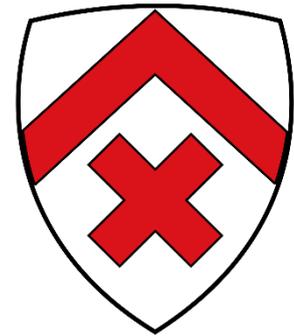


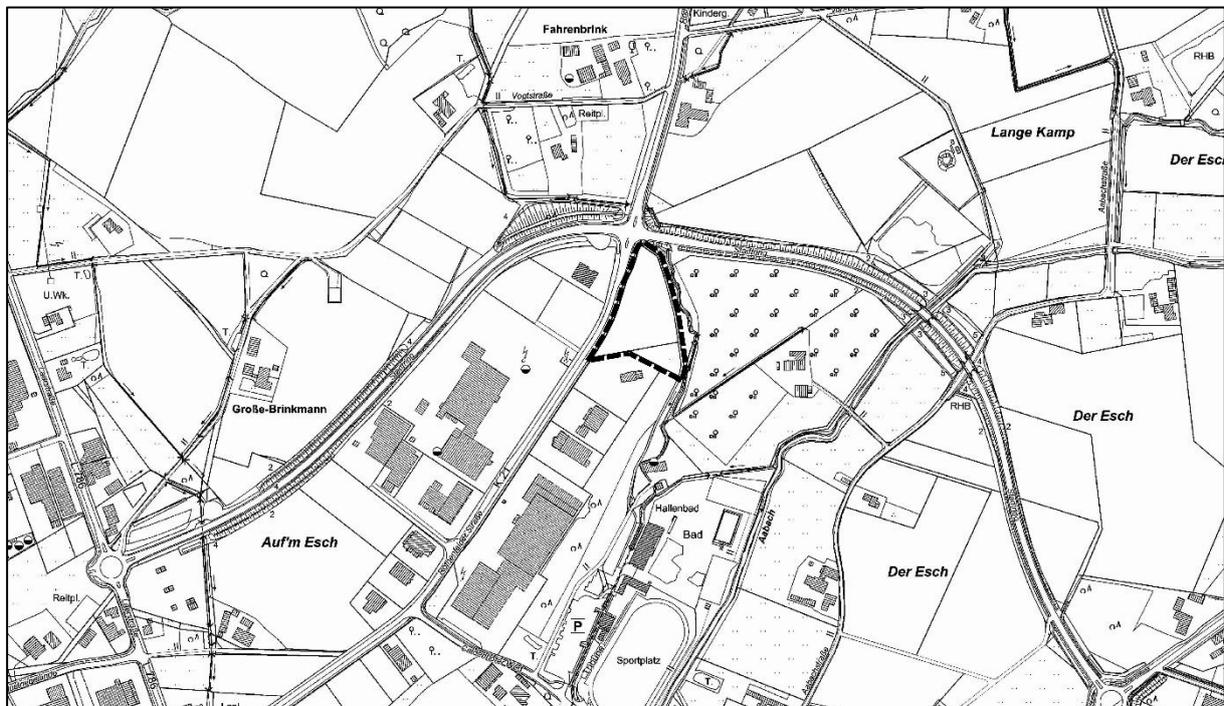
STADT VERSMOLD



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: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

24.01.2023

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	2
3	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Übergeordnete Planungen / Überlagernde Planungsebenen	3
3.2.1	Regionalplan	3
3.2.2	Flächennutzungsplan	5
3.2.3	Landschaftsplan	6
3.2.4	Derzeitiges verbindliches Planungsrecht.....	6
3.3	Bestandssituation	7
4	Ziele und Zwecke der Planung	10
5	Planungsalternativen	10
6	Begründung der Festsetzungen und Regelungen sowie Auswirkungen der Planung.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Bauweise	16
6.4	Fahrschließung	16
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
6.6	Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.7	Ver- und Entsorgung.....	19
6.7.1	Wasserversorgung	19
6.7.2	Elektrizitätsversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen.....	20
6.7.3	Entwässerung / Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser	21
6.7.4	Starkregen / Überschwemmung.....	22
6.8	Umweltbelange	23
6.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
6.10	Gehölzbestand entlang des Wegs am „Aabach“ („Pättchen“) und private Grünfläche	25
6.11	Artenschutz.....	25
6.12	Immissionsschutz.....	26
6.13	Bodenschutz	27
6.13.1	Kampfmittel	27

6.14	Denkmalschutz.....	27
6.15	Altlasten.....	28
6.16	Baugestalterische Festsetzungen	28
7	Umsetzung der Bauleitplanung	29
7.1	Bodenordnung	29
7.2	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	29

Abbildungsverzeichnis

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

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: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) 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 beigelegt.

Die Begründung ist unterteilt in

Teil A: Inhalte und Auswirkungen der Planung und
Teil B: Umweltbericht mit Angaben nach § 2a BauGB (gesonderter Teil)

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

Als Fachplanungen / Gutachten werden genutzt:

- Neuerschließung Rothenfelder St. - Konzeptionierung Entwässerung (IngPlan Ingenieurgesellschaft mbH, Coesfeld, Dezember 2021).
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Versmold (AKUS GmbH, Bielefeld, April 2022)
- Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2023)

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung Stadtvertretung	21.04.2021 06.05.2021
Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung Stadtvertretung	01.12.2021 16.12.2021
Beschluss über den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	30.03.2022
Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB		vom 11.05.2022 bis einschließlich 13.06.2022
Beschluss über den Entwurf zur Beteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB – Öffentliche Auslegung	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.09.2022

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 Gewerbegebietsentwicklung 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. 1 BauGB i. V. m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- 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.

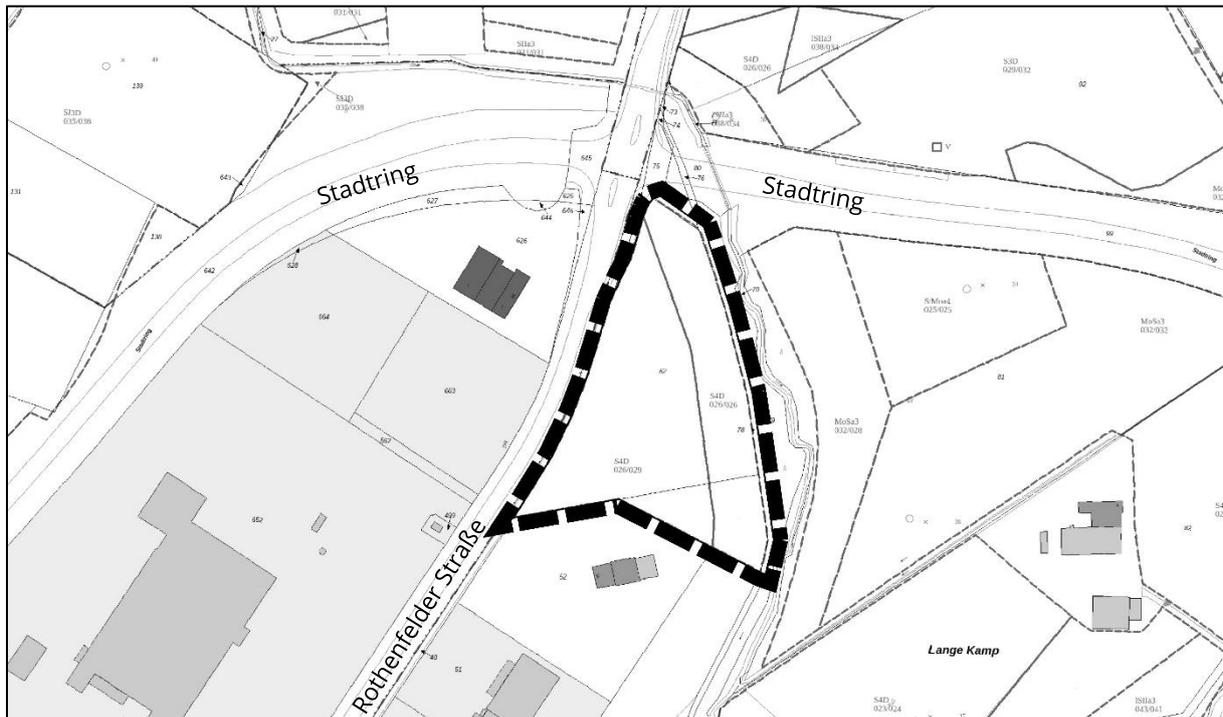


Abbildung 1: Auszug aus der ALKIS mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

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.

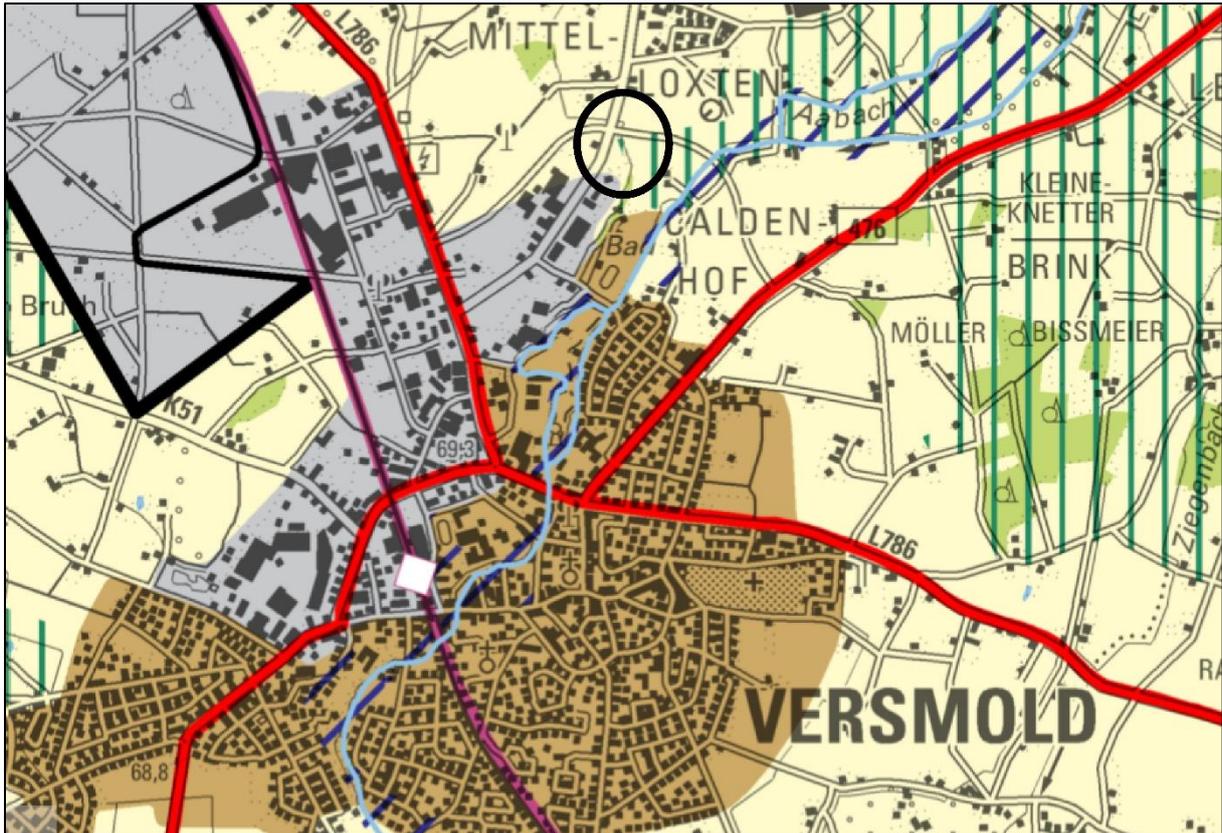


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M.
Quelle: Bezirksregierung Detmold

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.

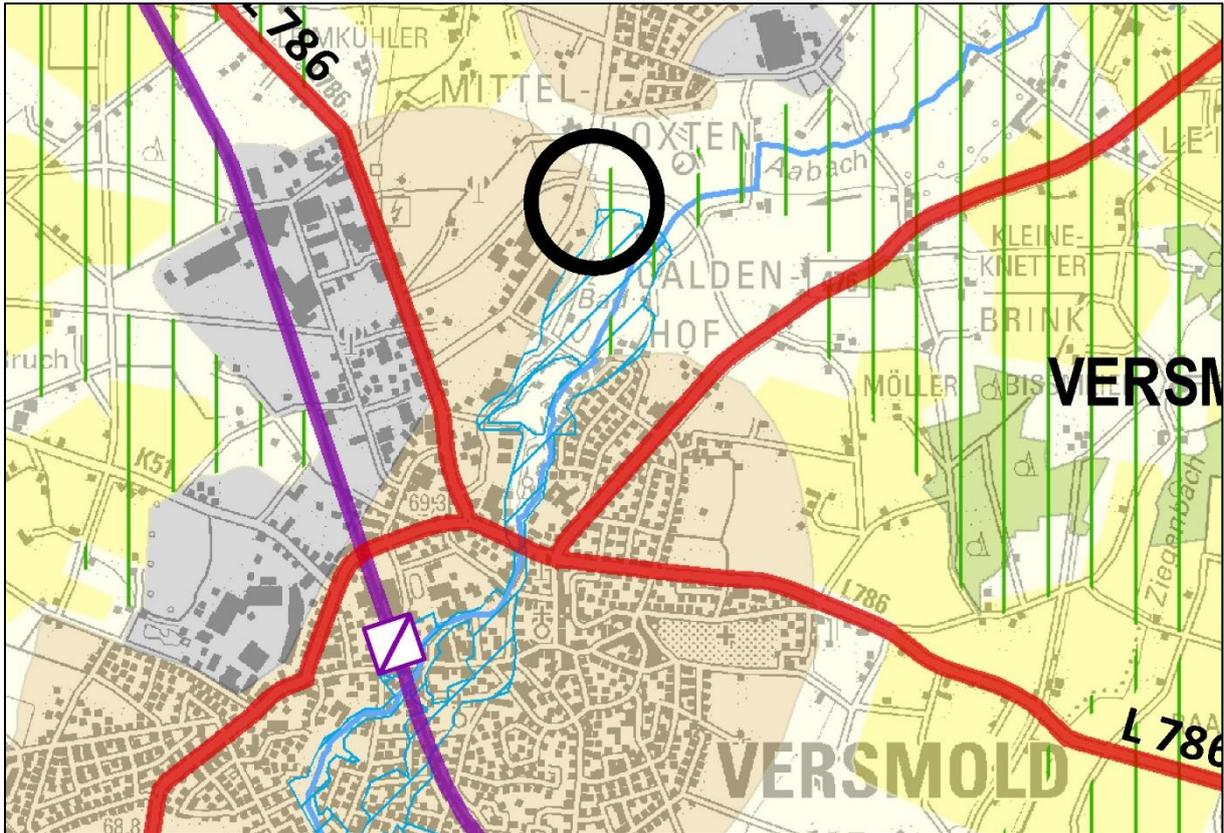


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M. Quelle: Bezirksregierung Detmold

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 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Von dort wird mit Schreiben vom 20.06.2022 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

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.

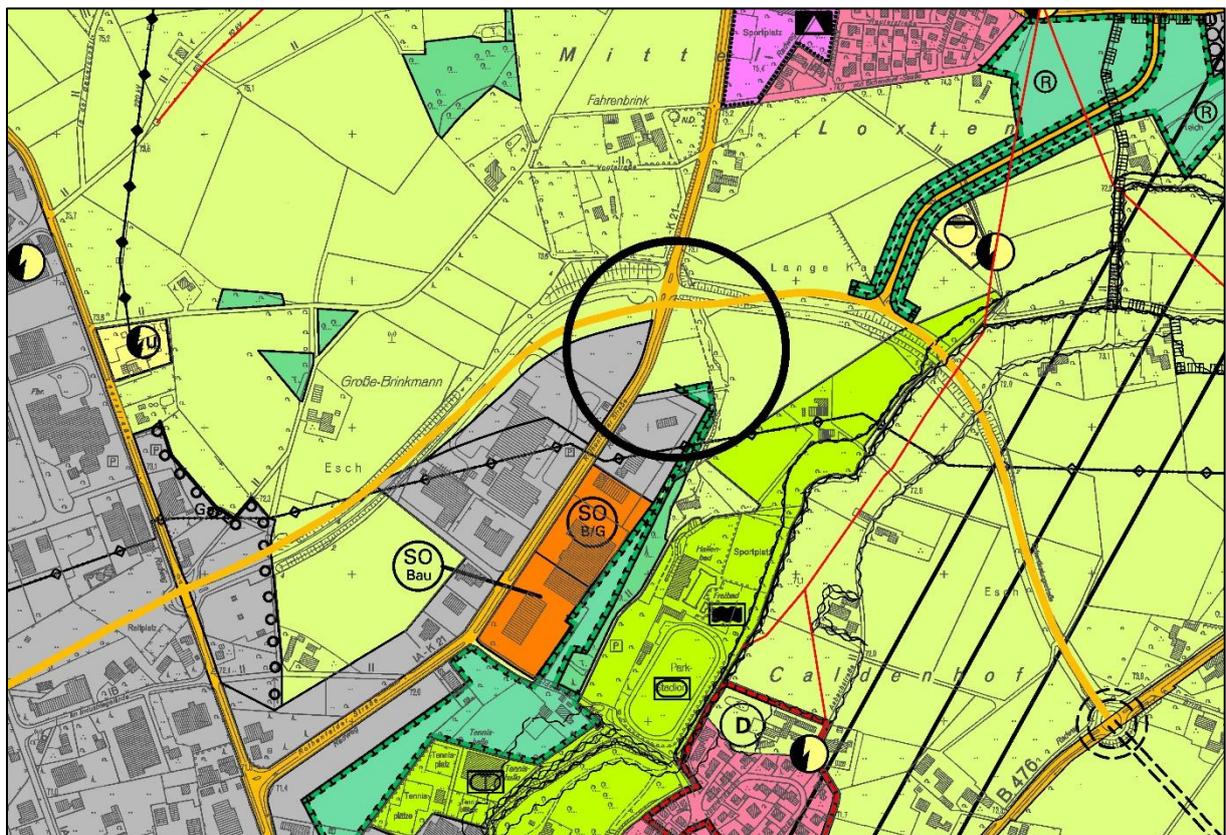


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold mit Lage der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50, o. M. Quelle: Stadt Versmold

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.

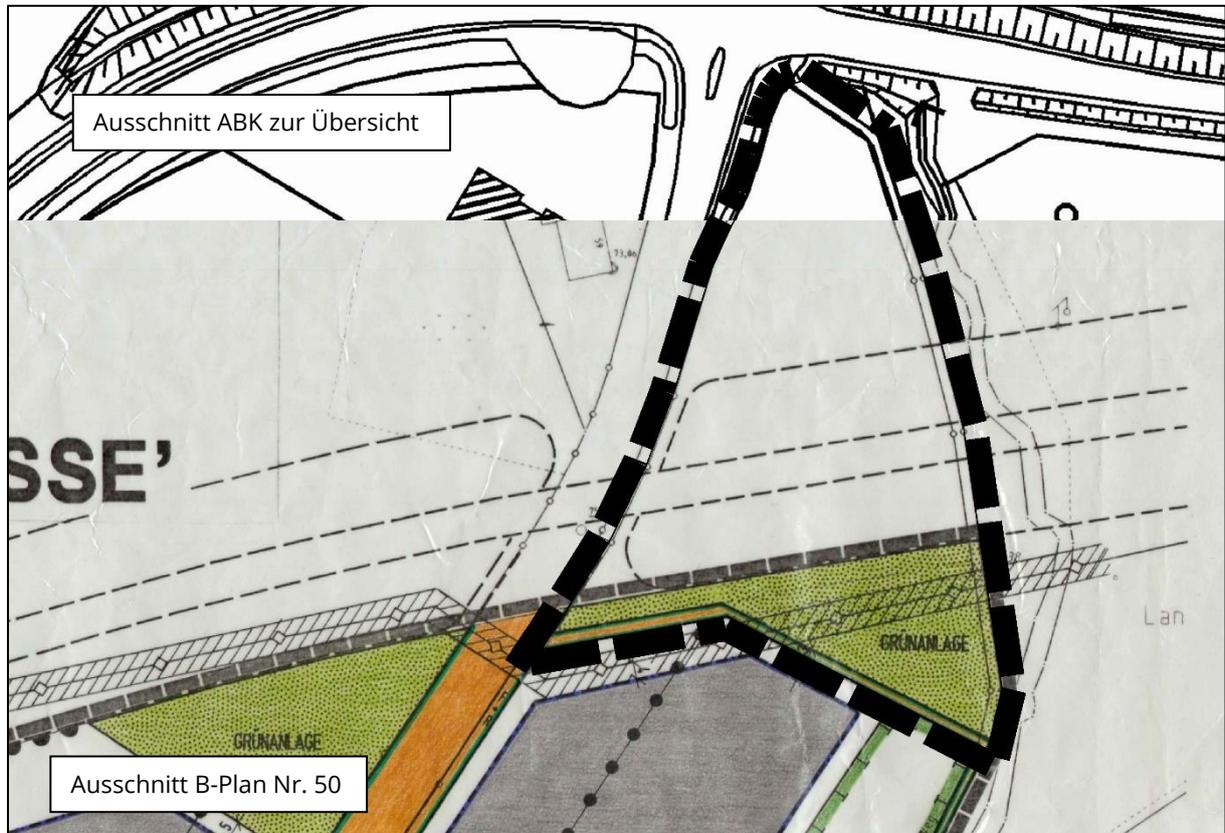


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 50 im Norden mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung, o. M

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 der 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 Versmold 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 Versmold – 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.

Diese Festsetzung erlaubt sich auch unter Berücksichtigung der für das Plangebiet relevanten Lärm-Immissionsorte im Umfeld. (Siehe Kapitel 6.12 *Immissionsschutz*)

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*
 - *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 Leitfa- den 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 außer- halb des Gewerbegebietes in ca. 150,00 m Entfernung in östlicher und südöstlicher Richtung). Da- her erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsberei- chen 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 Tankstel- lenshops entwickelt. Eine solche Ansiedlung würde durch die Lage zu den umgebenden Verkehrs- wegen begünstigt.

Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzung ist der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. An- siedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind unabhängig von ihrer Größe im Bereich des Bebau- ungsplanes nicht zulässig.

Die Leitlinien und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Versmold (GMA Gesell- schaft 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.“ (Einzelhandelskon- zept, 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 Zusam- menhang 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 ge- ringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigun- gen für eine geordnete Entwicklung der Stadt Versmold zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein.“ (Einzel- handelskonzept, 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.

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 13,00 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 73,10 m bestimmt. Dieser untere Höhenreferenzpunkt ist im Bebauungsplan südlich des festgesetzten Zu- und Abfahrtverbotes im Bereich der „Rothenfelder Straße“ gekennzeichnet.

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 Fahrerschließung

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Dem Anspruch an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB (mindestens Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen) wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der „Rothenfelder Straße“ entsprochen.

Die straßenverkehrliche äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Anbindung an die „Rothenfelder Straße“. Die Stadt Versmold berücksichtigt bei diesem Erschließungskonzept die heute zu beobachtende verkehrliche Situation in der Rothenfelder Straße, die eine Beschränkung von Zu- und Abfahrten in das Plangebiet, also auf der östlichen Seite der Rothenfelder Straße, erfordert.

Aus diesem Grund soll die Möglichkeit der Anbindung an die Rothenfelder Straße auf zwei Bereiche begrenzt werden. Diese beiden Bereiche werden in dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in dem Gebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der entsprechenden Schleppkurven nach der den „Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven ...“ (RBSV – Ausgabe 2020) festgesetzt.

In der Richtlinie ist das größte Bemessungsfahrzeug als Sattelzug mit einer Länge von 16,50 m angegeben.

Bei den Ein- / Ausfahrbereichen handelt es sich um

- den Anschluss der – ohnehin für die Anfahrbarkeit zur Unterhaltung des im Südosten des Plangebietes gelegenen / festgesetzten Regenrückhaltebeckens erforderlichen (und zur Fläche des Regenrückhaltebeckens gehörenden) – 7,00 m breiten Fläche im Süden des Plangebietes, welcher ausschließlich als Einfahrtsbereich angelegt werden muss,
- einen Anbindungspunkt an der Rothenfelder Straße in der Mitte des festgesetzten Gewerbegebietes, der ausschließlich als Ausfahrtsbereich angelegt werden muss.

Diese Lösung erlaubt den Verzicht auf mehrere „Erschließungspunkte“ an der Rothenfelder Straße und die Konzentration der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zu der Straße.

Außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche werden die weiteren an die Rothenfelder Straße angrenzenden Flächen mit einem Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dieses ist ohnehin im Bereich der Abbiege- und Verziehungsspuren in der „Rothenfelder Straße“ erforderlich, um dort ein verkehrswidriges Ein- und Ausbiegen zu verhindern.

Die innere Erschließung soll innerhalb privater Grundstücksfläche bzw. städtischer Grundstücksfläche erfolgen, ohne dass hierfür Verkehrsfläche festgesetzt wird. Innerhalb des Gewerbegebietes wird die innere Erschließung über die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen in den überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend geregelt. Die Festsetzung ist auch dem Umstand geschuldet, dass heute im Rahmen der „Angebotsbebauungsplanung“ noch nicht (abschließend) die Aufteilung der Gewerbegrundstücke innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes so weit definiert werden kann, dass hier maßgenaue Erschließungs- und Fahrwege i.S. von nicht überbaubarer Grundstücksfläche verbindlich festgesetzt werden könnten. (siehe auch Kapitel 6.5 *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen*)

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.

Um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser von den Grundstücken einer möglichen „Hinterbebauung“ / Bebauung in zweiter Reihe, die sich in privaten Flächen befindet, ableiten zu können, ist die Verlegung von Kanälen erforderlich.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind dafür vorsorglich Durchleitungsrechte zugunsten privater Dritter zu sichern. Mit der Festsetzung wird vermieden, dass das unberechtigte Durchleiten von Abwasser durch ein fremdes Grundstück ein Dauerverhalten darstellt, durch das das durch § 1004 BGB geschützte Eigentumsrecht ohne zeitliche Zäsur fortdauernd verletzt wird.

Zudem kann der betroffene Grundstückseigentümer gegebenenfalls gegen Leistung einer Entschädigung nach WHG zur Duldung des Durchleitens des Abwassers verpflichtet werden. Zudem soll die in Kapitel 6.4 *Fahrerschließung* beschriebene innere Erschließung planungsrechtlich geregelt werden.

Aus diesem Grund wird festgesetzt:

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

Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke / Flächen eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger), der Träger des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie der Müllentsorgung und des Trägers der Ver- und Entsorgung und ein Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) und des Trägers der Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie der Müllentsorgung und der Ver- und Entsorgung ist durch Baulast-Eintragung zu sichern.

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 4,00 Meter.

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.

Innerhalb der 7,00 m breiten als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche zwischen der Rothenfelder Straße im Westen und dem geplanten RRB im Osten wird im Sinne der in Kapitel 6.4 *Fahrerschließung* beschriebenen inneren Erschließung festgesetzt:

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche (Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“) wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger), des Trägers des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie der Müllentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Eine Regelung zugunsten Ver- und Entsorgung (Stadtwerke Versmold) ist hier nicht erforderlich, da die betroffene Fläche im Eigentum der Stadt Versmold ist.

Hinweis: Zum Leitungsverlauf der Gasleitung (Westnetz GmbH) innerhalb des Plangebietes siehe Kapitel 6.7.2 *Elektrizitätsversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen*.

6.6 Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Begrünung (Festsetzung zur Stellplatz-Begrünung und -Materialien nach (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB: Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) will die Stadt Versmold folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung,
- Drosselung des Abflusses des Niederschlagswassers

Es wird festgesetzt:

Stellplatz-Bepflanzung

Für jeweils angefangene acht Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgrube mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden.

Sofern eine Stellplatzanlage der Solaranlagenpflicht nach BauO NRW unterliegt, sind die Baumpflanzungen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.

Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sowie nicht dauerhaft beanspruchte Fahrflächen (Feuerwehrumfahrten u. Ä.) sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen (z. B. Rasensteine, Fugenpflaster, Schotterrasen o. Ä.). Der Fugenteil muss mindestens 25 % betragen.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.

6.7 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).

6.7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht über öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen erschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand von der „Rothenfelder Straße“ möglich.

Soweit Mengenangaben bezüglich der Bauordnung-NRW zur Löschwasserversorgung gefordert werden, teilen die Stadtwerke Versmold GmbH als Versorgungsträger mit, dass Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz im innerörtlichen Siedlungsbereich im Umkreis von 300 Metern um den Brandherd zu den Rahmenbedingungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405, Stand 2008, über die ortsüblichen Unterflurhydranten, entnommen werden kann.

Unter normalen Betriebsbedingungen steht die die Menge für zwei Stunden an dem Hydranten in der Rothenfelder Straße, unmittelbar westlich des Plangebietes zur Verfügung. Die Menge kann sich durch unterschiedliche Entnahmeverhältnisse oder kurzfristige betriebliche Maßnahmen sowie außerhalb unseres Einflusses liegender Umstände jederzeit ändern. Aus diesen Gründen ist eine jederzeitige Bereitstellung der o. a. Wassermenge nicht zu gewährleisten.

Wasser zu Löschwasserzwecken steht nur in der Menge zur Verfügung wie sie das vorhandene Rohrnetz zum jeweiligen Zeitpunkt hergibt.

Bezüglich der Löschwassermenge wird folgender Hinweis aufgenommen:

Brandschutz, Löschwassermenge

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

Der Objektschutz ist durch den Bauherrn separat über eine eigene Löschwasservorrichtung sicherzustellen. Alle vorhandenen Nichttrinkwasseranlagen und Löschanlagen sind gemäß § 17 Trinkwasserverordnung 2011 (in der aktuellen Fassung) technisch nachzurüsten.

Dabei ist die Trinkwasserinstallation durch eine Löschwasserübergabestelle mit entsprechender Sicherungseinrichtung von der Löschwasserinstallation zu trennen. Demnach ist bis zur Löschwasserübergabestelle die DIN 1988-600 und nach der Übergabestelle die DIN 14462 wie auch die DIN-EN 12845 zu beachten.

6.7.2 Elektrizitätsversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

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

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Gasleitung und ein Fernmeldekabel des Betreibers Westnetz GmbH sowie ein 10kV-Kabel der Stadtwerke Versmold.

Aus diesem Grund wird festgesetzt:

Innerhalb des Plangebietes wird eine mit einem Leitungsrecht (L1) – Gasleitung und Fernmeldekabel – zu belastende Fläche zugunsten der Westnetz GmbH gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der Leitungsdimensionierung, beträgt mindestens jedoch 3,00 Meter.

Hinweis:

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Evtl. Auskofferungen im Bereich der Erdgasleitungen müssen so vorgenommen werden, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen, auszuschließen ist.

Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Waldbestände und Einzelbäume müssen einen Abstand von 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,00 m Höhe darf in solchen Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Innerhalb des Plangebietes wird eine mit einem Leitungsrecht (L2) zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Versmold gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der Leitungsdimensionierung, beträgt mindestens jedoch 2,50 Meter.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG)¹ bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Infolge des „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

6.7.3 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.

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.

¹ Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Es wird dazu folgende Bestimmung aufgenommen:

Aufgrund der Einstauhöhe ist das Becken vollständig einzufrieden. Einfriedungen/Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von 2,00 Meter über der Geländeoberfläche mit Übersteigschutz zulässig. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, um als wechselfeuchter Bereich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu dienen.

Es werden bzgl. des Grundwasserschutzes folgende Hinweise aufgenommen:

Grundwasserentnahme:

Wird Grundwasser entnommen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.

Geothermie-Anlagen:

Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.

6.7.4 Starkregen / Überschwemmung

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Während der Baugenehmigungsphase zur Entwässerung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan in die Hinweise aufgenommen:

Starkregenvorsorge

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren, sollten Bauvorhaben überflutungssicher ausgeführt werden. Empfohlen werden Sockelhöhen von 0,30 m - 0,50 m sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerschächten und Treppenhäusern).

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. Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier keiner Berücksichtigung, da in dem Plangebiet bzw. dessen Umfeld keine Gewässer vorhanden sind, so dass kein Hochwasserrisiko eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, hier relevant ist.

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: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Aabachs aus dem Jahr 2018, 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>))

6.8 Umweltbelange

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als gesonderter Teil B der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltp lanung, Bielefeld, Januar 2023).

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 Konflikthanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode n 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 erfolgte zunächst auf der Grundlage des Vorentwurfes zur Planung. Der Umweltbericht ist entsprechend den weiteren Planungs- und Beteiligungsphasen fortzuschreiben. Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter mit folgendem Ergebnis geprüft:

Schutzgut	Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch – Erholung / Immissionen	keine
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	keine
Fläche	keine
Boden	gering
Wasser - Grundwasser	gering
Wasser - Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering bis mittel
Wechselwirkungen	keine

Der Boden im Plangebiet erfüllt zwei Funktionen

- Bodenfunktionen im Naturhaushalt (hier: Podsol-Gley und Plaggenesch)
- Plaggenesch als Archiv der Kulturgeschichte

Plaggenesch wird durch den Geologischen Dienst NRW als Bodentyp „mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ bewertet. Für den Verlust der Archivfunktion bestehen allerdings keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen, die diesen Verlust im Sinne eines 1:1-Ausgleichs gerecht würden. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird das gesamte Plangebiet bebaut und die anstehende historische Bodenschichtung zerstört. Als Minderungsmaßnahme kann die Dokumentation des Plaggeneschs angesehen werden.

Unter Absprache und mit Zustimmung der Stadt Versmold ist vor Beginn der Baufeldräumung durch einen Fachgutachter zu verifizieren, ob im Plangebiet tatsächlich Plaggenesch ansteht.

Falls dies zutrifft, ist der verloren gehende Boden gutachterlich zu dokumentieren.

Für die im Plangebiet anstehenden Böden, die bei Realisierung der Planung versiegelt werden, kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Die baubedingte Beeinträchtigung von Böden kann durch die Anwendung der unten formulierten Maßnahmen gemindert werden.

6.9 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 zu quantifizieren (naturschutzfachliche Eingriffsbewertung im Umweltbericht) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde auf der Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 11.695 Biotopwertpunkten ermittelt. Um diesen Kompensationsbedarf zu tilgen, wurden über den Kompensationsflächenpool der Stadt Versmold auf Flächen in der Gemarkung Bockhorst (Flur 37, Flurstücke 7 (tlw.), 10, 23 (tlw.), 24 (tlw.) und 44) Maßnahmen der naturnahen Umgestaltung des Bockhorster Bachs umgesetzt. Durch Umsetzung dieser Maßnahme wurden dem Ökokonto der Stadt Versmold 76.213 Biotopwertpunkte gutgeschrieben. 11.695 Biotopwertpunkte des Ökokontos sind der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ zuzuschreiben.

Es verbleiben demnach keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird über den städtischen Kompensationsflächenpool – Bockhorst (Flur 37, Flurstücke 7 (tlw.), 10, 23 (tlw.), 24 (tlw.) und 44) erbracht (entsprechend dem aufgezeigten Defizit von 11.695 Biotopwertpunkten).

Innerhalb dieser Flächen werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 LNatSchG NRW durchgeführt (naturnahe Umgestaltung des Bockhorster Bachs).

Die Punkte werden den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ zugeordnet. Die Punkte dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

6.10 Gehölzbestand entlang des Wegs am „Aabach“ („Pättchen“) und private Grünfläche

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).

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.

Es wird festgesetzt:

In den festgesetzten Bereichen ist der Kronentraufbereich der dargestellten Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

Die o.g. Fläche wird innerhalb der Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd festgesetzt.

6.11 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 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2023) aufgeführt.

Es fand eine Vorprüfung (Stufe I) statt, bei der alle im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden. Die Vorprüfung ergab, dass für planungsrelevante Vögel, die das Plangebiet als Nahrungshabitat aufsuchen ggf. ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kollision mit Glasfassaden oder anderen spiegelnden oder transparenten Fassadenelementen besteht. In Stufe II wurden

Maßnahmen erarbeitet, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) abwenden.

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten wird ein sensibles Beleuchtungsmanagement empfohlen.

Es werden als Hinweise aufgenommen:

Vogelschutz

Große Glasflächen und andere transparente Flächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden. Durch die Wahl der Materialien (z.B. entspiegelt und halbtransparent bzw. undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig, gestreift oder gemustert satinieren / folieren), kann dieses Risiko minimiert werden.

Insektenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten wird ein sensibles Beleuchtungsmanagement empfohlen. Besonders in der Aktivitätszeit von Fledermäusen (von Mitte März bis Mitte November) sollte eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung vermieden werden.

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich zu verwenden:

- *voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %)*
- *Beleuchtungsstärken von max. 10 Lux*
- *Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur max. 2200 Kelvin).*

Zum Schutz nachaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) sollten die Lampen mit möglichst niedriger Lichtpunkthöhe und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installiert werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt. Zusätzlich hat eine Nachtabsenkung der Beleuchtungsstärke auf 30 % zu erfolgen. Eine dauerhafte Beleuchtung in den Nachtstunden ist gänzlich zu vermeiden (Steuerung über Bewegungsmelder).

Unter Berücksichtigung dessen löst die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ sowie die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Versmold keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugs-hindernisse entgegen.

6.12 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.

Von den im Änderungs- und Erweiterungsgebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen werden Geräusch-Immissionen ausgehen und auf die erwähnte Nachbarschaft einwirken. Diese Geräusch-Immissionen stellen – in der Systematik der TA Lärm – die Geräusch-Zusatzbelastung dar. Wenn diese Zusatzbelastung an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) oder mehr unterschreitet, liegen die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs des Änderungs- und Erweiterungsgebietes (analoge Anwendung von Punkt 2.2 der TA Lärm). Mit anderen Worten: Die Zusatzbelastung durch das Änderungs- und Erweiterungsgebiet ist dann nicht relevant.

Über eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Versmold (AKUS GmbH,

Bielefeld, April 2022) ist aufgezeigt worden, dass das „mehr als 10 dB(A) unter Richtwert-Kriterium“ erfüllt ist und das Änderungs- und Erweiterungsgebiet somit als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann.

6.13 Bodenschutz

Der Fachbeitrag des Geologischen Dienstes NRW, 3. Auflage 2018 stellt den südlichen Teil der von der Planung betroffenen Ackerflächen als Plaggeneschböden mit sehr hoher Funktionserfüllung dar. Diese Böden gelten als abiotische Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung, die nach § 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW einem besonderen Schutz unterliegen, und wegen ihrer Kohlenstoffspeicherung auch eine Bedeutung für den Klimaschutz besitzen.

Die Belange des Bodenschutzes sind im Umweltbericht zur B-Planänderung im Rahmen der Eingriffsbewertung vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel in § 1 a (2) BauGB in die Abwägung mit einzustellen.

Der Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB, die besagt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, wird hier entsprochen. Zielsetzung der Regelung ist insbesondere die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Produktionsbasis, da diese Flächen zulasten von Siedlungserweiterungen in Anspruch genommen werden. (Siehe Kapitel 5 *Planungsalternativen*)

6.13.1 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat entsprechend eines Antrages der Stadt Versmold vom 06.01.2022 eine Luftbilddauswertung für das Plangebiet vorgenommen.

In der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vom 11.01.2022 wird mitgeteilt, dass anhand der Luftbilder für den untersuchten Standort keine erkennbare Belastung vorliegt, so dass Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung nicht erforderlich sind.

Zur Vorsorge wird folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen liegen nicht vor.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey) durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6.14 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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und

die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

6.15 Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh und die Stadt Versmold umgehend zu verständigen.

Als Hinweis wird aufgenommen:

Altlasten

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

6.16 Baugestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW werden baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen Gewerbebetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine Einbindung der zukünftigen Gewerbebetriebe in das bauliche Umfeld herzustellen.

Dabei orientieren sich die Festsetzungen an dem Katalog, wie er in vergleichbaren Planungen in Versmold Anwendung findet.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder als begrünte Gitter-/Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Entlang der Rothenfelder Straße ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

Gestaltung von Werbeanlagen

- a) *Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben).*
- b) *Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Anlagen dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.*

- c) *Freistehende Werbeanlagen und Pylone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur bis zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig. Je angefangene 1.000 m² Geschossfläche ist maximal 1 Fahnenmast auf dem jeweiligen Grundstück als Werbeanlage zulässig.*

Hinweise:

Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden. Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Rothenfelder Straße dürfen nicht entstehen.

Gestaltung von Solaranlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,20 m zulässig. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach/Fassadenwand) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

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, Januar 2023

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