



# **STADT VERSMOLD**

**ORTSTEIL LOXTEN  
KREIS GÜTERSLOH**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „GEWERBEGEBIET MITTEL-LOXTEN“ NEUAUFSTELLUNG UND ERWEITERUNG**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**  
gem. § 10 (1) BAUGESETZBUCH (BauGB)

### **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADTVERWALTUNG:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS**  
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER  
49078 OSNABRÜCK LENGERICHER LANDSTRASSE 19  
TEL: 0541.441101 FAX: 0541.441103

## **Bauleitplanung der Stadt Versmold**

### **Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Mittel-Loxten“, Neuaufstellung und Erweiterung“**

#### **Teil I: Begründung**

##### **1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

##### **2. Ausgangssituation und städtebauliche Zielvorstellungen**

###### **2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

###### **2.2 Bebauungsplan Nr. 19 und künftige Planungsziele der Stadt Versmold**

##### **3. Planungsgrundlagen und planungsrechtliche Anforderungen**

###### **3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan**

###### **3.2 Belange des Bodenschutzes**

###### **3.3 Altlasten**

###### **3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

##### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

###### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### **4.1.1 Gewerbegebiet**

###### **4.1.2 Mischgebiet**

###### **4.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

###### **4.3 Erschließung**

###### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

###### **4.3.2 Innere Erschließung**

###### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

###### **4.3.3 Wasserwirtschaft**

###### **4.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

###### **4.5 Immissionsschutz**

###### **4.5.1 Gewerbliche und verkehrliche Schallimmissionen**

###### **4.5.2 Geruchsmissionen**

###### **4.6 Städtebauliche Zahlen und Werte**

##### **5. Umweltprüfung**

##### **6. Bodenordnung**

##### **7. Hinweise zum Planverfahren**

#### **Teil II: Umweltbericht**

## **Teil I: Begründung**

### **1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Mittel-Loxten“, Neuaufstellung und Erweiterung, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,9 ha. Es schließt direkt östlich an ein überwiegend bebautes Wohnsiedlungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 1) an. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Alter Salzweg“, im Süden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Mittel-Loxten“ und im Osten von der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 600 begrenzt. Im Norden bilden die Grenzen der Flurstücke Nr. 179, 187 und und 186 die Grenze des Geltungsbereiches.

Bis auf die 2 kleineren Erweiterungsflächen von ca. 0,4 ha im Norden des Plangebietes am „Alten Salzweg“ und von ca. 0,6 ha im Nordosten entspricht das Plangebiet dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 (Ursprungsplan) der ehemaligen Gemeinde Loxten, der 1975 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 19 soll nun vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Neuaufstellung und Erweiterung“ ersetzt werden (Details s. Kapitel 2.2). Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im Norden durch die beiden vorgenannten Flächen erweitert, um vorhandene bebaute Grundstücke städtebaulich sinnvoll abgrenzen bzw. einbeziehen zu können.

### **2. AUSGANGSSITUATION UND STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN**

#### **2.1 aktuelle Nutzung, baurechtliche Einordnung**

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches werden ca. 6 Grundstücke, die vom „Alten Salzweg“ aus erschlossen sind, als Wohn- und/oder gewerbliche Gebäude von verschiedenen Eigentümern genutzt (MI-Nutzung). Die gesamte übrige Fläche in einer Größe von ca. 13,2 ha ist im Besitz der Firma H. & E. Reinert, Westfälische Privat-Fleischerei. Auf dem östlichen Teil dieser Fläche befinden sich die Produktions- und Lagernutzungen, die Büro- und Verwaltungsgebäude sowie weitere Nebengebäude der Firma und die 2 betriebsgebundenen Wohngebäude. Der westliche Teil ist bis auf kleine, alte Gebäude des Vorbesitzers (Busunternehmen) unbebaut. An der Straße „Mittel-Loxten“ ist eine private Grünfläche vorhanden, die mit ca. 30-jährigen Fichten bestanden ist.

#### **2.2 Bebauungsplan Nr. 19 und künftige Planungsziele der Stadt Versmold**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahr 1975 sieht östlich entlang des „Alten Salzweges“ und nordwestlich der Straße „Mittel-Loxten“ eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe von 40 – 50 m vor. Zum Schutz vor den Emissionen der östlich gelegenen Gewerbeflächen ist im Bebauungsplan zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ein ca. 50 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden darf.

Die von dem Schutzstreifen aus östlich gelegenen Flächen, die etwa  $\frac{3}{4}$  des Geltungsbereiches umfassen, sind als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Gewerbegebiet war neben der Firma Reinert, die Fleisch- und Wurstwaren produziert, im westlichen Teilbereich ein Busunternehmen angesiedelt. Nachdem das Busunternehmen vor Jahren den Betrieb eingestellt hatte, erwarb die Firma Reinert die Grundstücke, um sich die Möglichkeit einer betrieblichen Erweiterung zu sichern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 war zur Zeit seines Aufstellungsverfahrens 1972 – 1975 von diesen beiden gewerblichen Nutzungen (Fleischwarenproduktion und Busunternehmen) ausgegangen und hat z.T. auch entsprechend spezifische Festsetzungen getroffen (z.B. Busunterstellhallen).

Eine zusätzliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes östlich der Straße „Alter Salzweg“ für ein- und zweigeschossige Wohnhäuser wurde schon vor Jahren nicht mehr weiter verfolgt.

Die Firma Reinert hat 1995 bauliche Konzepte entwickelt, in den Firmenstandort Versmold-Loxten weiterhin zu investieren und evtl. einen weiteren Produktionszweig aufzubauen, um den Anforderun-

gen der veränderten nationalen und internationalen Wirtschaftsrahmenbedingungen gerecht werden zu können.

Da es offensichtlich ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen überholten und im wesentlichen auch nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen (z.B. im Bereich Umweltschutz) den Bedingungen einer modernen Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebes nicht mehr genügt, haben die Stadt Vermold und die Firma Reinert Überlegungen angestellt, unter welchen städtebaulichen Zielvorstellungen sich der Ortsteil Loxten als Wohnstandort optimal weiterentwickeln kann und die Firma Reinert die Möglichkeit erhält, auf ihrem Grundstück unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (Immissionsschutz, Naturschutz, Verkehrssicherheit) die Nutzungen und Maßnahmen vorzunehmen, die den Standort des Unternehmens mit seinen z.Z. ca. 600 Arbeitsplätzen in Loxten langfristig sichern.

Das Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus, Osnabrück, hat diese vorgenannten Zielvorstellungen von 2002 bis 2005 in einem städtebaulichen Rahmenplan (M 1:2000) für den Ortsteil Loxten dargestellt. Diese Rahmenplanung ist flächenübergreifend für den gesamten Siedlungsbereich Loxten (Ortslage) erfolgt. In zahlreichen Sitzungen und Besprechungen ist sie erörtert und weiterentwickelt worden. Die Planungen sind mehrfach den zuständigen Fachbehörden und den entsprechenden Ratsgremien vorgestellt und mit ihnen besprochen worden. Den Bewohnern von Loxten ist in einer Bürgerversammlung 2004 die Rahmenplanung vorgestellt und Gelegenheit gegeben worden, Anregungen vorzubringen. Im Jahr 2005 hat die Stadt Vermold beschlossen, diese Rahmenplanung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu verwenden.

Der Rahmenplan stellte folgende städtebauliche Zielvorstellungen für die weitere Überarbeitung bzw. Neuaufstellung der Bebauungspläne heraus:

#### 1. Wohnsiedlungsgebiete (Bebauungsplan Nr. 1)

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf der Straße „Mittel-Loxten“ (Lärm und Gefährdung durch LKW-Schwerlastverkehr)
- Entwicklung einer Ortsmitte entlang der Straße „Mittel-Loxten“ von der Rothenfelder Straße bis zum „Alten Salzweg“
- Allgemeine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf zeitgemäße Einzelfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung der Erschließungsstraßen, Aktualisierung der planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen)

#### 2. Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 19)

- Wesentliche Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen im Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude
- Gliederung der gewerblichen Nutzungen durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP), um die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 - 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbelärm in den angrenzenden Wohngebieten, dem Mischgebiet bzw. für das Wohnen im Aussenbereich zu gewährleisten
- Verlegung der Betriebszufahrt für LKW-Schwerlastverkehr und „Umbauung“ der betrieblichen Be- und Entladezone mit Gebäuden, um die gewerblichen Verkehrsimmissionen der Be- und Entladevorgänge entscheidend zu mindern
- Wirksame, „parkähnliche“ Eingrünung der betrieblichen Einrichtungen und Gebäude besonders zu den Wohngebieten zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Verbesserung des Ortsbildes durch Staffelung der Gebäudevolumen und eine angemessene Maßstäblichkeit
- Direkte Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zum Betriebsgelände der Firma Reinert für den gesamten LKW-Schwerlastverkehr und den überwiegenden KFZ-Verkehr für Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister; die neue Straßenanbindung steht im Zusammenhang mit der Verlagerung der Betriebszufahrt.

### 3. Neue Straßenanbindung zur geplanten Ortsentlastungsstraße, Stellplätze, Regenrückhaltebecken (RRB) und Ausgleichsmaßnahmen (Bebauungsplan Nr. 61)

- Direkte neue Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zum Betriebsgelände der Firma Reinert für den gesamten LKW-Schwerlastverkehr und den überwiegenden KFZ-Verkehr für Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister; erhebliche Verkehrsentslastung (Lärm, Gefährdung) auf der Straße „Mittel-Loxten“; die neue Straßenanbindung steht im Zusammenhang mit der Verlagerung der Betriebszufahrt
- Zusammenfassung, Gliederung und Eingrünung der PKW-Stellplätze für Mitarbeiter, Festlegung von IFSP auf den Stellplatzflächen als Immissionsschutzfestsetzung
- Flächen zur Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser und für Ausgleichsmaßnahmen
- Eingrünung des Firmengeländes und seiner großen, hohen Gebäude zu den angrenzenden Landschaftsbereichen

## **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Im Regionalplan 2004 (früher Gebietsentwicklungsplan -GEP-) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das Plangebiet flächendeckend als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Weitere Schutzziele sind nicht dargestellt, so dass keine raumordnerischen Vorgaben zu berücksichtigen sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und eine kleine Waldfläche dar.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen östlich des Alten Salzweges wird nicht weiter verfolgt, ein Teil der gewerblichen Nutzung (Busunternehmen) wurde vor Jahren aufgegeben. Die Firma Reinert beabsichtigt, am Standort zu investieren und Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vorzunehmen. Dafür ist die Vergrößerung der bisherigen gewerblichen Baufläche erforderlich. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Versmold geändert (31. Flächennutzungsplanänderung).

### **3.2 Belange des Bodenschutzes**

Laut Bodenkarte NRW sind im Bereich des Plangebietes Pseudogleye aus lehmigen Geschiebesanden verbreitet, deren Ertragsfähigkeit überwiegend gering ist. Lokal sind Plaggenecke verbreitet (z.B. im nordöstlichen Bereich des Plangebietes), die überwiegend bereits überbaut sind. Die Plaggenecke sind als Zeugnisse ehemaliger Landbewirtschaftungsformen aufgrund ihrer besonderen Archivfunktion für die Kulturgeschichte als besonders schutzwürdig einzustufen. Durch die Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen erfolgt ein kleinflächiger Verlust dieser besonderen Bodenfunktion. Durch die vorhandene Bebauung sind die Bodenstrukturen bereits erheblich vorbelastet.

Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Neuversiegelung erfolgt im Siedlungszusammenhang durch die Reaktivierung von Restflächen zwischen vorhandener Siedlung und Firmengelände Reinert. Ziel der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist es, der ortsansässigen Firma Erweiterungsflächen in unmittelbarer Firmennähe zur Verfügung zu stellen, ohne zusätzliche Siedlungsflächen im Außenbereich zu überplanen. Die Auswirkungen der Neuversiegelung sind auf das Plangebiet und die nähere Umgebung begrenzt. Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches wird dem Schutzgut Boden bzw. der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

### 3.3 Altlasten

Auf dem Gelände des früheren Busunternehmens Strangmann ist bei einer örtlichen Überprüfung der unteren Bodenschutzbehörde am 05.10.2006 festgestellt worden, dass neben dem Garagengebäude noch Benzinabscheider, Reste einer Betriebstankanlage und höchstwahrscheinlich noch ein unterirdischer Diesel- und/oder Benzintank vorhanden sind. Aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind Boden- und Bauwerksbelastungen nicht auszuschließen.

Nach den Materialien zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz des Landesumweltamtes NRW 2001 ist das Gelände als potentielle Altstandortverdachtsfläche der Erhebungsstufe II zuzuordnen.

Um die Gefährdung abschätzen zu können, wurde die „Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Belastungssituation auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle des Busbetriebes Strangmann und Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser“, Ingenieurgeologisches Büro Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, vom 09.07.2007 erstellt.

Für die Bodenuntersuchung sind Rammkernsondierungen durchgeführt worden.

Zusammenfassend kommt die Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Belastungssituation zu folgenden Ergebnissen:

- Das in den Bohrkernen aufgeschlossene Bohrgut wies in den Bereichen von zwei unterirdisch eingelagerten Behältern einen Geruch nach Mineralölkohlenwasserstoffen auf. In den übrigen Bohrungen waren weder geruchsauffällige Bodenschichten noch kontaminationstypische Verfärbungen zu erkennen.
- In den geruchsauffälligen Bodenproben lagen die ermittelten Gehalte an mineralölartigen Kohlenwasserstoffen (KW) unterhalb bzw. mit maximal 39 mg/kg nur geringfügig über der Nachweisgrenze von 10 mg/kg. Die geringen Gehalte entsprechen natürlichen Bodenanteilen und werden nicht als gefährdend eingestuft.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist festzustellen, dass sich im Bereich des untersuchten Grundstückes keine Hinweise auf schädigende Bodenbelastungen durch tankstellentypische Schadstoffen ergeben. Eine mögliche Gefährdung von Schutzgütern ist nicht gegeben und es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein einer „schädlichen Bodenveränderung“ im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Im Zuge des geplanten Rückbaus der bestehenden Gebäude und Anlagen sind die vorhandenen unterirdischen Einrichtungen vollständig zu entfernen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die vorliegende orientierende Bewertung auf Erkenntnisse punktuell durchgeführter Sondierungen beruht, welche die reale Belastungssituation an den verschiedenen Stellen eventuell nicht vollständig erfassen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Position des Dieselbehälters an der Südostseite der Halle auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht sicher zu rekonstruieren war.

Beim Ausbau der vorhandenen Lagertanks und der Abscheideranlage kann daher der freigelegte Untergrund örtlich Belastungen aufweisen, die durch die bisherigen Erkundungen nicht erfasst wurden. Ggf. müssen dann in geringem Umfang Maßnahmen zur Sanierung kontaminierter Bereiche eingeleitet werden. Der Rückbau der Anlagen muss deshalb unter gutachterlicher Begleitung der Tiefbaumaßnahmen erfolgen.

Weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (d.h. Tonscherben, Mauerwerke, Metallfunde, Knochen, Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gefunden werden, ist die Entdeckung gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt und dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521-5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der v. g. städtebaulichen Planungsziele und des Vorentwurfes für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet in Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und Mischgebiet (MI-Gebiet) unterteilt.

#### 4.1.1 Gewerbegebiet

Im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung und der geplanten Erweiterung der Firma Reinert größtenteils ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hauptsächlich für die Erweiterung der Fleischerei Reinert erforderlich ist, sind die festgesetzten Nutzungen weitgehend auf die betrieblichen Abläufe und Notwendigkeiten abgestimmt. Grundlage der differenzierten Festsetzungen ist eine Konzeptstudie für die Firmenerweiterung.

Um für die westlich und südwestlich vorhandene Wohngebietsflächen sowie die Wohnnutzung im MI-Gebiet und im Außenbereich ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen entsprechend der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sicherzustellen, wird das GE-Gebiet auf der Grundlage schalltechnischer Berechnungen entsprechend des Abstandes zu der schutzbedürftigen Wohnnutzung und hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen der erforderlichen innerbetrieblichen Nutzungen und Betriebsabläufe gegliedert.

Im GE1-Gebiet, das in direkter Nachbarschaft zu den immissionsempfindlichen Wohnnutzungen im WA- und MI-Gebiet liegt, sind in den geplanten bzw. vorhandenen Firmengebäuden fleischverarbeitende Produktion, Lagerhaltung sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. In den nördlichen, westlichen und südlichen Teilen des GE1-Gebietes, die der Wohnnutzung am nächsten liegen, sind IFSP von tags 55 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig. Im östlichen GE1-Gebiet sind gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung im Außenbereich IFSP von tags 61 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 46 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der lärmintensivste Bereich der gewerblichen Nutzung, in dem u.a. die Be- und Entladevorgänge per Schwerlastverkehr stattfinden, liegt in der Mitte des Gewerbegebietes. Es ist geplant, die vorhandenen Firmengebäude durch Erweiterungsbauten zu einem u-förmigen Baukörper zu ergänzen, so dass die Gebäude des GE2- und GE4-Gebietes durch die dreiseitige Umbauung dieser Zone einen aktiven Schallschutz bilden. In diesem Bereich sind auch die lärmintensiveren gewerblichen Nutzungen und höheren IFSP tags 61 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 47 dB(A)/m<sup>2</sup> im GE2-Gebiet sowie tags 62 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 47 dB(A)/m<sup>2</sup> im GE-4Gebiet zulässig.

Im GE3-Gebiet sind Wohngebäude für Betriebsangehörige vorhanden. Dem entsprechend sind in diesem Randbereich zur freien Landschaft nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Darüber hinaus sind auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Des weiteren wird das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Firmengebäude nach der Gebäudehöhe und -volumen gegliedert. Die Höhe der Gebäudeteile nimmt von den Randbereichen zur Mitte hin zu. Durch diese Abstufung werden extreme Bauvolumen im direkten Bezug zu den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen vermieden und eine verträgliche Maßstäblichkeit für das Ort-

und Landschaftsbild erreicht. Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen (z.B. für Be- und Entlüftungsanlagen) sind bei betrieblichen Anforderungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird den betrieblichen Erfordernissen entsprochen. Die geplante Bebauung erhebt sich nicht über die vorhandenen Gebäude.

Im Westen, Norden und Osten werden im Gewerbegebiet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 35 m zum Ort und von 25 m zur Landschaft als Abstandsflächen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und zur Einbindung in das Orts- bzw. Landschaftsbild festgesetzt. Durch eine parkähnliche Bepflanzung wird das Gewerbegebiet so eingegrünt, dass die Gebäude nicht vollständig verdeckt („versteckt“) werden, aber durch großkronige Baumgruppen mit den vorhandenen Baumbestand verbunden werden. Vorhandene Grünstrukturen werden im GE-Gebiet weitgehend erhalten, so dass sich eine weitgehende Einbindung in die durchgrünten vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche und die freie Landschaft mit ihren charakteristischen Baumreihen und -gruppen ergibt. Im Süden des Gewerbegebietes wird auf die Festsetzung von Pflanzflächen zur Eingrünung verzichtet, weil südlich der Straße „Mittel-Loxten“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Neue Verkehrsanbindung Gewerbegebiet Loxten“ mit den eingegrünten Firmen-Stellplätzen, Kompensationsflächen, dem geplanten und bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) eine Arrondierung und Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt.

Von der Öffentlichkeit zu nutzende Tankstellen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, da sie zusätzlichen Zielverkehr erzeugen, der zu einer höheren Immissionsbelastung und Verkehrsgefährdung der vorhandenen Siedlungsbereiche führt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind in den Randbereichen des Gewerbegebietes, in denen auch die Pflanzflächen festgesetzt sind, gegenüber den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO um ca. 25 % verringert. Damit reduziert sich im Zusammenhang mit der Randeingrünung der Anteil versiegelter Flächen. Nur im mittleren Teil des Gewerbegebietes ist entsprechend der vorhandenen und geplanten betriebstechnisch erforderlichen geschlossenen Bebauung eine GRZ von 0,8 (GE4) bzw. 1,0 (GE2) festgesetzt. Im GE3-Gebiet ist in Anlehnung an die geringe Überbauung durch die vorhandenen Firmen-Wohngebäude und zum Erhalt der vorhandenen Durchgrünung die GRZ von 0,2 (Reduzierung um ca. 75%) festgesetzt. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) ergeben sich aus den festgesetzten Gebäudehöhen bzw. der festgesetzten Geschossigkeit.

In den Randbereichen des Gewerbegebietes ist die abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig) festgesetzt, um den betrieblichen Belangen zu entsprechen. Die Abstände bei der abweichenden Bauweise werden nach der Landesbauordnung geregelt.

#### 4.1.2 Mischgebiet

Im Nordwesten sind entlang der Ostseite des „Alten Salzweges“ Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorhanden. Entsprechend der bestehenden Nutzung und der Grundstückszuschnitte ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Da überwiegend bebaute kleinflächige Grundstücke bestehen, sind die sehr flächenintensiven Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Darüber hinaus erzeugen Tankstellen verstärkt Zielverkehr, der zu einer höheren Immissionsbelastung der benachbarten Wohnbauflächen und Verkehrsgefährdung für Senioren und Kinder führen würde.

Die im Mischgebiet festgesetzte offene Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und westlich des „Alten Salzweges“.

Für das Mischgebiet sind entsprechend der vorhandenen Bebauung max. zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 (Reduzierung gegenüber der Obergrenze um ca. 30%) festgesetzt. Die GFZ von 0,6 entspricht der festgesetzten Zweigeschossigkeit.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da sie die vorhandenen Wohnnutzungen erheblich stören würden.

## 4.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, die wichtigsten städtebaulich wirksamen Gestaltungselemente im Interesse eines harmonischen, aufeinander abgestimmten Siedlungsbildes und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen zu regeln.

Im Gewerbegebiet sind gestaffelte Gebäudehöhen festgesetzt, um für die geplanten Gebäudevolumen in Nachbarschaft der bestehenden Siedlungsflächen und zur freien Landschaft eine verträgliche Maßstäblichkeit zu erzielen. Entsprechend der gewerblichen Funktionalität sind für die Gebäude im Gewerbegebiet Flachdächer festgesetzt.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sollte die Fassadengestaltung und -gliederung der großflächigen Gewerbebauten durch Material, Farbe und Struktur in die Überlegungen zur optimalen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild einbezogen werden.

Örtliche Bauvorschriften bezüglich der Werbeanlagen, Beleuchtung, Grundstückseinfriedung und gärtnerische gestaltete Vorzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll, um im Hinblick auf die benachbarten, dreiseitig umgebenden Siedlungsflächen mit ihren Gartenbereichen einen ordnenden, gestalterisch befriedigenden Rahmen vorzugeben und störende Einwirkungen, z.B. von flackernden überdimensionierten Leuchtflächen und -körpern, zu vermeiden. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen auf den Grundstücken unterstützen den Gesamteindruck des Gewerbegebietes.

Desweiteren werden zur inneren Durchgrünung des Plangebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gärtnerisch zu gestaltende Vorzonen festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen entsteht auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit einer Breite von mindestens 3 m ein auflockernder Grünbereich, z. B. Fläche mit Rasen bzw. Bodendeckern und eingestreuten Gehölzgruppen. Dadurch entsteht entlang der Straßen eine offene und großzügige Eingrünung. Die räumliche Gestalt des Plangebietes und die Aufenthaltsqualität werden auf diese Weise mit geringen Mitteln wesentlich gesteigert. Im Gewerbegebiet grenzen die Einfriedungen diese Vorzone nicht vom Straßenraum ab, da sie erst in einer Entfernung von mindestens 3 m ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Im MI-Gebiet erfolgt die Festsetzungen von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 38 - 50 Grad in Anlehnung an die vorhandene und in Loxten überwiegend vorherrschende Dachlandschaft. Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen wirtschaftlichen Ausbau der Dachgeschosse.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind im MI-Gebiet Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte nur bis zu 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den v. g. Gründen der Abstand von Dachaufbauten und -einschnitten zum Ortsgang auf mind. 1,50 m festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen sind von den Festsetzungen über die Dachform und Dachneigung nicht betroffen, da sie das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Über die K 21 (Rothenfelder Straße) sowie die Straße „Mittel-Loxten“ bzw. den Alten Salzweg ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die geplante Ortsentlastungsstraße zur B 476 wird südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 450 m verlaufen. Zwischen dieser Ortsentlastungsstraße und dem Plangebiet ist eine neue Verkehrsverbindung direkt zum Firmengelände geplant (angrenzender Bebauungsplan Nr. 61). Dadurch kann die Straße „Mittel-Loxten“ vom Schwerlastverkehr entlastet werden. Auch ein Großteil der Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister wird die neue Planstraße benutzen. Damit verringert sich die Verkehrsbelastung der Straße „Mittel-Loxten“, die mit den vorhandenen Geschäften und Einrichtungen

auch den Ortskern bildet, erheblich und die verkehrsbedingten Immissionen sowie Gefährdungen (z.B. für die Schulkinder) werden sich entsprechend reduzieren.

Die Stellplätze für Mitarbeiter u.a. sind auf firmeneigenen Flächen südlich der Straße „Mittel-Loxten“ vorhanden, die noch erweitert werden (s. angrenzender Bebauungsplan Nr. 61).

#### 4.3.2 Innere Erschließung Firmengelände

Das Firmengelände wird nur noch im Süden über die Straße „Mittel-Loxten“ erschlossen. Die Hauptzufahrt wird von der neuen Planstraße zur festgesetzten Be- und Entladezone erfolgen. Da in diesem Bereich durch den Schwerlastverkehr der großen Kühltransporter sowie die Be- und Entladevorgänge die höchsten Lärmimmissionen entstehen, wird er zur Abschirmung der Lärmimmissionen durch die Firmengebäude umbaut. Die vorhandene Zufahrt im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes bleibt als untergeordnete Nebenzufahrt erhalten, um u.a. das vorhandene Verwaltungsgebäude und seine Stellplätze erreichen zu können.

#### 4.3.3 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden.

Die auf dem Firmengelände vorhandene Trafostation, die der Versorgung des Ortsteiles dient, ist als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Zur Ableitung des belasteten und unbelasteten Oberflächenwassers vom bisher bebauten Firmengelände ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) vorhanden.

Für die geplante Erweiterungsfläche ist südlich der Straße „Mittel-Loxten“ bzw. östlich der Von-Eichendorff-Straße ein weiteres RRB geplant (s. angrenzender Bebauungsplan Nr. 61).

Die Firma Reinert verfügt über eine eigene Löschwasserrückhaltung, so dass im Brandfall kein belastetes Löschwasser in die Oberflächengewässer gelangt.

Die Beseitigung der Hausmüllabfälle aus dem Mischgebiet ist durch die Stadt Vermold als Träger der Abfallbeseitigung gewährleistet. Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle sind vom Erzeuger selbst ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abfälle der Firma Reinert werden durch Fachunternehmen schadlos entsorgt.

Der Geltungsbereich wird im Südosten von einer vorhandenen Richtfunktrasse für den Telekommunikationsverkehr der Deutschen Telekom AG überquert. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs bzw. der gewerblichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

#### 4.3.4 Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Die Ableitung des Niederschlagswassers vom vorhandenen Betriebsgelände erfolgt in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) südlich der Straße „Mittel-Loxten“ (s. Bebauungsplan Nr. 61). Zur Vermeidung von Gewässerverunreinigungen durch die Niederschlagswasserableitung von evtl. belasteten Flächen (zB. Verladerrampen, LKW-Zufahrt) und als Vorsorge für einen möglichen Haveriefall sind Regenklärbecken auf dem Betriebsgelände hergestellt worden. Das Niederschlagswasser von Flächen mit geringer Verschmutzung, wie Hof- und Dachflächen sowie PKW-Stellflächen wird ohne weitere Vorbehandlung abgeleitet. Die Fortführung des Niederschlagswassers vom Betriebsgelände nach Süden bis zum RRB erfolgt über einen Betonrohrkanal DN 600.

Das Niederschlagswasser von den bestehenden Parkplätzen wird über einen weiteren Betonrohrkanal DN 300 aus östlicher Richtung dem RRB zugeleitet. Durch das RRB wird der Abfluss in den Vorfluter

auf die natürlichen Verhältnisse (Ableitungsmenge =  $5\text{l/s}\cdot\text{ha}$ ) begrenzt. Das Rückhaltevolumen des RRB beträgt ca.  $1.580\text{ m}^3$ . Die Ableitung aus dem RRB erfolgt über einen Drosselschacht in einen Graben, der in den Aabach mündet.

Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers aus der geplanten Betriebserweiterung wurde im Bereich der geplanten westlichen bzw. südwestlichen Pflanzfläche im Rahmen der Altlastenuntersuchung ermittelt. Die dazu erstellte „Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Belastungssituation auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle des Busbetriebes Strangmann und Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser“, Ingenieurgeologisches Büro Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, vom 09.07.2007 kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der als zu gering zu bewertenden Flurabstände und der als Abflussbarrieren wirkenden wasserstauenden Schichten bestehen im oberflächennahen Untergrund keine ausreichenden Möglichkeiten, das Niederschlagswasser aus den geplanten Dachflächen vollständig zu versickern. Es wird daher empfohlen, in den seitens der Planung vorgesehenen Flächen flache Versickerungsmulden anzulegen und diese mit einem Überlauf zu versehen, der das Niederschlagswasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Vorfluter zuführt.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers für die geplante Betriebserweiterung ist die „Konzeptentwicklung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Nr. 19 Regenwasserbewirtschaftung H. & E. Reinert GmbH & Co. KG“, Ingenieurbüro Röper GmbH, Melle, vom Juli 2007 mit folgendem Ergebnis erstellt worden:

Aufgrund des vorliegenden o.g. Bodengutachtens wird von der Planung von Versickerungsanlagen abgesehen und die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) südlich der Straße „Mittel-Loxten“ geplant. Das geplante RRB ist südlich der Straße „Mittel-Loxten“ und östlich der Von-Eichendorff-Straße geplant und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61, der parallel aufgestellt wird.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den un- bzw. schwachbelasteten Dachflächen der geplanten Betriebsgebäude soll über einen offenen Graben mit einer Tiefe von ca. 75 cm erfolgen. Der Verlauf des Grabens ist innerhalb der westlichen Pflanzfläche vom Geländehochpunkt nördlich der geplanten Bebauung parallel zur Straße „Alter Salzweg“ und nach Südosten verschwenkend parallel der Straße „Mittel - Loxten“ geplant (s. Lageplan der Konzeptentwicklung). Das Speichervermögen und die Wasserverluste während dieses Fließweges werden bei der Berechnung des RRB nicht berücksichtigt.

Die Straße „Mittel-Loxten“ soll mit einem Düker in grabenloser Bauweise bis zum geplanten RRB unterquert werden.

Das in der Be- und Entladezone sowie dem Einfahrtsbereich anfallende Niederschlagswasser soll in einem Regenklärbecken (RKB) westlich der Haupteinfahrt behandelt werden. Anschließend kann das Wasser in einem offenen Graben ebenfalls dem Düker und somit dem RRB zugeleitet werden.

Für das geplante RRB wird ein Volumen von  $1500\text{ m}^3$  gewählt. Es wurde ein Drosselabfluss entsprechend dem natürlichen Abfluss von  $5\text{ l/(s}\cdot\text{ha)}$  angesetzt.

Der maximale Wasserstand im Regenrückhaltebecken wird mit 0,50 m vorgeschlagen. Die Böschungsneigung sollte nicht steiler als 1 : 3 gewählt werden. Das geplante RRB wird an den vorhandenen Entwässerungsgraben angeschlossen, der mit dem Aabach verbunden ist.

Weitere Details werden in der anschließenden Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt.

#### **4.4. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Begrünungsmaßnahmen des Betriebsgeländes der Firma Reinert dienen neben einer repräsentativen, parkähnlichen Gestaltung des Grundstückstreifens zwischen der Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung (Gebäude, betrieblicher Kfz-Verkehr) insbesondere auch dazu, eine ortsplanerisch ansprechend gestaltete Verbindung der Flächen des Gewerbebetriebes mit den im Westen und

Südwesten angrenzenden Wohngebieten herzustellen und die Siedlungsfläche des Ortsteils Loxten nach Norden und Osten zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Entscheidendes städtebauliches Element ist der Eingrünungsstreifen, der das Betriebsgelände im Geltungsbereich von drei Seiten umschließt, und durch die großflächigen Grünanlagen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 61 zu einem vollständigen „grünen Ring“ um die Firma Reinert ergänzt wird.

Dieser Eingrünungsstreifen mit einer Breite von 20 bis 60 m wird als naturnahe Parkanlage gestaltet. Östlich der Straße "Alter Salzweg" wird dieser Streifen als Landschaftsrasen angelegt und auf der gesamten Fläche mit eingestreuten, heimischen und standortgerechten Gehölzen (Einzelbäume, Baumgruppen)durchsetzt.

Innerhalb dieses Bereiches wird der bislang verrohrt unter dem Plangebiet verlaufende wasserführende Graben offen gelegt und als gestalteter Graben ausgebildet. Er nimmt zusätzlich das nicht belastete Oberflächenwasser des Betriebsgeländes auf und führt es in ein Regenrückhaltebecken südlich der Straße „Mittel-Loxten“ und westlich der „Aabachstraße“ hin ab (Bebauungsplan Nr. 61). Die Gewässerbreite liegt überwiegend bei 3 m, das Profil des Grabens wird jedoch an mehreren Stellen auf über 15 m aufgeweitet und einem natürlichen Bachverlauf entsprechend angelegt.

Auf dem Erdwall zum Mischgebiet im Norden sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind baumbetonte Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die bestehenden Laubgehölze im Nordosten werden aus Gestaltungs- und Biotopschutzgründen in die Struktur des Eingrünungsstreifens eingebunden.

Die Eiche im Bereich Nebeneinfahrt der Firma Reinert wird erhalten. Entlang der Straße "Mittel-Loxten" werden die vorhandenen Lücken in der bestehenden Baumreihe um die fehlenden Bäume ergänzt, so dass entlang des Firmengeländes wieder eine alleearartige Bepflanzung entlang der Straße „Mittel-Loxten“ entsteht.

## 4.5 Immissionsschutz

### 4.5.1 Gewerbliche und verkehrliche Schallimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes und innerhalb des Geltungsbereiches sind Wohn- und Mischgebiete und Wohnnutzungen im Außenbereich als schutzbedürftige Nutzungen vorhanden.

Auf diese vorhandenen Grundstücke wirken außer den gewerblichen Schallimmissionen (Produktion und innerbetrieblicher Verkehr) auch die Schallimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Gewerbegebietes.

Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – sind für Wohngebiete als Orientierungswerte für den Beurteilungspegel tags 55 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> für Verkehrslärm bzw. nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup> für Gewerbelärm einzuhalten.

Für Mischgebiete gelten als einzuhaltende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup> für Verkehrslärm bzw. nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> für Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Schallimmissionen und zum angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen ist zum Bebauungsplanes 19 die gutachterliche Stellungnahme zur Lärmimmission (G 0601) vom Dipl.-Ing. Peter Garthaus, Osnabrück, erstellt worden. Entsprechend den Ergebnissen sind die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt und das Gewerbegebiet entsprechend gegliedert worden.

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Nutzungen so gegliedert, dass Bereiche mit höheren Immissionen (GE2-Gebiet und GE4-Gebiet) möglichst entfernt von der Wohnnutzung in der Mitte des Gebietes festgesetzt sind.

Das GE4-Gebiet umfasst hauptsächlich die bestehenden Produktionsgebäude und lärmintensivere technische Einrichtungen, wie z.B. Kühlung, Energieerzeugung.

Im GE4-Gebiet wird der Hauptzufahrtsbereich für den Schwerlastverkehr mit den Be- und Entladezonen die größten Lärmimmissionen erzeugen. In diesem Bereich ist aktiver Schallschutz durch eine dreiseitige Umbauung mit Firmengebäuden vorgesehen, die nur nach Süden zur neuen Zufahrtsstraße geöffnet ist. Im gesamten GE4-Gebiet sind IFSP von tags 62 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 47 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.

Im GE2-Gebiet, das etwas näher zu den Wohngebieten gelegen ist, dürfen IFSP von tags 61 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 46 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Im nördlichen, westlichen und südlichen Teil des GE1-Gebietes, der den geringsten Abstand zur umgebenden Wohnnutzung (WA-Gebiete) aufweist, sind IFSP von tags 55 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt. Im östlichen GE1-Gebiet, dem einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich (MI-Gebiet) benachbart sind, dürfen IFSP von tags 61 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 46 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Durch das GE3-Gebiet erfolgt aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung für Betriebsinhaber u.a. bzw. der möglichen Nutzung für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1.

#### 4.5.2 Geruchsmissionen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zwar einige landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebietes vorhanden, wodurch aber keine negativen Auswirkungen für eine betriebliche Erweiterung gesehen werden. Unterstützt wird diese Auffassung maßgeblich durch die Landwirtschaftskammer, die in ihrem Schreiben vom 22.02.2007 keine Anregungen zum Planvorentwurf vorgebracht hat.

Aufgrund der noch näher liegenden bestehenden Wohnbebauung und der vorhandenen Produktionsgebäude des Fleischereibetriebes unterliegen diese Hofstellen derzeit schon dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, so dass landwirtschaftliche Immissionen durch Tierhaltung nicht uneingeschränkt erzeugt werden dürfen.

Da die geplante Erweiterung der Firma Reinert zum größten Teil nach Westen in Richtung Ortslage Loxten vorgesehen ist und sich damit von den Hofstellen wegbewegt, sind Geruchsmissionen über das bisherige Maß hinaus von den nächstliegenden Höfen im Osten des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die Firma Reinert produziert im wesentlichen Schinken und Wurst. Die vorhandene Produktion erzeugt z.Z. keine unzulässigen Geruchsmissionen in der Nachbarschaft. Nach Angaben der Firma werden auch für die geplante bauliche Erweiterung entsprechende technische Einrichtungen vorgesehen, welche unzulässige Geruchsbelastungen in der Nachbarschaft verhindern. Konkrete Ausführungsplanungen, aus denen Lage, Größe und Art geplanter Produktionsanlagen zu entnehmen sind, liegen derzeit nicht vor. Eine detaillierte Prüfung der Immissionen und Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben muss deshalb in einem nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

#### **4.6 Städtebauliche Zahlen und Werte**

4.6.1 Fläche des Plangebiets	100 %	ca. 14,9 ha
4.6.2 GE-Gebiet	88,6 %	ca. 13,2 ha
<u>davon:</u> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 3,7 ha	
4.6.3 MI-Gebiet	6,0 %	ca. 0,9 ha
4.6.4 Öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Mittel-Loxten“)	5,4 %	ca. 0,8 ha

### 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des Umweltberichtes ist als Teil II der Begründung beigefügt.

### 6. Bodenordnung

Im Geltungsbereich ist die private und öffentliche Grundstückssituation geordnet, so dass kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen wird.

### 7. Hinweise zum Planverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch den Erörterungstermin am 26.04.2006. Zu den vorgebrachten Anregungen der Bürger ist weitgehend direkt Stellung genommen worden.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Mittel-Loxten“ ist mit Schreiben vom 25.01.2007 bis zum 01.03.2007 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt worden. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 09.05.2007 (Planungs- und Umweltausschuss) bzw. am 24.05.2007 (Stadtvertretung) beraten. Die Ergebnisse dieser Beratungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Mittel-Loxten“ ist mit Beschluß vom 14.02.2008 zur Offenlegung gem. § 3(2) bestimmt worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.04.2008 hat der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB vom 08.05.2008 bis einschließlich 11.06.2008 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB ist mit Schreiben vom 29.04.2008 erfolgt. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 13.08.2008 (Planungs- und Umweltausschuss) und 28.08.2008 (Stadtvertretung) beraten und entschieden. Die Ergebnisse dieser Beratungen wurden in die Satzung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Plangrundlage für die Begründung mit Umweltbericht ist der Bebauungsplan mit der Plan-Nr.: 0528/11.

Aufgestellt:

Osnabrück, im August 2008 PG/HG  
**PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS**  
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER  
**49078 OSNABRÜCK** LENGERICHER LANDSTRASSE 19  
TEL: 0541.441101 FAX: 0541.441103

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Mittel-Loxten" hat gem. § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluß vom ..28..08..2008... zugrundegelegen.

Versmold, 29.08.2008

  
.....  
(Bürgermeister)