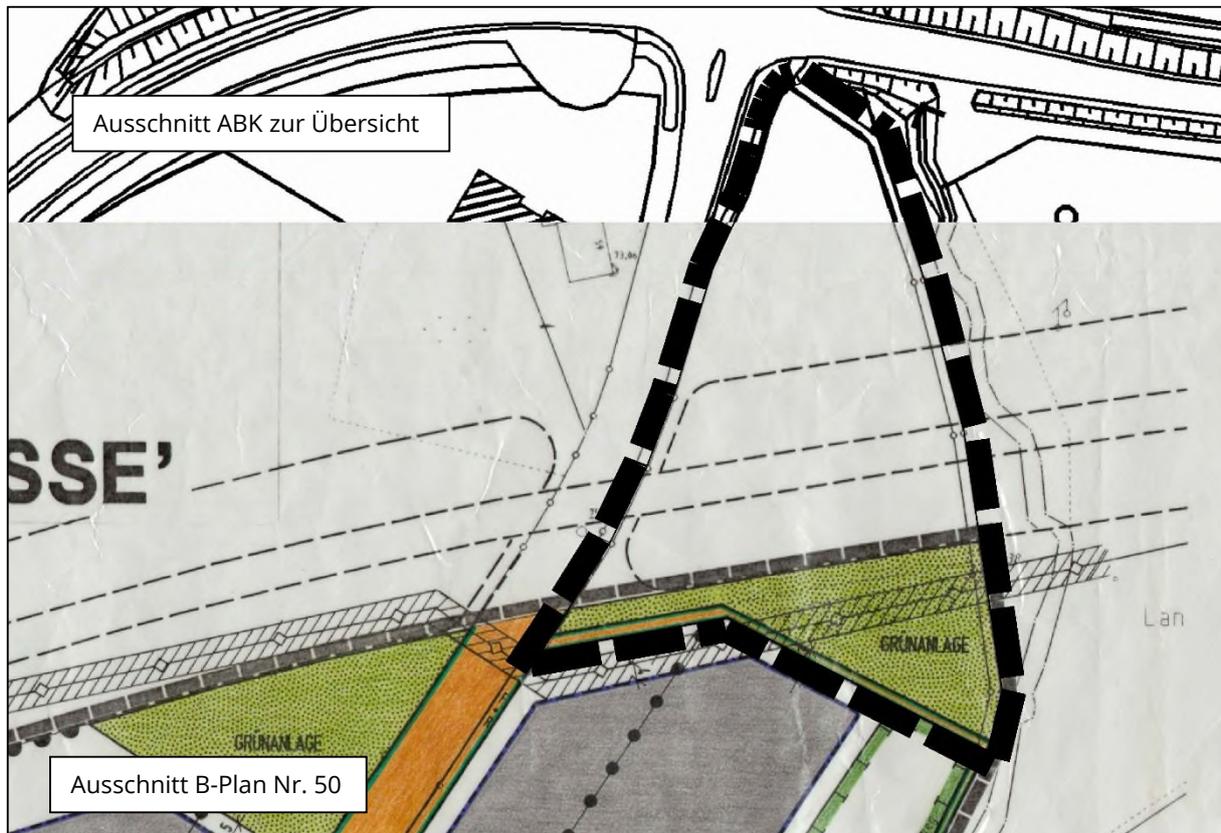


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 50 im Norden mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung, o. M

3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt heute eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die im Norden und Osten von einem unbefestigten Weg entlang des „Aabachs“ („Pättchen“) eingefasst wird. Entlang der östlichen Grenze ragen die Baumkronen von den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bäume in das Plangebiet.

Entlang der westlichen Grenze verläuft die „Rothenfelder Straße“, die im Norden in den „Stadtring“ mündet. In dem beampelten Kreuzungsbereich reichen die Verziehungsspuren in der „Rothenfelder Straße“ bis zur Mitte des Plangebietes, so dass im nördlichen Teil des Gebietes ein Linkseinbiegen aus der „Rothenfelder Straße“ nicht zulässig ist.

Im Süden grenzt an die Fläche des Plangebietes unmittelbar ein Gewerbegrundstück an.

Die Nachbarschaft des Gebietes ist im Süden durch Gewerbebetriebe sowie großflächigen Einzelhandel geprägt, während sich in westlicher Gegenlage an der „Rothenfelder Straße“ die Rettungswache Vermold befindet. In südöstlicher Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich über den „Aabach“ hinaus wohngenutzte Gebäude im Außenbereich sowie öffentliche Einrichtungen der Sport- und Freizeitinfrastruktur.

Das Gelände des Plangebietes hat eine schwache Neigung nach Nordosten und ist sonst ohne topographische Bewegung.



Abbildung 6: Abgrenzung des Geltungsbereiches auf dem Luftbild, o.M.



Abbildung 7: Blick von der Rothenfelder Straße im Südwesten auf das Plangebiet

Stadt Vermold – Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50
„Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“



Abbildung 8: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet



Abbildung 9: Blick von Nordosten auf das Plangebiet



Abbildung 10: Blick von Südosten auf das Plangebiet

4 Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des Planungsanlasses verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Inhalte verfolgt:

- planungsrechtliche Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dem Standort an der „Rothenfelder Straße“,
- die Berücksichtigung flexibel vermarktbarer Baugrundstücksflächen für unterschiedliche Nutzerinteressen,
- die Regelung der zulässigen Nutzungen in Orientierung an die bereits in den angrenzenden Gewerbegebieten getroffenen Festsetzungen,
- Respektierung der Örtlichkeit mit Siedlungsrand, Überschwemmungsbereich und Gewässerrandstreifen des „Aabachs“,
- Erhalt der vorhandenen Wegeverbindung entlang des „Aabachs“ („Pättchen“),
- Berücksichtigung einer Maßnahme zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

5 Planungsalternativen

Keine Planung

Sollte das Plangebiet keiner Planung unterzogen werden, würde der Bereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche am „Aabach“ erhalten bleiben.

Alternativstandorte für die geplante gewerbliche Nutzung

Alternativstandorte für den Planungsanlass sind im Stadtgebiet nicht gegeben.

Flächenreserven sind weder in dem Bebauungsplan Nr. 50 noch in dem Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet“ westlich der „Laerstraße“ vorhanden. Lediglich in dem interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold (IBV) befinden sich Reserven.

Der in Rede stehende Standort verfügt über eine konfliktfreie verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Der Flächenumfang ist zurzeit nur an diesem Standort im Stadtgebiet zeitnah zur Verfügung zu stellen.

6 Begründung der Festsetzungen und Regelungen sowie Auswirkungen der Planung

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Bei den wohngenutzten Gebäuden „Caldenhofer Weg 28“ (Flurstück 36, Flur 30, Gemarkung Loxten) sowie „Aabachstraße 9“ (Flurstück 82, Flur 30, Gemarkung Loxten) handelt es sich um eine sog. „Wohnstelle im Außenbereich“. Diese genießt einen Immissionsschutzanspruch entsprechend eines „Mischgebiets“ nach § 6 BauNVO.

Hier ist im **weiteren Verfahren** über eine schalltechnische Untersuchung zu klären, ob es hier zu einer Festsetzung als Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N)) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO kommen muss. Diese Festsetzung erfolgt heute für die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbegebiete in dem Bebauungsplan Nr. 50.

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*
- *Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit LO gekennzeichneten Fläche*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO*

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- *Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion oder Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brennstoffe einschließlich Ausstellungsflächen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO*

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- *Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit LW gekennzeichneten Fläche*
- *Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO*

Ausnahmsweise können gem. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- *Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben, die*

Stadt Versmold – Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50
„Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“

- *in unmittelbarem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,*
- *der Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche, Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind und*
- *das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.*

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO*
- *Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit LW gekennzeichneten Fläche i.S. von Schrottplätzen sowie Lagerplätze für Schüttgüter (z.B. Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien*
- *Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*
- *Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*
- *Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen*
- *Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO*
- *Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO*
- *Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art*
- *Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art*

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i. S. der Lagerung und Distribution und auch der Produktion gewerblicher Güter zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden jene Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben. Mit dem Ausschluss wird bei den verbleibenden zulässigen Nutzungen weiterhin die Gebietstypik des Gewerbegebietes gewahrt.

Mit der getroffenen Festsetzung wird dem Nutzungskatalog im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ dem Grunde nach entsprochen.

Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Nutzungen werden wie folgt begründet:

Lagerplätze

Bzgl. der Zulässigkeit von Lagerplätzen wird eine Differenzierung vorgenommen. Für die entlang der Rothenfelder Straße grenzenden Flächen wird in einer Tiefe von 25 m bestimmt, dass dort Lagerplätze nur ausnahmsweise zulassungsfähig sind bzw. i.S. von Schrottplätzen sowie Lagerplätzen für Schüttgüter (z.B. Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien unzulässig sind. Diese geschieht vor dem Hintergrund einer beabsichtigten einer baugestalterischen Wirkung entlang der Rothenfelder Straße, die durch o.g. Lagerplätze nicht erreicht werden kann.

Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Plangebiet unter den genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Betriebsstruktur weist in dem angrenzenden Gebiet an der Industriestraße bereits solche Wohnnutzung auf und stellt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes eine für den Raum typische Ergänzung der Betriebsstätten dar.

Anlagen für sportliche Zwecke

Für Anlagen für sportliche Zwecke soll eine ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit berücksichtigt werden, da sie in einem untergeordneten Umfang innerhalb des Plangebietes einen Standort finden können, wenn die überwiegende Nutzung des Gebietes mit Gewerbebetrieben dieses erlaubt und sie somit nicht nach Anzahl und Umfang der eigentlich beabsichtigten Zweckbestimmung der Eigenart des Plangebietes widersprechen.

Im Gegensatz zu Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen die Anlagen für sportliche Zwecke eher in einem gewerblichen Kontext, so dass ihre Ansiedlung unter der o.g. Maßgabe zu vertreten ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Daher sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke unzulässig. Diese Nutzungen sollen vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe / Vergnügungsstätten

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o. a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe vorzuhalten. Die eigentlich nach BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Einrichtungen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Handwerks- und Gewerbebetriebe vereinbar. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde die Verfügbarkeit der Flächen einschränken.

Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen

Die Stadt Versmold ist bestrebt, das Gebiet für gewerbliche Nutzungen mit dem Aspekt der Schaffung eines Arbeitsplatzstandortes durch entsprechende anzusiedelnde Betriebstypen zukünftig nutzbar zu machen.

Der Ausschluss von Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerkes sowie für Lagerung und Distribution zu sichern.

Unbenommen von diesem Ausschluss sind gem. § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbaren Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Störfallbetriebe

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit („Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ – „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges 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. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Den aufgeführten Stoffen sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten (Wohngebäude im Außenbereich außerhalb des Gewerbegebietes in ca. 150,00 m Entfernung in östlicher und südöstlicher Richtung). Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 (5a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

Tankstellen

Tankstellen sind – ohne Betriebstankstellen als sog. Eigenverbrauchstankstellen – nicht zulässig. Damit soll vermieden werden, dass sich in dem Plangebiet eine autoaffine Nutzung mit Tankstellenshops entwickelt. Eine solche Ansiedlung würde durch die Lage zu den umgebenden Verkehrswegen begünstigt.

Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzung ist der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind unabhängig von ihrer Größe im Bereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Leitlinien und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Versmold (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 2020) stellt fest:

„Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.“ (Einzelhandelskonzept, aaO., S.10)

Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „Handwerkerprivileg“, worunter Verkaufsflächen von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben zu verstehen sind die

- in unmittelbarem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,
- der Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche, Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind und

- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

„Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung der Stadt Versmold zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein.“ (Einzelhandelskonzept, aaO., S.92ff)

Gegenstand der Festsetzung zu den Verkaufsstellen ist die ausnahmsweise zulassungsfähige Errichtung von an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen i.S. von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“).

Das „Handwerkerprivileg“ definiert sich über die Ansiedlungsperspektiven in Verbindung mit Gewerbebetrieben. Im Sinne des Handwerkerprivilegs sind Ansiedlungsperspektiven jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen. Zudem muss die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein.

Eine (Größen-)Begrenzung der Verkaufsstätten erfolgt nicht über eine m²-Regelung, sondern indem festgesetzt wird, dass der Verkauf mit dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich im Zusammenhang stehen muss und keine Großflächigkeit der Verkaufsfläche erreicht werden darf.

Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich aber auch um selbstständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ebenfalls zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Versmold oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Sortimentslisten wird er i. d. R. unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen (und Motorrädern) ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig. Die Verkaufsflächen sind im Zusammenhang mit gewerblichen Werkstätten generell zulässig. Hierfür gibt es aufgrund der ländlichen Struktur der Region gerade im Hinblick auf den Landmaschinen-Sektor einen örtlichen Bedarf.

Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Der Ausschluss von Gastronomiebetrieben im o. g. Sinn erfolgt, neben der Sicherung des Zieles der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i. S. von Produktion, Lagerung und Distribution gewerblicher Güter in dem Gebiet, da diese Betriebe innerhalb der Siedlungsbereiche und hier insbesondere in dem Ortskern angesiedelt werden sollen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend dem Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

In Gewerbegebieten wird die maximal erlaubte Versiegelungsrate mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (heißt: eine 80%tige Versiegelung wird zugelassen) festgelegt.

Dieser Versiegelungsbedarf ist unter Berücksichtigung einer effektiven Grundstücksnutzung erforderlich.

Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig. Davon abweichende Bestimmungen werden nicht getroffen.

Daher wird festgesetzt:

Überschreitungen i.S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles gewerblich zu nutzender Fläche großzügig gefasst.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 12,00 m festgesetzt. Dabei ist die vorhandene Ausprägung des südlich anschließenden Gewerbegebietes mit der Zulässigkeit von 10,00 m bzw. 15,00 m Gebäudehöhe an dieser Stelle zu berücksichtigen.

Ein weiteres Hinzutreten von baulichen Anlagen in der festgesetzten Höhe führt zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bereiches. Diese Höhe ist zu vertreten, da sie keinen Nachteil für angrenzende und umliegende Grundstücke bedeutet (Verschattung, Belichtung, Belüftung etc.).

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird eine sog. NHN-Höhe von 73,80 m bestimmt.

Dieser untere Höhenreferenzpunkt ist im Bebauungsplan im Kreuzungsbereich „Rothenfelder Straße“ / „Stadtring“ mit 73,80 m NHN-Höhe gekennzeichnet.

Im Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung wird bestimmt:

Geländeauffüllungen in den privaten Baugrundstücken sind bis maximal 73,80 m ü. NHN zulässig.

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass außerhalb des Überflutungsschutzes über die o. g. Regelung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen hinaus durch Geländeerhöhungen zur Geländeenivellierung oberhalb des unteren Bezugspunktes eine weitergehende Höhenentwicklung stattfindet.

6.3 Bauweise

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass von der offenen Bauweise abweichende Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind. Damit wird den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig werden können.

6.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird im Süden des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Abbiege- und Verziehungsspuren in der „Rothenfelder Straße“ wird im Plangebiet ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um somit ein verkehrswidriges Ein- und Ausbiegen zu verhindern.

Die straßenverkehrliche äußere Erschließung des Gebietes erfolgt somit über den südlichen Abschnitt des Anschlusses des Plangebietes an die „Rothenfelder Straße“ sowie die im Süden des Plangebietes festgesetzte Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb des Plangebietes werden im Osten sowie im Norden eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) festgesetzt, die eine Verbindung zwischen dem östlich vorhandenen Weg entlang des „Aabachs“ („Pättchen“) mit dem Fuß- / Radweg an der „Rothenfelder Straße“ herstellt bzw. diesen Wegeverlauf planungsrechtlich sichert.

Auf die weitere Festsetzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) im Süden wird verzichtet, da eine Verbindung zwischen dem östlich vorhandenen Weg entlang des „Aabachs“ („Pättchen“) mit dem Fuß- / Radweg an der „Rothenfelder Straße“ über die o.g. Wegeverbindung ausreichend hergestellt werden kann.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Aufgrund der Angebotsbebauungsplanung besteht die Möglichkeit von Grundstücksteilungen bzw. zur Ansiedlung mehrerer Betriebe entsprechend der Zulässigkeitsfestsetzungen des Bebauungsplanes. Hierfür ist zu regeln, dass diese potentiellen Grundstücksflächen, die nicht direkt an die Kanalisation angeschlossen werden, eine Anschlussmöglichkeit erhalten.

Aus diesem Grund wird festgesetzt:

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Fahrrecht (F) und Leitungsrecht (L1) zugunsten privater Dritter sowie zur Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und der Müllentsorgung zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten der Stadtwerke Versmold sowie der Abwasserbeseitigung Fachbereich 3: Planen, Bauen, Umwelt erforderlich. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,0 Meter. Die festgesetzte Lage des Fahrrechts (F) und Leitungsrechts (L1) kann abweichen, wenn die Abweichung die Anforderung an eine gesicherte Erschließung erfüllt.

Im Ergebnis wird in dem Plangebiet eine Erschließung ohne öffentliche Wendeanlage innerhalb einer Straßenverkehrsfläche möglich. Dem Wegfall einer Wendeanlage stehen keine öffentlichen Belange entgegen, da die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge weiterhin gewährleistet werden kann. Das Erfordernis einer Wendeanlage für die Müllabfuhr wird hier ebenfalls nicht gesehen, da die Möglichkeit besteht, die Grundstücksflächen zur Müllentsorgung zu befahren.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer haben eine Freistellung zugunsten der städtischen Abfallentsorgung mit der Erlaubnis zu erteilen, die privaten Grundstücksflächen mit Fahrzeugen zur Müllabfuhr zu befahren und für das Wenden zu nutzen.

Für die betroffenen privaten Grundstücksflächen erfolgt keine städtische Straßenreinigung und kein Winterdienst.

Hinweis:

Zum Leitungsverlauf der Gasleitung (Westnetz GmbH) innerhalb des Plangebietes siehe Kapitel 6.6.2 *Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen*.

6.6 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

6.6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht über öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen erschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand von der „Rothenfelder Straße“ möglich. Die entnehmbare Wassermenge ist jedoch beschränkt auf haushaltsübliche Mengen. Eine erhöhter Trinkwasserbedarf kann nicht gedeckt werden. Es muss mit Druckschwankungen gerechnet werden. Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Für Gebäude, für die eine höhere Löschwassermenge erforderlich ist, müssen die Antragsteller die Differenz zu einer objektbezogenen Löschwasserreserve in Eigenverantwortung sicherstellen. Jedes Objekt muss innerhalb von 75 m Lauflinie mittels Löschwasser-Druckschläuchen von mindestens einem Hydranten aus erreichbar sein. Zudem dürfen sich keine unüberbrückbaren Hindernisse in dieser Linie befinden.

Die Löschwassermenge ist mit 2–3 Hydranten auf mindestens zwei voneinander unabhängigen Wasserleitungen sicherzustellen. Anrechnungsfähig sind hier die Hydranten im Umkreis von 300 m zu den jeweiligen Objekten. Um die erforderliche Löschwassermenge vorzuhalten, können wahlweise auch ober- oder unterirdische Löschwasserbehälter mit entsprechender Feuerwehr-Infrastruktur angerechnet werden.

Die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist für das Planungsgebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht möglich. Da sich die Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllen lassen, müssen andere Möglichkeiten erwogen werden. Hierzu zählen z. B. unterirdische Löschwasserbehälter bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten.

6.6.2 Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann weiterhin durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Gasleitung des Betreibers Westnetz GmbH.

Aus diesem Grund wird festgesetzt:

Innerhalb des Plangebietes wird eine mit einem Leitungsrecht (L2) zugunsten der Westnetz GmbH zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der Leitungsdimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,0 Meter.

6.6.3 Entwässerung / Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist abwassertechnisch noch nicht erschlossen.

Je nach Schmutzwasseranfall ist eine Änderung und Erweiterung des Schmutzwassersystems erforderlich. Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.

Da das Plangebiet im Nahbereich des Überschwemmungsgebietes des „Aabachs“ liegt und somit bei Hochwasser davon auszugehen ist, dass das Plangebiet einerseits überflutet werden kann und andererseits eine schadlose Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht möglich ist, da mit Grundwasserständen nahe der Geländeoberkante zu rechnen ist, wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen. Einer Versickerung könnte ohnehin nur bei Vorliegen eines Bodengutachtens, das eine schadlose Versickerung bestätigt, von Seiten der Fachbehörde zugestimmt werden.

Für das Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Laut Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie 11 (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie 111 (stark belastetes Niederschlagswasser) der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Runderlasses.

Zur geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Südosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses dient auch der Aufnahme des Regenwassers aus dem westlich der „Rothenfelder Straße“ liegenden Baugrundstücke.

Dabei ergibt sich für ein offenes Regenrückhaltebecken eine Einstauhöhe von rd. 0,90 m bzw. eine maximalen Einstauhöhe von rd. 1,70 m mit einer Fläche, bei Berücksichtigung einer Böschung, im Verhältnis 1:2 von rd. 760 m² (IngPlan Ingenieurgesellschaft mbH, Coesfeld, Dezember 2021). Aus dem Becken wird das Niederschlagswasser gedrosselt in die Vorflut östlich des Plangebietes („Aabach“) eingeleitet.

Zu diesem Zweck wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

6.6.4 Überschwemmung

Da das Plangebiet im Nahbereich des Überschwemmungsgebietes des „Aabachs“ liegt, sind Hochwasserrisiken bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Eine Überflutung des Plangebietes bei einem 100-jährigen oder Extrem-Hochwasserereignis (HQ 100) ist zunächst auszuschließen. Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass sich das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsbereiche des „Aabachs“ befindet.

Für das Plangebiet wird als Hinweisfunktion eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB bzw. Kennzeichnung außerhalb des Plangebietes im Osten vorgenommen:

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz – WHG

Grundlage: ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Aabachs, Übernahme gemäß „Überschwemmungsgebiete in NRW als Shape“, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen („Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)), Stand 25.03.2021.

6.7 Umweltbelange

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als gesonderter Teil B der Begründung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt zunächst auf der Grundlage des Vorentwurfes zur Planung. Der Umweltbericht ist entsprechend den weiteren Planungs- und Beteiligungsphasen fortzuschreiben.

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt **im weiteren Verfahren**.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist unbebaut bzw. besteht zum größten Teil aus Grünland. Ein Eingriff in den Naturhaushalt durch Überplanung dieser Strukturen kann zu einem Verlust des ökologischen Werts führen. Dieser Verlust ist **im weiteren Verfahren** zu quantifizieren (naturschutzfachliche Eingriffsbewertung) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

6.9 Gehölzbestand entlang des Wegs am „Aabach“ („Pättchen“)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Gehölzbestand. Die im Osten entlang des Wegs am „Aabach“ („Pättchen“) befindlichen großkronigen Bäume liegen außerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan soll im Rahmen seiner Festsetzungsmöglichkeiten den entlang der östlichen Plangebietsgrenze stehenden Baumbestand bzw. die von außerhalb des Plangebietes stehenden Bäumen hineinreichende Baumkronentraufe erhalten. Eine direkte Festsetzung des Baumbestandes zum Erhalt (zu erhaltender Baum) auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist in dem Bebauungsplan nicht möglich, da die Bäume zwar mit ihren Baumkronen in den Planbereich hineinragen, mit dem Stamm hingegen außerhalb des Geltungsbereiches stehen. Um dennoch zu gewährleisten, dass der Baumbestand durch die Entwicklung des Baugebietes selbst nicht gefährdet wird, werden die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufbereiche der Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen belegt.

Zuzüglich der Kronentraufen der Bäume umfassen diese Flächen jeweils einen Schutzbereich von 1,50 m nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Für die entsprechend festgesetzte Fläche wird bestimmt, dass bei einem Unterbauen der Traufkronen durch bauliche Anlagen eine lichte Höhe von mindestens 2,00 m über der baulichen Anlage zu gewährleisten ist. Der tatsächliche Erhalt des Baumbestandes außerhalb des Plangebietes kann über diese Festsetzung nicht gewährleistet werden, da der planungs- und eigentumsrechtliche Zugriff an der Stelle schlichtweg fehlt. Jedoch kann über die Festsetzung zumindest erreicht werden, dass die Entwicklung des Baugebietes selbst nicht zu einem Entfall des Baumbestandes führen wird.

6.10 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten werden in einem Artenschutzfachbeitrag **im weiteren Verfahren** aufgeführt.

6.11 Immissionsschutz

Durch eine erweiterte Gewerbenutzung sind Lärmeinwirkungen an den bestehenden Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.

Die Immissions-Schutzansprüche für die Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind die DIN 18005 und die TA Lärm zu berücksichtigen. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Bei den wohngenutzten Gebäuden „Caldenhofer Weg 28“ (Flurstück 36, Flur 30, Gemarkung Loxten) sowie „Aabachstraße 9“ (Flurstück 82, Flur 30, Gemarkung Loxten) handelt es sich um eine sog. „Wohnstelle im Außenbereich“. Diese genießt einen Immissionsschutzanspruch entsprechend eines „Mischgebiets“ nach § 6 BauNVO.

Hier ist im **weiteren Verfahren** über eine schalltechnische Untersuchung zu klären, ob es hier zu einer Festsetzung als Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N)) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO kommen muss. Diese Festsetzung erfolgt heute für die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbegebiete in dem Bebauungsplan Nr. 50.

6.12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer (§ 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251 591-8961, Fax: 0251 591-8989 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7 Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet befindlichen Flächen stehen im Eigentum der Stadt Versmold. Erforderliche bodenordnerische Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen.

7.2 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen werden aktuell von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Der landwirtschaftliche Betrieb wird infolge der Flächenübernahme für die gewerblichen Zwecke keine Beeinträchtigung seiner Bewirtschaftungsgrundlage erfahren. Es sind keine entsprechenden Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Bielefeld /Versmold, März 2022

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

Stadt Versmold

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt