



STADT VERSMOLD

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“

Mai 2014

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bestehendes Planungsrecht (Ursprungsplan inkl. Änderungen)
 - 2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Versmold
 - 2.4 Hinweise zum Planverfahren
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.3 Boden und Gewässer
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Grundsätzliche Plankonzeption
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 - 4.3 Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
 - 4.4 Immissionsschutz
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anhang

A.1: Karte mit der Nutzungsübersicht Gewerbe und Einzelhandel

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, November 2013 und ergänzende E-Mail vom 17.01.2014.
- A.2 Analyse zu den Veränderungen im Lebensmittelangebot in der Stadt Versmold, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juli/September 2013.

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans inklusive seiner Änderungen und Erweiterungen. Durch die Überplanung werden gewerbliche und industrielle Flächen der Ortsteile Versmold und Loxten erfasst. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die B 476 (Westheider Weg),
- im Osten durch die Rothenfelder Straße bzw. im nördlichen Verlauf durch die Laerstraße (L 786),
- im Norden i.W. durch die erste Bauzeile nördlich der Ziegeleistraße
- sowie im Westen i.W. durch die Bahntrasse der Teutoburger Wald-Eisenbahn bzw. die erste Bauzeile mit durchschnittlich 130 m Tiefe westlich der Knetterhauser Straße.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Gesamtgröße von rund 76 ha. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bestehendes Planungsrecht (Ursprungsplan inkl. Änderungen)

Das großräumige Gewerbe- und Industriegebiet Versmold liegt im nördlichen Anschluss an das Stadtzentrum Versmolds. Es wurde Anfang der 1980er Jahre durch den **Bebauungsplan Nr. 16** „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“ zwischen Rothenfelder Straße/Laerstraße, Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE) und Gestermannstraße entwickelt. Der Plan wurde 1981 als Satzung beschlossen. Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Versmold war die Entwicklung der im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten gewerblichen Bauflächen zu einem ortsnahen und zentralen Gewerbe- und Industriegebiet. Die **Erschließung** erfolgt über Rothenfelder Straße/Laerstraße (L 786), Westheider Weg (B 476) und Knetterhauser Straße (K 51) als Hauptverkehrsachsen.

Das großräumige Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von rund 1.500 m ist in sich gegliedert. Im Süden in Richtung Stadtmitte sind i.W. Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO vorgesehen, während die nördlichen Flächen in Richtung des freien Landschaftsraums als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen wurden.

Zum Schutz vor möglichen Emissionen der Betriebe und somit zum Schutz der Nutzungen im Umfeld vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthält der Ursprungsplan Nr. 16 eine Gliederung der gewerblichen und industriellen Bauflächen nach dem **Abstandserlass NRW mit Stand 1974**. Betriebe der Abstandsklassen I – IV werden sowohl für die Flächen des Gewerbegebiets als auch für die Flächen des Industriegebiets ausgeschlossen.

Bereits im Ursprungsplan Nr. 16 ist eine Regelung zur Steuerung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** enthalten. Die Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Vermolds sollen ausdrücklich der gewerblich-industriellen Nutzung vorbehalten werden, Einzelhandelsansiedlungen sollen unterbunden werden. Im Ursprungsplan werden „Flächen festgesetzt, in denen Einkaufszentren oder Großflächige Handelsbetriebe, auch mit einer Größe unter 1.500 m² Geschossfläche im Sinne des § 11(3) BauNVO ausgeschlossen werden“. Die Vorgabe im Ursprungsplan ist allerdings inhaltlich und räumlich nicht hinreichend bestimmt. Die Festsetzung ist gemessen an den heute durch die Rechtsprechung formulierten Anforderungen nicht eindeutig.

Dem Ursprungsplan Nr. 16 liegt die **Baunutzungsverordnung** aus dem Jahr 1977 (**BauNVO 1977**) zugrunde, so dass sich die Zulässigkeit der Nutzungen - sofern nicht von einer Änderung des Bebauungsplans nach 1990 erfasst - teilweise noch nach der BauNVO 1977 richtet.

Ältere Fassungen der BauNVO beinhalten eine andere Rechtssystematik zum Thema Einzelhandel als die derzeit gültige BauNVO 1990. Bereits in der Fassung der BauNVO 1977 waren großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren etc. den Kerngebieten und den speziell ausgewiesenen Sondergebieten zugeordnet worden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in Gewerbe- und Industriegebieten nach BauNVO 1977 ohne spezielle Regelung Einzelhandel nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig ist. Die Großflächigkeit beginnt gemäß BauNVO 1977 jedoch erst bei einer Geschossfläche von 1.500 m²¹. Eine rechtssichere Verhinderung städtebaulich nicht erwünschter Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 1.500 m² Geschossfläche auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 ist somit heute nicht möglich.

Die BauNVO aus dem Jahr 1977 enthält noch keine abschließenden Regelungen zu **Vergnügungsstätten**. Bis zur Änderung der BauNVO im Jahr 1990 wurden Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe betrachtet, deren Zulässigkeit sich jeweils an dem Nutzungskatalog der unterschiedlichen Baugebiete orientiert. In dem Ursprungsplan Nr. 16 sind demnach Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Eine Definition und ein weitgehendes Regelungssystem zu Vergnügungsstätten wurden aufgrund des gestiegenen Ansiedlungs- und Problemdrucks erst mit der Novellierung 1990 für die verschiedenen Gebietstypen der BauNVO verbindlich getroffen. Der **Begriffstypus der Vergnügungsstätte** ist abschließend definiert und die **Zulässigkeit für die einzelnen Baugebietstypen** geregelt worden. Vergnügungsstätten fallen nunmehr nicht mehr allgemein unter den städtebaulichen Oberbegriff des Gewerbebetriebs.

Änderungen des Bebauungsplans Nr. 16

Der Ursprungsplan ist in den letzten Jahren mehrfach geändert worden, zuletzt durch die 7. Änderung, die im Jahr 2008 rechtskräftig geworden ist. Die Änderungen umfassen i.W. Anpassungen der Erschließungsflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Pflanzvorgaben etc. Auf die Plankarte der Bebauungsplanänderung wurden zur Klarstellung die Geltungsbereiche der maßgeblichen Planungen nachrichtlich aufgenommen. Auf die Abbildung der einzelnen Geltungsbereiche wird verwiesen.

¹ Heute liegt die i.S.d. § 11(3) BauNVO definierte Schwelle zur Großflächigkeit bei 1.200 m² Geschossfläche. Das BVerwG hat mit Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14/04 und 4 C 10/04 bestimmt, dass die Großflächigkeit ab einer Verkaufsflächengröße von 800 m² beginnt.

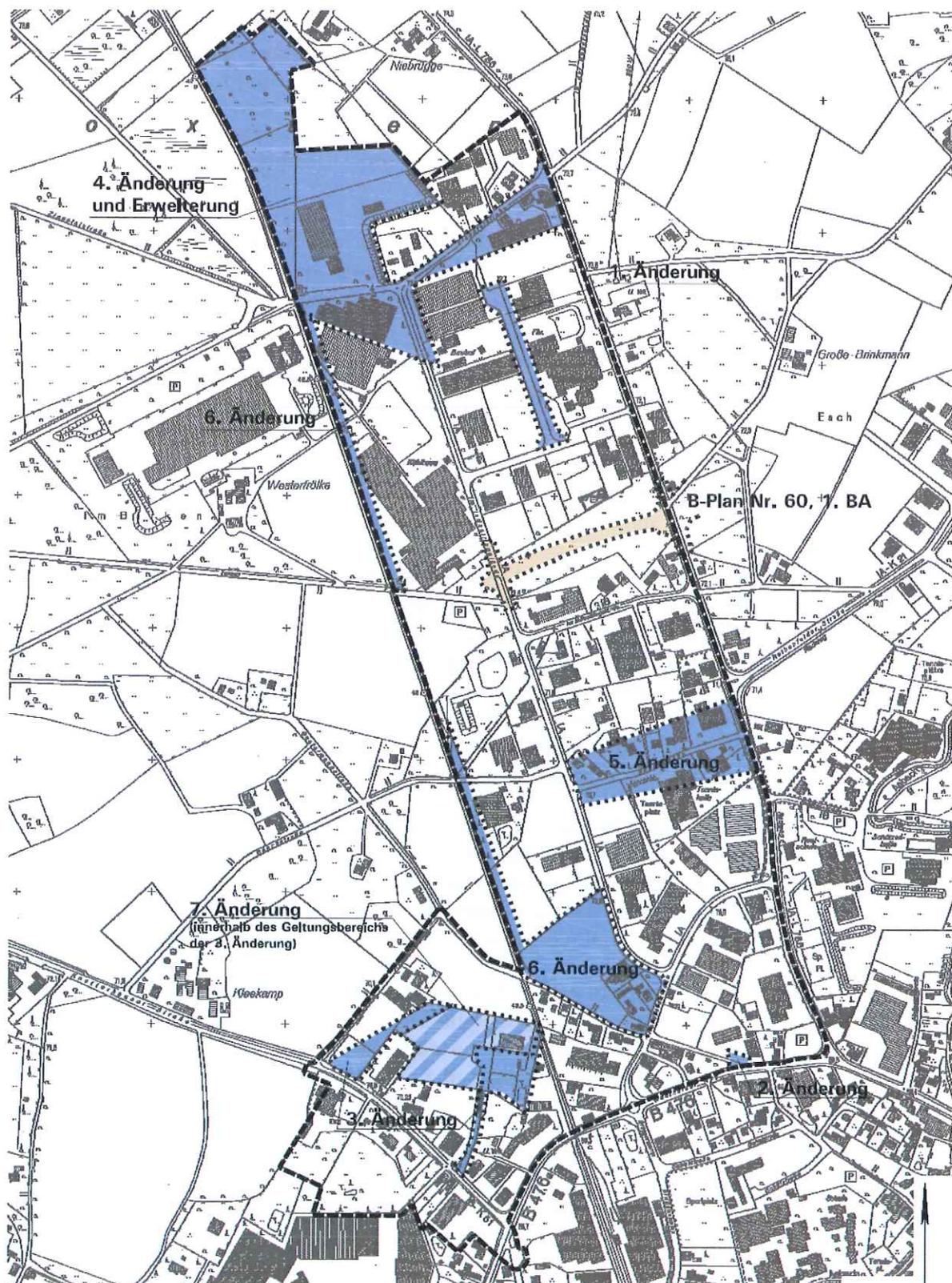


Abb.: Übersicht Geltungsbereich(e) des Bebauungsplans Nr. 16 und seiner rechtskräftigen Änderungen

Mit den Änderungen ist grundsätzlich eine Umstellung der BauNVO auf die heute noch gültige BauNVO 1990 verbunden, da alle Planänderungen nach 1990 durchgeführt wurden. Teilweise wurden die Änderungen jedoch als sog. „Deckblattplanungen“ vorgenommen, in denen auf die Festsetzungen des Ursprungsplans Bezug

genommen wurde und zu einzelnen Vorgaben des Ursprungsplans keine neuen Regelungen in den Änderungsplan aufgenommen worden sind. Auf die entsprechend unterschiedlichen Rechtsgrundlagen wird ausdrücklich hingewiesen.

- Im Zuge der **1. vereinfachten Änderung** aus dem Jahr 1991/1992 ist ein zusätzlicher Erschließungsstich für eine Teilfläche im nördlichen Industriegebiet planerisch vorbereitet worden.
- Die **2. Änderung** des Plans stellt eine Deckblattplanung dar. Kleinflächig wurden im Kreuzungsbereich von Westheider Weg mit der Verlängerung der Alten Gestermannstraße die überbaubaren Flächen, die Grünfläche und die Erschließungsflächen angepasst.
- Die **3. Änderung** des Ursprungsplans sieht als komplett ersetzende Planung aus den Jahren 1994/1995 eine Neuordnung der Vorgaben eines Teilbereichs des Gewerbegebiets mit einem zusätzlichen Erschließungsstich von der Knetterhauser Straße vor. Als besondere Regelung für diesen Bereich sind Tankstellen ausgeschlossen worden, demgegenüber ist die Gliederung nach dem Abstandserlass NRW nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen geworden.
- Im Rahmen seiner **4. Änderung** aus dem Jahr 1996/1997 hat der Ursprungsplan Nr. 16 eine Änderung und Erweiterung erfahren, um die Umsiedlung eines Speditionsbetriebs in diesen nördlichen Teilbereich des Industriegebiets planungsrechtlich vorzubereiten. Zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Umfeld und entsprechender immissionschutzfachlicher Erfordernisse wurde eine konkrete Regelung zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) in den Bebauungsplan aufgenommen. Demgegenüber ist die allgemeine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW nicht Bestandteil des Bebauungsplans geworden.
- Im Sommer 2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 seiner **5. Änderung** unterzogen. Gegenstand der Änderung war die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die vorliegende Straßenausbauplanung. Die angrenzenden Flächen wurden – soweit zum Planverständnis erforderlich – unter Berücksichtigung des Gebäudebestands in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.
- Die **6. Änderung** des Ursprungsplans von 2004 umfasst zwei Teilbereiche. I.W. sind aufgrund geänderter Rahmenbedingungen die öffentlichen Grünflächen entlang der Bahntrasse sowie teilweise entlang der Alten Gestermannstraße zugunsten von Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets mit Pflanzvorgaben überplant worden.
- Die **7. Änderung** stellt eine Deckblattänderung aus dem Jahr 2008 dar. Sie beinhaltet die Überplanung eines Teilbereichs der 3. Änderung des Ursprungsplans. Ziel war die Verlängerung der Erschließungsanlage „Plaggenwiese“ sowie die Anpassung der Grünfläche. Die Vorgaben der ursprünglichen Änderung sind i.W. übernommen worden.
- Zentral im Plangebiet des Ursprungsplans ist ein 90 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen worden. Dieser wurde zur Vorbereitung der Ortsentlastungsstraße freigehalten. Der 1. Bauabschnitt der Ortsentlastungsstraße wurde mittels des **Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsentlastungsstraße, 1. BA“** der Stadt Versmold zwischenzeitlich vorbereitet und in wesentlichen Teilen fertiggestellt.

Ausgenommen ist der Bereich zwischen Laerstraße und der Straße Im Industriegelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16. Die Vorgabe des Bebauungsplans Nr. 60 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 umfasst lediglich die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 60 überlagern den Bebauungsplan Nr. 16 vollständig, ohne diesen aufzuheben.

Das Grundkonzept des Bebauungsplans Nr. 16 mit seiner Gliederung in ein nördliches Industriegebiet und den Richtung Stadtkern orientierten Gewerbegebietsflächen wurde auch im Rahmen der Änderungsplanungen beibehalten. Aufgrund unterschiedlicher und z.T. alter Fassungen der BauNVO ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 zur Neuregelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung insgesamt geboten.

2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet bildet einen gewerblich-industriellen Schwerpunkt der Stadt Versmold, der nördlich des Stadtzentrums konzentriert geplant und angelegt worden ist. Das Plangebiet selbst ist in weiten Teilen bebaut worden, die Grundstücke weisen in einigen Bereichen jedoch noch Erweiterungsspielraum für die ansässigen Betriebe auf. Einige Grundstücke stehen weiterhin für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung. Diese befinden sich im Wesentlichen nördlich der Nordfeldstraße, beidseits der Straße Im Industriegelände. Ein 90 m breiter anbaufreier Streifen wird als Trasse für die Ortsentlastungsstraße vorgehalten.

Das Gewerbe- und Industriegebiet **gliedert** sich in einen kleinteilig strukturierten Bereich im Süden und Teilflächen im Norden, in denen sich flächenintensive Nutzungen wie bspw. eine Spedition angesiedelt haben. Dies entspricht i.W. der Gebietsgliederung, wie sie der Originalplan Nr. 16 vorsieht.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Versmold grenzt nördlich an die Innenstadt Versmolds und erstreckt sich entlang der Rothenfelder Straße bzw. Laerstraße (L 786) und der erschließenden Straße „Im Industriegelände“ gut 1,5 km Richtung Norden. Im Süden schließt der Westheider Weg (B 476) das Gebiet an den **örtlichen und überörtlichen Verkehr** an. Östlich des Plangebiets schließt die Ortsentlastungsstraße die Laerstraße und somit das Gewerbe- und Industriegebiet an die B 476 in Richtung der Autobahn A 33 und im weiteren Verlauf die B 68 an. Die Kernstadt Versmolds mit ihren zentralörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befindet sich etwa 600 m südöstlich des Plangebiets. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen die Haupt- und die Realschule Versmolds.

Westlich des Plangebiets verläuft die Teutoburger Wald-Eisenbahn. Auf dieser Bahntrasse Richtung Gütersloh bzw. Ibbenbüren verkehrt zurzeit lediglich Güterverkehr, eine Reaktivierung für den öffentlichen Personennahverkehr wird aktuell diskutiert. Westlich der Bahntrasse sowie nördlich des Plangebiets schließt freier, regional-typischer Landschaftsraum mit ackerbaulich genutzten Flächen, durchsetzt mit einzelnen Hofstellen und Gehölzbeständen an. Ausnahme bildet ein weiteres Gewerbegebiet, das im Nordwesten an das Plangebiet grenzt. Ebenso schließen östlich des Plangebiets die Gewerbeflächen des Gewerbegebiets östlich Laerstrasse/nördlich und südlich Rothenfelder Straße, die durch den Bebauungsplan Nr. 50 und seinen rechtskräftigen Änderungen erfasst werden, an.

Die im Plangebiet realisierten **Nutzungen** reichen von produzierenden Betrieben, über Logistikunternehmen und Handwerksunternehmen wie bspw. Holz verarbeitenden Betrieben bis hin zu einigen Einzelhandelsbetrieben. Bei den Einzelhandelsbetrieben bzw. Gewerbebetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher handelt es sich um folgende Betriebe:

- Bislang existierten zwei Fleischwarenverkaufsstellen mit jeweils einem etwa 60 m² Verkaufsraum im Plangebiet. Die Verkaufsstellen befinden sich im Betriebszusammenhang mit Fleisch produzierendem und verarbeitendem Gewerbe.
- Ein Lebensmitteldiscounter im Kreuzungsbereich von Knetterhauser Straße und Westheider Weg mit derzeit etwa 800 m² Verkaufsfläche; es bestehen aktuell Überlegungen, diesen Standort auf rd. 1.130 m² Verkaufsfläche zu erweitern.
- Ein Getränkemarkt an der Rothenfelder Straße, Ecke Nordfeldstraße mit knapp 550 m² Verkaufsfläche,
- Ein Florist an der Knetterhauser Straße. Der Laden- und Binderaum hat eine Fläche von insgesamt knapp 100 m².
- Ein Lampenfachgeschäft, das über 300 m² Ausstellungs- und Verkaufsfläche verfügt. Das Geschäft befindet sich zentral am Westheider Weg.
- Zudem befand sich an der Knetterhauser Straße ein Getränkehandel, der zwar untergeordnet Waren an letzte Verbraucher veräußerte, i.W. jedoch auf die Lieferung von Waren spezialisiert war. Der Markt stand seit 2011 leer und wurde inzwischen zu einem Sanitärbetrieb umgenutzt.
- Darüber hinaus befindet sich an der Nordfeldstraße ein ehemaliges Tierfutterfachgeschäft, das derzeit jedoch nicht mehr für Einzelhandel genutzt wird.
- Entlang der Laerstraße bzw. der Rothenfelder Straße als überörtlicher Verbindungsstraße sowie teilweise im Umfeld der Nordfeldstraße haben sich verschiedene Kfz-Werkstätten und -servicebetriebe, teilweise in Kombination mit einem Kfz-Handel angesiedelt.
- Zudem finden sich im Plangebiet einzelne Werkstätten für Landmaschinen u.ä., die teilweise ebenfalls über eine Verkaufsstelle verfügen.
- Im Nordosten des Plangebiets befindet sich mit einer untergeordneten Größe ein Küchen- bzw. Möbelgeschäft an der Laerstraße.

Diese Nutzungen finden sich vorwiegend im kleinteilig strukturierten, südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets. Ergänzend wird auf die Gutachterliche Stellungnahme der GMA verwiesen². An der Knetterhauser Straße haben sich darüber hinaus zwei Vergnügungsstätten als Spielhallen angesiedelt.

Insbesondere entlang der Knetterhauser Straße sowie entlang der Alten Gestermannstraße gibt es vereinzelt Wohnungen. Diese befinden sich teilweise in den Oberge-

² Gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, November 2013.

schossen der Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, z.T. stellen sie jedoch auch freie Wohnnutzungen dar. Mit einem Fitnessstudio sowie einer Tennishalle und -anlage wurden darüber hinaus Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet realisiert. Zur Übersicht über die einzelnen Nutzungen wird auf die Kartierung verwiesen. Eine Karte im Originalmaßstab 1:5.000 findet sich im Anhang der Begründung.

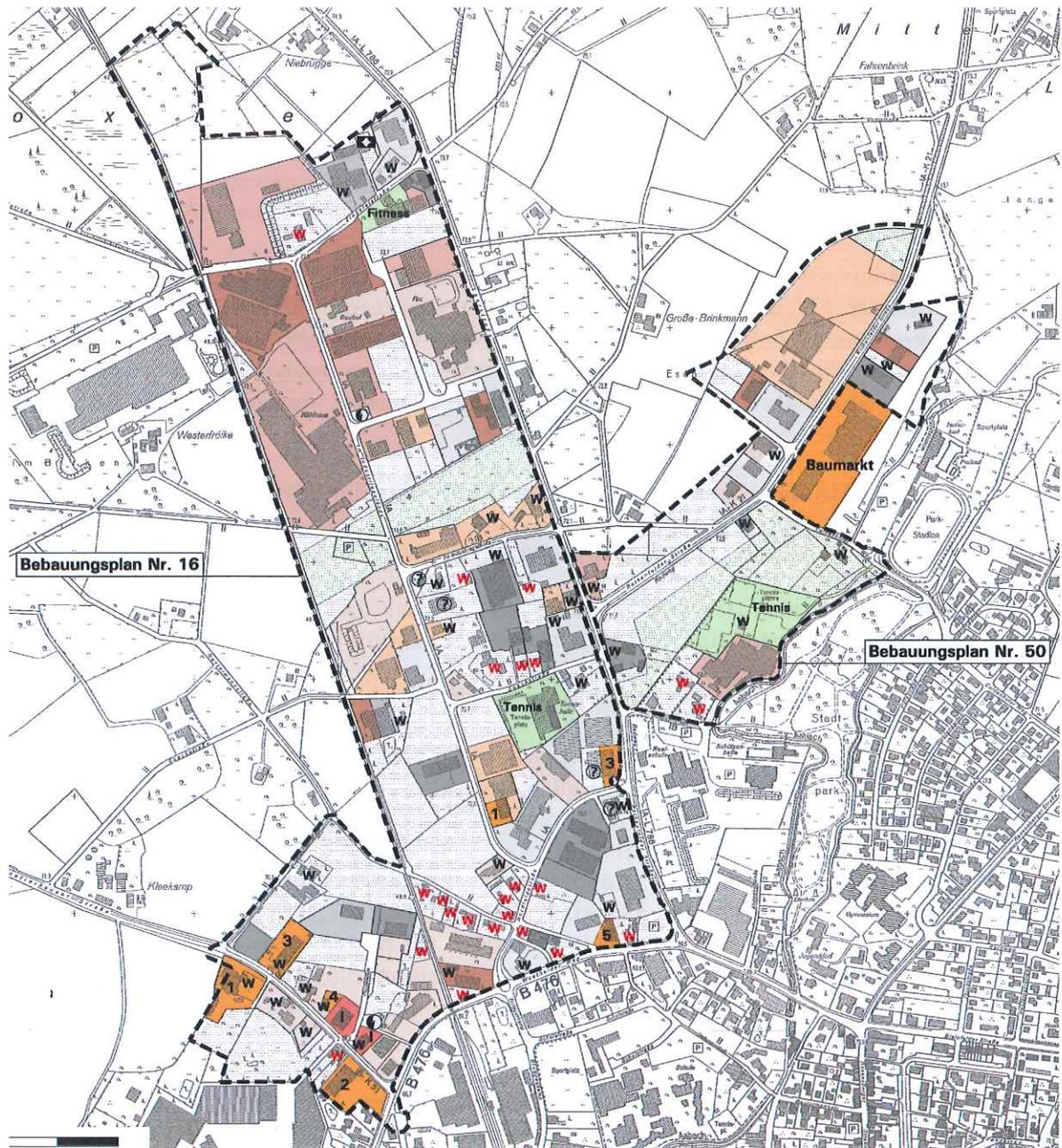


Abb.: Nutzungsübersicht verkleinert (M. i.O. 1:5.000, siehe Anlage zur Begründung)

2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Versmold

Die Wirtschaftsstruktur Versmolds ist durch mittelständische Unternehmen geprägt, u.a. von Betrieben der Lebensmittelindustrie wie bspw. der Fleischindustrie. Aus die-

ser haben sich weitere Wirtschaftszweige wie die Verpackungsindustrie, Kühlhäuser und Speditionsbetriebe entwickelt. Diese aufgrund ihres Emissionsverhaltens teilweise stark konflikträchtigen Nutzungen finden ihren Standort u.a. in den Gewerbe- und Industrieflächen nördlich und westlich angrenzend an die Kernstadt Vermolds. Das Änderungsgebiet umfasst einen wesentlichen Teil dieses gewerblichen und industriellen Standorts.

Zur Sicherung von lokaler Wirtschaftsstruktur und von Arbeitsplätzen soll das Gebiet daher als **Gewerbe- und Industriestandort** gesichert und fortentwickelt werden. Die teilweise noch unbebauten Flächen in dem Gewerbe- und Industriegebiet sollen produzierenden Betrieben, Handwerksbetrieben etc. vorbehalten werden, die ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konflikträchtig sind. Gerade **Einzelhandelsbetriebe** können eine **Konkurrenz** zu Gewerbebetrieben darstellen und zu einer Verdrängung führen.

Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat im Jahr 2009 das **Einzelhandelskonzept** als städtisches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen³. Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Vermold ist, den Einzelhandelsstandort Vermold und die gewachsenen Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln. Die **wichtigsten Ziele** des übergeordneten einzelhandelsbezogenen Leitbilds sind:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien,
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und -vielfalt,
- Stabilisierung und Attraktivierung des innerstädtischen Versorgungszentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Grundzentrums,
- Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen.

Für Gewerbe- und Industriestandorte wird grundsätzlich empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Haupt- oder Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen. Einzelhandelsansiedlungen in bestehenden Gewerbegebieten können dazu beitragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu schwächen, da diesen Kunden und Kaufkraft entzogen werden. Sog. „Trading-Down-Effekte“ in der Innenstadt können die Folge sein. Zudem sollen die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe wird empfohlen, diesen im Sinne der Bestandssicherung Modernisierungs- sowie moderate Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die Stadt bemüht sich seit vielen Jahren intensiv, eine Sicherung und Verbesserung dieser Strukturentwicklungen zu erreichen. Als stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung ist das Einzelhandelskonzept in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsentscheidungen zur Steuerung von Standortentscheidungen des Einzelhandels als Rahmen heranzuziehen.

³ Stadt Vermold: Einzelhandelskonzept für die Stadt Vermold. Bearbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). Köln 2008

U.a. ist im Einzelhandelskonzept der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Vermold** identifiziert und abgegrenzt worden. Die Innenstadt Vermolds nimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Vermolds sowie für einige benachbarte Ortsteile wahr. Sie hält einen Bedeutungsüberschuss gerade bei zentrenrelevanten Sortimenten inne. Ziel für die Innenstadt ist die Ergänzung des Angebots mit Nutzungen und Sortimenten, die eine hohe Frequenz- und Attraktivitätswirkung entfalten. Erste Planungsschritte zur Umsetzung dieser stadtentwicklungspolitischen Ziele wurden bereits eingeleitet. Auf die 40. Änderung des FNP zur Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Vermold wird verwiesen.

Auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Einzelhandelskonzept umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Die Stadt Vermold hat mit der Umsetzung auf der Ebene der Bebauungsplanung bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 zur Steuerung von Vergnügungsstätten für einen Teilbereich in der Innenstadt Vermolds begonnen.

Dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977 zugrunde. Im Zuge der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 wurde die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten aufgrund des steigenden Problembewusstseins und Ansiedlungsdrucks einer Prüfung unterzogen und einer Neuregelung zugeführt. So sollen gerade diese Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung betrachtet und die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben nach der Art der baulichen Nutzung neu geregelt und gleichzeitig auf die BauNVO 1990 umgestellt werden. Die **wesentlichen städtebaulichen Ziele** dieser Planänderung sind zusammenfassend:

- Die Weiterentwicklung des zentralen Gewerbe- und Industriegebiets Vermolds. Die Flächen sollen langfristig ggf. emittierenden Nutzungen und Betrieben vorbehalten werden, die an anderer Stelle im Stadtgebiet konfliktträchtig sein können. Dies gilt insbesondere für die derzeit noch unbebauten Flächen im Plangebiet.
- Der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt Vermolds als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort.
- Die Neufassung der Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen Anlagen und Nutzungen, die ihrer Lage und von ihren Standortanforderungen nach stadtkernnah unterzubringen sind und die eine Konkurrenz zu gewerblichen und industriellen Anlagen und Betrieben darstellen können.
- Die Umstellung der Vorgaben des Ursprungsplans zur Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990, um rechtssichere und an heutigen Erfordernissen orientierte Regelungen treffen zu können.
- Die Änderungsplanung dient der einheitlichen, transparenten und verhältnismäßigen Ausgestaltung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung. U.a. wird die Lesbarkeit der Planvorgaben in späteren Genehmigungsverfahren erleichtert.

2.4 Hinweise zum Planverfahren

Durch die Änderungsplanung werden keine neuen Baurechte begründet, lediglich der Zulässigkeitsmaßstab zur Art der baulichen Nutzung wird modifiziert. Bereits der Ursprungsplan aus dem Jahr 1981 hat eine Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Diese Regelung soll nunmehr angelehnt an den derzeitigen Stand der Rechtsprechung überprüft und gestaltet werden. Der gewerblich-industrielle Charakter des Plangebiets soll erhalten und fortentwickelt werden. Einzelhandelsbetriebe gehören ausdrücklich nicht zu den Betrieben, die den Gebietscharakter eines Gewerbegebiets bzw. eines Industriegebiets nach BauNVO bestimmen. Darüber hinaus ist bereits im Ursprungsplan eine Regelung zur Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen basierend auf dem Abstandserlass NRW enthalten. Dieser Bezug zum Abstandserlass NRW soll ebenfalls aktualisiert werden. Insgesamt werden die Grundregelungen der Ursprungsplanung lediglich weiterentwickelt.

Die Stadt Versmold erachtet daher die Grundzüge der Ursprungsplanung als nicht berührt. Das bestehende Grundkonzept des Ursprungsplans bleibt unangetastet, die Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt. Somit kann die Planänderung im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt werden⁴.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13(1) BauGB werden erfüllt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die Änderungsplanung begründet darüber hinaus keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens liegen somit vor.

Gegenstand dieser 8. Änderung ist die **weitgehende Neufassung bzw. Ergänzung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 einschließlich seiner rechtskräftigen 1. - 7. Änderung. Hierbei werden die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung an die derzeit gültige BauNVO 1990 angepasst. Die Festsetzungen dieser 8. Änderung ersetzen bzw. ergänzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich zur Art der baulichen Nutzung. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 16 und seiner rechtskräftigen Änderungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten fort. Gleiches gilt für sonstige Darstellungen wie bspw. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Auch die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsentlastungsstraße, 1. BA“ bleiben unberührt und gelten in dem den Bebauungsplan Nr. 16 überschneidenden Teil fort.

Es gilt zu beachten, dass die BauNVO 1977 für die sonstigen Festsetzungen für Teilbereiche entsprechend des geltenden Planungsrechts weiterhin teilweise Gültigkeit besitzt. Dies betrifft u.a. die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (sog. „**Schichtenbebauungsplan**“).

Sollte sich die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als unwirksam erweisen, lebt die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 16 inkl. seiner rechtskräftigen Änderungen wieder auf.

⁴ BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 4 C 16/07

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Bereich für *gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt. Der Regionalplan formuliert darüber hinaus textlich das Ziel, dass tertiäre Nutzungen nur in einem untergeordnetem Maß in den GIB verwirklicht werden sollen. Dies trifft insbesondere auch auf die Ansiedlung und wesentliche Erweiterung von Betrieben im Sinne des § 11(3) BauNVO zu (Ziel 1 zu den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen).

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Juli 2013 ist der **Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel** als Teilplan des Landesentwicklungsplans NRW in Kraft getreten. Er beinhaltet Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, die im Bebauungsplan zu beachten sind. Aufgrund der Überplanung einzelner bestehender Einzelhandelsnutzungen im Zuge der vorliegenden Planung ist i.W. ist das **Ziel 7** des Sachlichen Teilplans für das vorliegende Planverfahren relevant:

Ziel 7 Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11(3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

...

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, vorhandene Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen zu stärken und weiterzuentwickeln.

Im Zuge der vorliegenden 8. Bebauungsplanänderung wird ein seit vielen Jahren bestehender **Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet (GE1)** überplant, der ein Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauGB darstellt. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich die Stadt Versmold im Ergebnis dazu entschieden, diesen Markt nicht als Sondergebiet festzusetzen, sondern ihn im Gewerbegebiet gemäß § 1(10) BauNVO planerisch abzusichern. Der Bebauungsplan lässt eine bauliche Änderung und Erneuerung der baulichen Anlage sowie eine Erweiterung zu, begrenzt aber die Verkaufsfläche. Hierzu wird ergänzend auf Kapitel 4 verwiesen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet⁵ eingeholt, die im Rahmen der Vorbereitungen der Planunterlagen zur erneuten Offenlage um eine Einschätzung der **Verträglichkeit der geplanten Erweiterung** der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts

⁵ Gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, November 2013 und ergänzende E-Mail vom 17.01.2014.

ergänzt wurde. Der Gutachter kommt aufgrund der ermittelten Umverteilungswirkungen zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche noch als verträglich eingestuft wird. Sollten künftig die weiteren außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Lebensmittelmärkte ihre Verkaufsfläche erweitern, wäre eine erneute gutachterliche Einschätzung erforderlich. Die Stadt Versmold folgt der Auffassung des Gutachters und geht davon aus, dass die vorliegende Planung **keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche** hervorruft.

Die vorliegende Änderungsplanung schließt in weiten Teilen des Gewerbe- und Industriegebiets Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher weitgehend aus. Im südlichen Bereich werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment reglementiert. Somit entspricht die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Weder das Plangebiet noch sein näheres Umfeld werden von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG **gesetzlich geschützte Biotope** sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das **schutzwürdige Biotop** des Wald-Grünlandkomplexes in Loxten (BK-3914-009) befindet sich nordwestlich angrenzend an das Plangebiet. Eine Teilfläche des Sumpfes im Südwesten ist als gesetzlich geschütztes Biotop (GB-3914-207) kartiert worden.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**. Die Flächen des schutzwürdigen Biotops des Wald-Grünlandkomplexes in Loxten (BK-3914-009) werden teilweise von der Schutzgebietsausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfasst.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Die Flächen im Änderungsbereich werden heute bereits als gewerbliche bzw. industrielle Flächen genutzt, nur untergeordnet liegen Flächen brach. Für diese besteht

jedoch i.W. Baurecht aufgrund des Ursprungplans. Neue Baurechte werden durch die Änderungsplanung ausdrücklich nicht geschaffen.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist aufgrund der intensiven gewerblichen und industriellen Nutzung nicht gegeben.

b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden. Die **Messtischblattabfrage**⁶ (MTB 3914 Versmold) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *vegetationsarme oder -freie Biotope; Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen; Gebäude* 12 Fledermausarten, 18 Vogelarten und mit der Kreuzkröte, dem Laubfrosch und dem Kammmolch 3 Amphibienarten sowie die Zauneidechse als Reptilienart.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Zentral im vorliegenden Plangebiet wird derzeit ein etwa 90 m breiter Grünstreifen für die Ortsentlastungsstraße Versmold freigehalten. Durch den Bebauungsplan Nr. 60 besteht bereits Planungsrecht für den 1. Bauabschnitt (BA) bis zur Straße Im Industriegelände. Im Vorfeld der Untersuchungen zum geplanten 2. BA der Ortsentlastungsstraße ist eine Biotopkartierung für einen Korridor von 250 m bzw. 350 m beidseits der geplanten Ortsentlastungsstraße im Hinblick auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden⁷. Die Ergebnisse sind in die Umweltverträglichkeitsstudie eingeflossen und zusammenfassend bewertet worden⁸. Auf die Unterlagen wird entsprechend verwiesen. Die genannten faunistischen Untersuchungen bestehen somit lediglich für einen Teilbereich des vorliegenden Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 16. Die Kartierungen können jedoch einen Hinweis auf die Relevanz des Plangebiets für schützenswerte Tierarten geben.

Im gesamten Untersuchungsgebiet für den 2. BA der Ortsentlastungsstraße wurden zahlreiche Vogelarten nachgewiesen, von denen 13 Arten planungsrelevant sind. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 selbst konnten die Vogelarten Mäusebussard, Turmfalke und Schleiereule beobachtet werden, die teilweise als Nahrungs-

⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

⁷ Faunistische Untersuchungen zum geplanten 2. BA der Ortsentlastungsstraße der Stadt Versmold, AG Biotopkartierung, Herford, September 2010; sowie: Erfassung von potenziellen Fledermausquartieren an Bäumen im Bereich der Trassenvarianten des 2. BA der Ortsentlastungsstraße der Stadt Versmold, Herford, im Mai 2011

⁸ Stadt Versmold: Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Neubau der Ortsentlastungsstraße II. Bauabschnitt; Büro für Landschaftsplanung Hans Lutermann, Rietberg, Dezember 2011

gast/Durchzügler bzw. als Brutvogel vorzufinden sind. Als Brutstandorte können im Plangebiet insbesondere alte Bäume bzw. Gebäude ein geeignetes Quartier für die **Vogelarten** darstellen. Die umgebenden Offenlandbereiche und landwirtschaftlichen Flächen stellen ein geeignetes Jagdrevier dar. Die drei genannten Vogelarten befinden sich allesamt in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand.

Zum Teil befinden sich Wasserstellen, Teiche u.ä. auf den gewerblichen Grundstücken. Diese können ggf. einen geeigneten Lebensraum für **Amphibien** darstellen. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 konnten im Rahmen o.g. Untersuchungen u.a. Teichmolche, Erdkröten und Wasserfroschartenkomplexe nachgewiesen werden. Diese Arten gehören jedoch nicht zu den in NRW planungsrelevanten Arten.

Mittels diverser Methoden wurde das Vorkommen von **Fledermäusen** erfasst. Alle nachgewiesenen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und unterliegen daher dem strengen Artenschutz und gelten als planungsrelevant in NRW. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 konnten insbesondere die Zwergfledermaus, der Kleine Abendsegler und die Breitflügelfledermaus nachgewiesen werden. Während die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, ist der Kleine Abendsegler in NRW gefährdet. Als potenzielle Quartiere kommen für die Fledermausarten insbesondere Gebäude, vornehmlich im Dachbereich, oder alte Gehölze in Frage. Die angrenzenden halboffenen, strukturreichen Landschaftsbereiche stellen ein grundsätzlich geeignetes Jagdrevier für die Fledermausarten dar.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 76 ha. Es ist überwiegend bereits bebaut und wird teilweise intensiv gewerblich bzw. industriell genutzt. Der größte Teil des Plangebiets ist daher insgesamt für Flora und Fauna von untergeordneter Bedeutung. Der Bereich, der für die Ortsentlastungsstraße freigehalten wird, liegt heute als Grünland i.W. brach. Teilweise können insbesondere alte Gebäude- und Gehölzbestände ein geeignetes Quartier für geschützte Tierarten darstellen.

3.3 Boden und Gewässer

a) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁹ stehen im Süden und Südwesten des Plangebiets sowie in den zentralen Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Podsol-Gley und Gley-Böden an. Die Sorptionsfähigkeit der Böden in der sandigen Deckschicht ist gering, die Wasserdurchlässigkeit hoch. Der Grundwassereinfluss bei diesen Böden reicht häufig bis zur Oberfläche. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf diese Böden nicht zu¹⁰.

Im Osten reichen teilweise schwarzgraue, z.T. graubraune Plaggenesche in das Plangebiet. Diese durch künstlichen Auftrag entstandenen Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit im sandigen, humosen Oberboden auf. Im sandig-lehmigen Untergrund sind Wasserdurchlässigkeit sowie Sorptionsfähigkeit durchschnittlich ausge-

⁹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

¹⁰ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

prägt. Diese Böden sind landesweit aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden.

Nördlich dieser Teilflächen mit Plaggeneschen finden sich Bereiche, in denen Gley-Podsolböden zu finden sind. Diese Sandböden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit auf. Die Böden sind ebenfalls nicht als schutzwürdig in NRW kartiert worden.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs stehen teilweise Pseudo-Gleye an. Diese lehmigen Sandböden weisen in der lehmig-sandigen Deckschicht eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, im sandig-lehmigen Untergrund sind Sorptionsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit durchschnittlich ausgeprägt. Teilweise kann sich schwach Staunässe bilden. Auch auf diese Böden treffen die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden nicht zu.

b) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand aufgrund der ausgeübten gewerblich-industriellen Nutzung allgemein als hoch beurteilt. Konflikte aufgrund des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser bzw. Schmutzwasser sind jedoch nicht bekannt. Aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen erwartet.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Aufgrund der seit Jahren bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzung des Plangebiets können diese jedoch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestandsorientierten Planung werden jedoch keine Konflikte gesehen. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen oder Einschätzungen vorgetragen.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Änderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund festgestellt werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und weiteren Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen

verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei einer Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.6 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und wird i.W. zu gewerblich-industriellen Zwecken genutzt. Es befinden sich einige unbebaute Grundstücke im Änderungsbereich. Leitungen und Netze der Ver- und Entsorgungssysteme sowie der technischen Infrastruktur sind im Plangebiet ebenfalls bereits vorhanden. Diesbezügliche Konflikte sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen nicht erwartet. Die Fragen der Ver- und Entsorgung sind daher i.W. für künftige Vorhaben in nachfolgenden Umsetzungsverfahren aufzugreifen.

Zur Wahrung von Transparenz und Klarheit soll auf die Belange und Anforderungen folgender Ver- und Entsorgungsträger etc. ergänzend hingewiesen werden:

a) Wasserwirtschaft

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung für das Gewerbe- und Industriegebiet Versmold überprüft und an heutige Erfordernisse angepasst. Zusätzliche Baurechte werden hierdurch nicht begründet.

Die wasserwirtschaftlichen Belange (z.B. Auslastung der Kanalisation und der Kläranlagen etc.) werden durch die vorliegende Änderungsplanung selbst somit nicht berührt. Sie sind sachgerecht in künftigen Planverfahren der Stadt sowie in nachfolgenden Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen und zu regeln. Ggf. sind die vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen auf die neue, geänderte wasserwirtschaftliche Situation anzupassen. Eine frühzeitige Abstimmung notwendiger Entwässerungsmaßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserbehörde der Bezirksregierung Detmold) wird empfohlen.

b) Versorgung mit Strom

Im Änderungsbereich befinden sich verschiedene Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität. Bereits im Ursprungsplan werden einige Leitungen mittels Leitungsrechten bauleitplanerisch gesichert. Diese Vorgaben bleiben durch vorliegende Änderungsplanung unberührt. Darüber hinaus wird auf bestehende Steuerungskabel hingewiesen. Diese befinden sich i.W. entlang der vorhandenen Straßen (Laerstraße, Rothenfelder Straße), teilweise jedoch auch auf privaten Grundstücken. Eine Betroffenheit wird vor dem Hintergrund der unselbstständigen Planänderung zur Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs zur Art der baulichen Nutzung nicht gesehen. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Zur Abstimmung ggf. erforderlicher Änderungsmaßnahmen an den Leitungen etc. in folgenden Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen.

c) Belange der Deutschen Bahn AG

Der Ursprungsplan Nr. 16 sowie die vorliegende 8. Änderung erfassen (teilweise) auch Anlagen der Deutschen Bahn, die das Plangebiet von Süd nach Nord durchschneiden bzw. westlich an das Plangebiet angrenzen. Die Belange der Deutschen Bahn werden durch die bestandsorientierte Änderungsplanung selbst grundsätzlich nicht berührt. Maßnahmen, Bauvorhaben etc. dürfen jedoch auch in der Umsetzung die Sicherheit des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigen. Hierauf ist sachgerecht in künftigen Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren hinzuwirken. Ergänzend wird auf folgende **Anforderungen** hingewiesen:

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht gestellt werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist die Deutsche Bahn (DB Services Immobilien GmbH) bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Grundsätzliche Plankonzeption

Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt nördlich und nordwestlich der Kernstadt Versmolds und weist eine sehr gute verkehrliche Anbindung über den direkten Anschluss an den Westheider Weg (B 476) und die L 786 sowie den nördlichen/östlichen Abschnitt der Umgehungsstraße auf. Relativ konfliktarme **Gewerbe- und Industrie-flächen** sind begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden genutzt werden. Auf die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele der Stadt Versmold, die in Kapitel 2 dargestellt werden, wird nochmals verwiesen.

Auch das im Jahr 2009 von der Stadtvertretung beschlossene **Einzelhandelskonzept** empfiehlt grundsätzlich für Gewerbe- und Industriestandorte, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen. Die Flächen sollen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Zudem beinhaltet das Einzelhandelskonzept das grundsätzliche Ziel, die Versorgung in den zentralen Siedlungsbereichen zu stärken und weiter zu entwickeln.

Insgesamt sollen die Teilbereiche des **Gewerbe- und Industriegebiets gegliedert** werden. In den nördlichen Teilflächen des Gewerbegebiets (**Gewerbegebiet Teilbereich 2 – GE2**) und des Industriegebiets werden weitgehende Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten getroffen. Die Flächen sollen ausdrücklich der weiteren gewerblich-industriellen Entwicklung vorbehalten werden. Erschließung, Lage im Siedlungszusammenhang sowie die relativ großen, zusammenhängenden Grundstücke sprechen für die hohe Attraktivität gerade der noch unbebauten Flächen für eine derartige gewerblich-industrielle Nutzung.

Demgegenüber sind die Flächen im Süden des Gewerbegebiets kleinteilig strukturiert. Hier haben sich bereits einzelne Handelsbetriebe angesiedelt. Gemischte, kleinteilige Nutzungen haben sich insbesondere entlang der Knetterhauser Straße, der Nordfeldstraße, der südlichen Rothenfelder Straße und dem Westheider Weg etabliert. Die Flächen liegen in der Nähe des Stadtkerns und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zu ggf. störepfindlichen Nutzungen wie dem Schulzentrum an der Schützenstraße sowie der Wohn- bzw. Mischnutzung südlich des Westheider Wegs. Eine mit den nördlichen Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebiets vergleichbare Nutzung mit emittierenden Betrieben u.ä. ist für diese Flächen nicht zu erwarten. Aus genannten Gründen soll daher in den südlichen Teilflächen des Gewerbegebiets eine gewisse Nutzungsflexibilität auch im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten etc. gewahrt bleiben (**Gewerbegebiet Teilbereich 1 – GE1**). Während der zentrenrelevante Einzelhandel des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wegen einer möglichen Konkurrenz zur Innenstadt grundsätzlich nicht zulässig ist, sollen Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment bis zur Schwelle der Großflächigkeit in diesen Teilflächen weiterhin zulässig sein.

Mit dem Ziel, die im kleinteilig strukturierten Teilbereich 1 vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment abwägungsgerecht planerisch abzusichern, werden diese mit Regelungen zum **erweiterten Bestandsschutz** gemäß § 1(10) BauNVO überplant. Damit soll der gegebenen Versorgungsfunktion für die Kernstadt sowie dem Schutz des Eigentums angemessen Rechnung getragen werden. Im Zuge des Planverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme¹¹ zur Überprüfung sämtlicher Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 eingeholt, der eine intensive Bestandsaufnahme vorausgegangen ist. Für die einzelnen Betriebe wurden verträgliche Erweiterungen der jeweiligen Verkaufsfläche ermittelt und zur erneuten Offenlage in den Festsetzungen konkret verankert.

Neben einer Einschränkung der zulässigen Sortimente durch die Überplanung bedeutet die Umstellung der BauNVO auf die BauNVO 1990 gleichzeitig eine Reduzierung der zulässigen Größe möglicher Einzelhandelsbetriebe auf 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche für diesen Teilbereich (= kleinflächiger Einzelhandel). In der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Vorgehensweise auch vor dem Hintergrund des realisierten Nutzungsbestands und der Wahrung einer angemessenen Flexibilität zur (Nach-) Nutzung bestehender Gebäudekörper und Hallenbauten für sinnvoll gehalten.

¹¹ Gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, November 2013 und ergänzende E-Mail vom 17.01.2014.

Die unterschiedlichen Teilbereiche des Gewerbegebiets GE1 und GE2 werden konkret flurstücksbezogen voneinander abgegrenzt. Hierbei wird i.W. auf die erste Reihe der Baugrundstücke entlang der maßgeblichen Straßen (Knetterhauser Straße, Westheider Weg, Nordfeldstraße und südliche Rothenfelder Straße) abgestellt. Die unterschiedlichen Nutzungsregelungen berücksichtigen somit in dem weitgehend bebauten und genutzten Gewerbegebiet den vorhandenen Flurstücks- und Gebäudebestand. Die Nutzungsregelungen sind auf diese Weise für die einzelnen, heute vorhandenen Grundstücke transparent und vollziehbar. Etwaige Unsicherheiten der Zuordnung zu den unterschiedlichen Nutzungsbereichen in späteren Genehmigungsverfahren können reduziert werden. Hierbei ist grundsätzlich zu beachten, dass die Grundstücksgrenzen gerade in den kleinteiligen Bereichen des GE1 „historisch“ gewachsen sind. Sie weisen daher eine unterschiedliche Größe und Tiefe auf und sind vielfach nicht orthogonal zur Straße ausgerichtet.

Um für eine entsprechende gewerbliche Nutzung sinnvolle Grundstücksgrößen und -tiefen zu erreichen, sind unter Umständen Grundstückskäufe und -teilungen erforderlich, die ggf. zu andersartigen Flurstücksgrenzen führen. Sofern ein künftiges Vorhaben von den unterschiedlichen Vorgaben zur Art der Nutzung erfasst wird (GE1 und GE2), ist ggf. im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB über den Einzelfall angemessen zu entscheiden.

Gegenstand dieser 8. Änderung ist die Neufassung bzw. Ergänzung der Vorgaben zur **Art der baulichen Nutzung** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 einschließlich seiner rechtskräftigen 1. - 7. Änderung. Hierbei werden die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung an die BauNVO 1990 angepasst. Sie werden teilweise vereinheitlicht. Auf die ggf. entfallenden „Sonderregelungen“ zur Art der baulichen Nutzung der bisherigen Änderungsplanungen wird hingewiesen. Die grundsätzliche Gebietsgliederung des Ursprungsplans Nr. 16 mit Teilflächen des Gewerbegebiets im Süden und Südwesten und Teilflächen des Industriegebiets im Norden wird insgesamt beibehalten. Zudem bleiben alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 16 und seiner rechtskräftigen Änderungen unberührt und gelten fort. Es ist zu beachten, dass für die sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans teilweise die BauNVO 1977 für die sonstigen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit besitzt. Auch die exakte räumliche Abgrenzung der Teilbauflächen des Gewerbe- und Industriegebiets insbesondere zu den sonstigen Flächenfestsetzungen wie zu den Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich weiterhin aus dem Ursprungsplan Nr. 16 sowie seiner rechtskräftigen 1. - 7. Änderung.

4.2 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im Bebauungsplan Nr. 16 ist auf Basis der BauNVO 1977 für die südlichen Teilflächen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind in dem **Gewerbegebiet** allgemein nach § 8 BauNVO **bisher**:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und

- Tankstellen.

Darüber hinaus können nach § 8(3) BauNVO 1977 ausnahmsweise:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Gewerbegebiet – Teilbereich 1 (GE1)

Der Zulässigkeitsmaßstab für künftige Erweiterungen, Ansiedlungen oder Nutzungsänderungen von Betrieben wird auf die heutige rechtliche Situation überführt: Die Flächen des Teilbereichs 1 des Gewerbegebiets (GE1) werden weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 festgesetzt. Zur Berücksichtigung immissionschutzfachlicher Belange wird ein Bezug zum aktuell gültigen Abstandserlass NRW hergestellt (siehe Kapitel 4.4).

Der Teilbereich 1 des Gewerbegebiets (GE1) zeichnet sich durch seine Nähe zu wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen wie bspw. den Schulen sowie dem Ortskern Vermolds aus. Darüber hinaus haben sich bereits einzelne Einzelhandelsbetriebe und (zwei) Vergnügungsstätten in diesem Bereich angesiedelt. Durch die Lage an den überörtlichen Verbindungsstraßen wie dem Westheider Weg (B 476) und der Rothenfelder Straße (L 786) sowie an der Knetterhauser Straße sind die Flächen gut erschlossen. Die Flächen sind weitgehend bebaut und genutzt. Gebäudestruktur und Nutzung sind kleinteilig, teilweise finden sich Wohnnutzungen in dem Bereich. Sowohl die Lage zu den benachbarten Wohngebieten und sonstigen ggf. störepfindlichen Nutzungen (Schulzentrum an der Schützenstraße) als auch die Lage in der Nähe der Kernstadt sprechen im Gegensatz zu den nördlichen Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets gegen eine großflächige gewerblich-industrielle Nutzung mit ggf. auftretenden Emissionen und baulich-visuellen Beeinträchtigungen.

Das Einzelhandelskonzept differenziert in seinem Sortimentskonzept zwischen zentrenrelevanten Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs und nicht-zentrenrelevanten Sortiments- und Warengruppen. Hierbei wird das zentrenrelevante Sortiment des kurzfristigen Bedarfs gleichzeitig als nahversorgungsrelevant definiert. **Zentrenrelevanter Einzelhandel** ist aufgrund seiner Belebungs- und Attraktivitätsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Vermold richtig untergebracht. Standort- und Investitionsentscheidungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen langfristig in die Innenstadt gelenkt werden. Der zentrale Versorgungsbereich Vermold soll hierdurch gestärkt und entwickelt werden. Für den zentralen Versorgungsbereich Vermolds bzw. die Innenstadt ist es ausdrückliches Ziel, diese durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels zu stützen und durch Nutzen von Synergien die Attraktivität der gesamten Innenstadt zu stärken. Um eine Konkurrenz zur Innenstadt zu verhindern, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment künftig im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet und somit auch im Teilbereich 1 des Gewerbegebiets unzulässig.

Im Umkehrschluss sind **Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** im GE1 weiterhin im Rahmen der Vorgaben des § 8 BauNVO zulässig. In den

südlichen Teilflächen des Gewerbegebiets wurden bereits einige Einzelhandelsbetriebe realisiert. Gerade Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wie bspw. ein reiner Kfz-Handel verfügen über einen großen Flächenbedarf, weisen i.d.R. keine zentrenbeeinträchtigenden Eigenschaften auf und sind insgesamt in den Teilflächen des GE₁ auch aufgrund der guten Erreichbarkeit richtig untergebracht. Die Nutzungsmischung und die Bebauung in diesem Bereich sind kleinteilig, vorhandene Gebäudekörper und Hallenbauten erhalten auf diese Weise eine angemessene (Nach-) Nutzungsoption. Negative Auswirkungen auf das Ziel der Stärkung und Entwicklung des Zentrums sind aufgrund des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment grundsätzlich nicht zu erwarten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch diese planungsrechtlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ggf. über ein **zentrenrelevantes Randsortiment** verfügen können. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass sich Randsortimente dem Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs in Umfang und Gewichtigkeit deutlich unterordnen. Sie haben lediglich einen ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Merkmale dieser Unterordnung sind die jeweiligen Anteile an der Verkaufsfläche sowie am Umsatz des Betriebs. Z.B. in dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan NRW wird von einem maximalen Anteil von 10 % für derartige Randsortimente (allerdings im Rahmen von Sondergebieten für Fachmärkte etc.) ausgegangen¹².

Durch die Umstellung der BauNVO 1990 erfahren die Vorgaben zum Einzelhandel automatisch eine Neuregelung. Der im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandel ist lediglich bis zur **Schwelle der Großflächigkeit** im Sinne des § 11(3) BauNVO, d.h. bis zu einer Größe von <800 m² Verkaufsfläche, zulässig (= kleinflächiger Einzelhandel). Großflächiger Einzelhandel ist ausdrücklich entsprechenden Sondergebieten gemäß § 11(3) BauNVO bzw. Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO vorbehalten. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der weitgehend bestehenden Bebauung und Nutzung wird davon ausgegangen, dass sich keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten in ggf. zentrenbeeinträchtigendem Umfang in den Teilflächen des GE₁ ansiedeln können. Hierauf kann zudem in der Umsetzung hingewirkt werden.

Auch die Frage sog. „atypischer“ Einzelhandelsbetriebe, die über eine mehr als 800 m² große Verkaufsfläche verfügen und aufgrund ihrer andersartigen, atypischen Fallgestaltung dennoch im Plangebiet zulässig sein könnten, wird vor dem Hintergrund der nachzuweisenden atypischen Fallgestaltung in dem konkreten Plangebiet als nicht relevant eingestuft. Es wird davon ausgegangen, dass auch im Rahmen derartiger großer Einzelhandelsbetriebe kein ggf. zentrenrelevantes Randsortiment mit einer möglichen Beeinträchtigung o.g. Planungsziele ermöglicht wird. Im Zuge eines derartigen Nachweisverfahrens sind in der konkreten Umsetzung zudem die Auswirkungen des Vorhabens darzulegen.

Sonstige, gemäß § 8 BauNVO zulässige (und erwünschte) **Gewerbe- und ggf. größere Handwerksbetriebe** sollen durch die Änderungsplanung möglichst nicht zusätz-

¹² Staatskanzlei des Landes NRW, Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsplan NRW. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

lich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder müssen. Voraussetzung für die Zulassung auch von zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen dieses sog. „Handwerkerprivilegs“ ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in ihrer Grundfläche untergeordnet ist. Der Ausnahmeverbehalt im Sinne des § 31 BauGB lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.

Eine solche Ausnahmeregelung für Handwerksbetriebe u.ä. ist von der Ermächtigungsgrundlage zur Feinsteuerung der zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 1(9) BauNVO gedeckt. Eine Feinsteuerung zu Einzelhandelsnutzungen, die lediglich als Nebeneinrichtungen der im Plangebiet vorhandenen typischen Gewerbebetriebe zugelassen werden dürfen, dient nicht der Beschreibung eines Einzelhandelsbetriebstyps, sondern der Rechtsklarheit. Die zulässigen Gewerbebetriebe werden näher bestimmt, von vornherein soll ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen werden¹³. In Versmold wird eine derartige Ausnahmeregelung vor dem Hintergrund der gewachsenen gewerblichen Struktur, u.a. mit Fleisch verarbeitenden und produzierenden Betrieben für gerechtfertigt gehalten.

Von dem Einzelhandelsausschluss grundsätzlich ausgenommen sind Gewerbebetriebe, die **flächenintensive** Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können. Hierbei handelt es sich teilweise um Gewerbebetriebe mit Verkaufsstellen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, bzw. um Warengruppen die z.T. auch nach dem derzeitigen Einzelhandelskonzept der Stadt Versmold nicht als Einzelhandel eingestuft werden. So ist bspw. das Sortiment der Landmaschinen ausdrücklich nicht als Warengruppe im Einzelhandelskonzept Versmold erfasst.

Grundsätzlich zu nennen sind nach heutigem Sachstand für derartige flächenintensive Betriebe Kfz- und sonstige Werkstätten in Verbindung mit einem entsprechenden Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Brennstoffhandel. Diese Betriebe und Nutzungen sind bereits nach den grundsätzlichen Vorgaben für die Teilflächen des GE₁ als Gewerbebetrieb bzw. ggf. Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment planungsrechtlich zulässig. Auf eine zusätzliche Festsetzung wird somit verzichtet.

Sonderfall Kiosk u.ä.: Durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel sind zunächst grundsätzlich auch Kioske und ähnliche Betriebe wie beispielsweise Tankstellenshops ausgeschlossen¹⁴. Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem

¹³ BVerwG 4 C 16/07, Urteil vom 29.01.2009 sowie BVerwG 4 C 16.88, Urteil vom 30.06.1989

¹⁴ OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03, aufgeführt mit weiteren Aussagen in: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage Mai 2007, insbesondere Randnummer 110 ff.

Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster soll in der Abwägung auf eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür somit verzichtet werden. Im Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk oder Ähnliches kann hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung gemäß § 31 BauGB entschieden werden.

Überplant werden durch vorliegende Änderungsplanung u.a. das bestehende Leuchten-Geschäft am Westheider Weg, ein Getränkefachmarkt, ein Blumen- und Pflanzengeschäft sowie der bestehende Lebensmittelmarkt an der Knetterhauser Straße. Gemäß der Versmolder Sortimentsliste gehören Leuchten und Lampen zum zentrenrelevanten Sortiment des langfristigen Bedarfs. Nahrungsmittel, Getränke und Blumen sind dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzuordnen. Die ausgeübten Nutzungen genießen auch nach Überplanung durch die vorliegende Änderung des Ursprungsplans weiterhin Bestandsschutz. Der Bestandsschutz umfasst grundsätzlich den genehmigten Bau- und Nutzungsbestand aber auch rechtmäßig erteilte Baugenehmigungen.

Mit dem Ziel, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment abwägungsgerecht planerisch abzusichern, werden diese mit Regelungen zum **erweiterten Bestandsschutz** gemäß § 1(10) BauNVO (sog. Fremdkörperfestsetzung) überplant. Über den bloßen passiven Bestandsschutz hinaus sollen die vorhandenen Nutzungen auf Dauer abgesichert werden. Damit soll der gegebenen Versorgungsfunktion der Betriebe für die Versmolder Kernstadt sowie dem Schutz des Eigentums angemessen Rechnung getragen werden. Im Grundsatz bleibt damit das Planungsziel der Stadt zur Freihaltung des Gewerbegebiets für Gewerbenutzungen gewahrt, die vorhandene Bestandssituation wird in der vorliegenden Planung aber stärker berücksichtigt.

Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1(10) BauNVO können getroffen werden, wenn das überplante Gebiet überwiegend bebaut ist. Dies ist hier gegeben; das Gewerbe- und Industriegebiet existiert bereits seit vielen Jahren, es bestehen nur einzelne Restflächen. Als weitere Voraussetzung gilt der Tatbestand, dass die mit dem erweiterten Bestandsschutz überplanten vorhandenen Anlagen durch die Planung künftig unzulässig wären. Die vorliegende 8. Bebauungsplanänderung schließt im Teilbereich 1 (GE1) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich aus. Somit sind die vorhandenen o.g. vier Betriebe zunächst mal unzulässig bzw. auf den sog. passiven Bestandsschutz gesetzt.

Eine weitere Voraussetzung für eine Festsetzung gemäß § 1(10) BauNVO ist, dass durch die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz der Baugebietstypus gewahrt bleibt. Sowohl der Ursprungsbebauungsplan als auch die vorliegende 8. Änderung setzen den südlichen Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Die vier mit dem erweiterten Bestandsschutz überplanten Einzelhandelsbetriebe decken flächenmäßig im Verhältnis zu Gesamtgröße des Teilbereichs 1 (GE1) einen geringen Anteil ab, weitere maßgebliche und flächenhafte Fremdnutzungen bestehen im Gebiet nicht. Im Ergebnis geht die Stadt davon aus, dass der Baugebietstypus Gewer-

begebet gemäß § 8 BauNVO durch die vorgesehene Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz im Zuge der vorliegenden 8. Änderung gewahrt bleibt.

Einer Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz sollte eine sorgfältige Bestandsaufnahme im Plangebiet voraus gehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planverfahrens eine ergänzende **gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Einzelhandelsnutzungen** im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 eingeholt¹⁵. Hierbei wurden sämtliche Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Bestand aufgenommen und bewertet. Für die im Teilbereich 1 (GE1) überplanten o.g. Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment trifft die GMA u.a. qualitative Aussagen zu möglichen, angemessenen Erweiterungen der jeweils aktuellen Verkaufsfläche.

Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan für den **Lebensmittelmarkt** gemäß § 1(10) BauNVO konkret fest, dass bauliche Änderungen und die Erneuerung der baulichen Anlage sowie ihre Erweiterung auf maximal 1.130,04 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Damit wird die zuletzt erteilte Baugenehmigung inklusive laufendem Nachtragsverfahren zur Erneuerung des Markts sowie zur Erweiterung der Verkaufsfläche vollständig erfasst. Diese Verkaufsflächenerweiterung bewertet die GMA im Sinne einer deutlichen Verbesserung der Attraktivität und der Wettbewerbsposition des Markts als positiv¹⁶, jedoch in der Gesamtschau unter städtebaulichen Aspekten und vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs eher kritisch. Im Zuge einer ergänzenden Betrachtung (E-Mail vom 17.01.2014) hat die GMA diese konkret vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche als noch verträglich eingestuft. Schädliche Umverteilungswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt und der Versmolder Stadtteile sind durch diese Vergrößerung nach Einschätzung des Gutachters nicht zu erwarten. Mögliche Erweiterungen der anderen bestehenden Lebensmittelmärkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden durch diese Entwicklung eingeschränkt. Sollten sich die weiteren bestehenden Lebensmittelmärkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erweitern, sind diese Umverteilungseffekte erneut zu betrachten. Konkrete Erweiterungsabsichten dieser drei Lebensmittelmärkte liegen der Stadt derzeit nicht vor; sollten diese vorgetragen werden, ist die Verträglichkeit gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich entsprechend im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Diese Regelung des erweiterten Bestandsschutzes dient der Standortsicherung und trägt dem Schutz des Eigentums angemessen Rechnung. Mit dieser Vorgehensweise wird zudem das Ziel verfolgt, die derzeit seitens der GMA in Versmold als unterdurchschnittlich eingestufte Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel zu verbessern¹⁷. Aus städtebaulicher Sicht wäre entsprechend der Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts die Stärkung der Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich künftig vorrangig zu verfolgen.

¹⁵ Gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, November 2013 und ergänzende E-Mail vom 17.01.2014.

¹⁶ Analyse zu den Veränderungen im Lebensmittelangebot in der Stadt Versmold, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juli/September 2013.

¹⁷ Analyse zu den Veränderungen im Lebensmittelangebot in der Stadt Versmold, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juli/September 2013.

Für das **Blumen- und Pflanzengeschäft** werden gemäß § 1(10) BauNVO bauliche Änderungen und die Erneuerung der baulichen Anlage sowie ihre Erweiterung um 15 % auf maximal 345 m² Verkaufsfläche zugelassen. Das **Leuchten-Geschäft** erhält eine Erweiterungsoption von 15 % auf maximal 345 m², während sich der **Getränkemarkt** gemäß Empfehlung der GMA um 10 % bis auf 605 m² erweitern kann. Die jeweiligen Prozentangaben zu den potenziellen Erweiterungsmaßnahmen lassen sich nach Auskunft der GMA individuell je nach betrieblicher Situation, Größenordnung der bestehenden Verkaufsfläche, der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente, der Wettbewerbssituation in der Stadt Vermold sowie anhand möglicher Rahmenbedingungen für eine Bestandssicherung qualitativ herleiten. Zur eindeutigen Zuordnung werden die Festsetzungen auf die betroffenen Flurstücke bezogen, in der Planzeichnung sind die Betriebe entsprechend gekennzeichnet. Ergänzend wird auf die gutachterliche Stellungnahme der GMA verwiesen. Die Stadt Vermold folgt der Auffassung des Gutachters und hält die Erweiterung der vier Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment für angemessen und verträglich.

Im Ergebnis dienen die Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1(10) BauNVO insgesamt der Standortsicherung von nicht gebietstypischen Nutzungen. Durch diese Überplanung werden insgesamt die Nutzungsmöglichkeiten des Privaten an seinem Grundstück angemessen und verträglich erweitert. Aufgrund der oben aufgeführten Rahmenbedingungen und der Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchungen der GMA führen die Vorgaben nicht zur Festschreibung städtebaulicher Missstände. Zudem sind die Einzelhandelsbetriebe von ihrer Umgebung bisher bereits i.W. akzeptiert.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird diese Vorgehenseise auch vor dem Hintergrund des Planungsziels der Freihaltung des Gewerbegebiets für gewerbliche Nutzungen im Ergebnis für vertretbar und angemessen gehalten.

Durch Umstellung auf die BauNVO 1990 sind **Vergnügungsstätten** nunmehr nicht mehr als Gewerbebetriebe aller Art in dem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Sie sind entsprechend vorliegender Änderungsplanung heute im Teilbereich GE₁ als Ausnahme nach § 31 BauGB zulässig. Vergnügungsstätten finden ihren Standort möglichst stadtkernnah, um ggf. auch fußläufig erreichbar zu sein. Auf der anderen Seite können durch ihre spezifischen Nutzungszeiten Beeinträchtigungen für Nachbarn u.a. durch Lärm nicht ausgeschlossen werden. Sie sind daher innerhalb der südlichen Teilflächen des Gewerbegebiets richtig untergebracht. Die Flächen sind einerseits gut erreichbar, andererseits finden sich nur wenig diesbezüglich störungsempfindliche Nutzungen wie bspw. Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld. Die Entscheidung über die Ausnahmeregelung innerhalb des Bebauungsplans liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Der Zulässigkeitsmaßstab für **Anlagen für sportliche Zwecke** gemäß Ursprungsplanung wird beibehalten. Bereits gemäß Ursprungsfassung des Bebauungsplans waren sie im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind zwar ebenfalls ortskernnah richtig untergebracht. Derartige Anlagen finden aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie ihrer spezifischen Nutzungszeiten u.U. im Gewerbegebiet einen geeigneten Standort. Anlagen für sportliche Zwecke bzw. sportliche Aktivitä-

ten können zudem einen Störungsgrad erreichen, der einem Gewerbebetrieb ähnlich ist. Die Entscheidung über die Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Mögliche Anhaltspunkte für die Zulassungsfähigkeit sind insgesamt:

- Der spezifische Flächenbedarf der Anlage,
- die zu erwartenden Nutzungszeiten und das maßgebliche Publikum der Anlage im Hinblick auf ggf. zu erwartende Nutzungs- und Immissionskonflikte
- sowie die u.U. durch die spezifische Ausgestaltung und Zielrichtung der Anlage für sportliche Zwecke notwendige Pkw-Erreichbarkeit für das Publikum und die Nutzer der Anlage.

Gewerbegebiet – Teilbereich 2 (GE2)

Gerade im Norden des bestehenden Gewerbegebiets befinden sich heute noch unbebaute Flächen, die grundsätzlich für eine weitere gewerblich-industrielle Nutzung zur Verfügung stehen. Die Flächen bilden einen wesentlichen Teil des großräumigen Gewerbe- und Industriegebiets Vermolds. Es finden sich in dem Bereich vorwiegend produzierende Betriebe, Handwerksbetriebe u.ä.. Gerade die nördlichen Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets liegen teilweise weit entfernt von ggf. störempfindlichen Nutzungen, so dass hier ggf. konfliktreiche Nutzungen untergebracht werden können. Großräumige Gewerbe- und Industriegebiete weisen zur Wahrung einer angemessenen Nutzungsflexibilität häufig keine einheitliche städtebauliche Gestaltung auf. Die Flächen befinden sich insgesamt in einem gewissen Abstand vom Ortskern Vermolds; sie verfügen über keine direkte visuelle Beziehung zum Ortskern, so dass auch negative baulich-visuelle Auswirkungen durch eine entsprechende gewerbliche Bebauung und Nutzung nicht zu befürchten sind.

Die Flächen sollen daher insgesamt ausdrücklich der weiteren gewerblichen Entwicklung für produzierendes Gewerbe etc. vorbehalten werden. Allgemeine Gründe für die Feinsteuerung sind zusammenfassend mögliche Immissionsschutzkonflikte, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, eine potenzielle Gefährdung der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Ortsmitte und die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO.

Um Ansiedlungskonkurrenzen mit anderen Nutzungen zu vermeiden, werden für diese Teilflächen daher mit Blick auf o.g. Zielsetzung **weitergehende Regelungen für Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und sonstige Anlagen und Betriebe**, die ihren Standort möglichst stadtkernnah haben, getroffen. Für die Teilflächen des GE2 werden die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung ebenso wie für Teilbereich 1 (GE1) auf die BauNVO 1990 überführt. Dies umfasst auch die eigenschaftsbezogene Feinsteuerung der zulässigen Anlagen und Betriebe nach dem Abstandserlass NRW (siehe Kapitel 4.4).

Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele **wird Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher** insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11(3) BauNVO, im Teilbereich 2 des Gewerbegebiet (GE2) weitgehend ausgeschlossen. Dies umfasst sowohl Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernortiment sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Folgende Son-

derregelungen und Ausnahmen sind - analog zu den Teilflächen des GE₁ - zu beachten:

- Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind Gewerbebetriebe, die flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können. Zu nennen sind hier nach heutigem Sachstand Kfz- und sonstige Werkstätten in Verbindung mit einem entsprechenden Handel, Landmaschinen und Zubehör sowie Brennstoffhandel. Diese sind aufgrund ihres spezifischen Flächenbedarfs und ihres Emissionsverhaltens in dem zentralen Gewerbe- und Industriegebiet Versmold richtig untergebracht.
- Reine Kfz-Handelsbetriebe oder sonstige Handelsbetriebe mit den Kernsortimenten Autozubehör und Reifen sind als Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aus o.g. grundsätzlichen Erwägungen entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts künftig unzulässig. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich in den Teilflächen GE₂ des Gewerbegebiets derzeit keine derartigen reinen Kfz-Handelsbetriebe. Diese sind bislang ausschließlich im Zusammenhang mit Werkstätten und sonstigen Service-Einrichtungen errichtet worden, so dass die Überplanung für vertretbar angesehen wird. Reine Kfz-Handelsbetriebe können darüber hinaus künftig beispielsweise in den südlichen Teilflächen des GE₁ untergebracht werden, in dem nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Rahmen der Vorgaben als Gewerbegebiet zulässig ist.
- Sonstige gemäß § 8 BauNVO zulässige (und erwünschte) **Gewerbe- und ggf. größere Handwerksbetriebe** sollen möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Dem Betrieb zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - kann ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt (siehe oben). Beispielhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien oder auch Fleischereien, die entsprechend zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder müssen.
- In diesem Zusammenhang können grundsätzlich auch Verkaufsstellen mit zentrenrelevantem Sortiment errichtet werden. Eine Gefährdung für die Entwicklung des Zentrums wird aufgrund der Distanz, der Lage im Siedlungskörper, der vorhandenen gewerblichen Struktur (u.a. mit fleischverarbeitenden Betrieben) sowie der gewachsenen Nachbarschaft grundsätzlich nicht gesehen. Die Entscheidung über die Ausnahme liegt daneben im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Insgesamt wird eine derartige Ausnahmeregelung vor dem Hintergrund der gewachsenen gewerblichen Struktur in Versmold für gerechtfertigt und angemessen gehalten.

Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Teilflächen des GE₂ ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Mit einer Tennisanlage befindet sich bereits eine Anlage für sportliche Zwecke in diesem Bereich. Derartige Nutzungen finden ihren Standort zwar grundsätzlich ortskernnah bzw. in guter Erreichbarkeit durch umgebende Wohngebiete. Ein vollständiger Ausschluss würde dem Bestand und auch den ursprünglichen Planungsinhalten des Bebauungsplans Nr. 16 zuwiderlaufen. Zudem können Anlagen für sportliche Zwecke u.U. im Gewerbegebiet richtig untergebracht sein (siehe oben). Es ist derzeit kein besonderer Ansiedlungsdruck für Sportanlagen etc. bekannt, die eine Konkurrenz zu produzierenden Betrieben darstellen könnten. Vor dem Hintergrund

genannter ursprünglicher Planungsvorgaben und dem geringen, aktuellen Ansiedlungsdruck wird die Vorgehensweise für vertretbar angesehen. Sie ist zudem durch aktuelle Rechtsprechung gedeckt¹⁸.

Sonderfall Kiosk u.ä.: Durch den Ausschluss von Einzelhandel sind zunächst grundsätzlich auch Kioske und ähnliche Betriebe wie beispielsweise Tankstellenshops ausgeschlossen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Teilbereich 1 (GE1) wird entsprechend verwiesen. Im Fall eines Ansiedlungswunschs für einen Kiosk oder Ähnliches kann hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung gemäß § 31 BauGB entschieden werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und für gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe werden demgegenüber insgesamt im Teilbereich 2 (GE2) ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primär gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren. Oben genannte Nutzungen finden ihren Standort grundsätzlich zentral im Stadtgebiet oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte. Die Teilflächen des GE2 liegen inmitten des Gewerbe- und Industriegebiets und entfernt von den Wohnsiedlungsbereichen der Stadt Versmold. Sie sind daher städtebaulich und verkehrlich für derartige Nutzungen ungeeignet. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte. Eine Abgrenzung zu Vergnügungsstätten ist teilweise schwierig. „Planungsrechtliche Hintertüren“ für Vorhabenträger und Unsicherheiten in künftigen Genehmigungsverfahren sollen durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung verhindert werden.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 16 und seiner rechtskräftigen Änderungen im Teilbereich des Gewerbegebiets bleiben unberührt und gelten fort.

4.3 Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Die nördlichen Flächen des großräumigen Gewerbe- und Industriegebiets sind als **Industriegebiet** gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Für wesentliche Teilflächen findet die BauNVO 1977 Anwendung. Zulässig sind in den Teilflächen des Industriegebiets heute demnach:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Tankstellen.

Darüber hinaus können ausnahmsweise:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

¹⁸ OVG NRW 7 D 64/06.NE, Urteil vom 07.05.2007

Auch für die industriellen Flächen gilt es, die Vorgaben des Ursprungsplans zu überprüfen und auf die BauNVO 1990 zu überführen. Dies umfasst u.a. die Aktualisierung des Bezugs zum Abstandserlass NRW (siehe Kapitel 4.4). Ebenso wie für die Teilflächen des Gewerbegebiets sollen die Regelungen zum Einzelhandel und zu sonstigen, ggf. konkurrierenden Nutzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets überprüft und an aktuelle Rahmenbedingungen und Erfordernisse angepasst werden.

Durch die Änderungsplanung werden die Vorgaben zur **Art der baulichen Nutzung** im Zuge vorliegender Bauleitplanung **ersetzend neu geregelt**. Die sonstigen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt, die konkrete Abgrenzung der Teilflächen des Industriegebiets nach § 9 BauNVO ergibt sich weiterhin aus dem Ursprungsplan. Hiervon ausgenommen ist eine Teilfläche im Geltungsbereich der **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16**. Die industriellen Flächen wurden im Zuge der 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplans nach Norden erweitert. Im Zuge dieser Änderungsplanung wurden bereits konkrete, an die Umgebungsbebauung und die geplante Nutzung angepasste Regelungen zur Art der Nutzung und zum Immissionsschutz mittels flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) getroffen. Aufgrund der im Vergleich zur Gliederung nach Abstandserlass NRW konkreteren Regelung zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sollen die Vorgaben der 4. Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine **Feinsteuerung zum Einzelhandel u.ä. ergänzt** werden. In diesem Bereich findet zudem bereits die BauNVO 1990 Anwendung. Diese Teilflächen des **eingeschränkten Industriegebiets**, in denen die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung lediglich ergänzend überprüft werden, sind als **GI*** gekennzeichnet.

Ebenso wie in den Teilflächen des Gewerbegebiets wird angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele **Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher** insgesamt in dem Industriegebiet ausgeschlossen. Zusammenhängende Industrieflächen können selten bereitgestellt werden und sollen daher ausdrücklich einer in anderen Gebieten im Stadtgebiet ggf. konfliktreichen Nutzung vorbehalten werden.

Ergänzend werden auch sonstige Nutzungen, die zu einer Verdrängung von Gewerbe- und Industriebetrieben führen können und die ihren Standort sinnvollerweise stadtkernnah bzw. in räumlicher Nähe zu Wohngebieten finden sollen, ausgeschlossen. Zudem soll die Entwicklung der heute vorhandenen Betriebe nicht eingeschränkt werden. Entsprechend sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke in den Teilflächen des GI künftig unzulässig. Auf die grundsätzlichen Ausführungen in Kapitel 4.2 wird ergänzend verwiesen.

Ein gesonderter Ausschluss von **Vergnügungsstätten** in dem Industriegebiet ist nicht notwendig, da diese gemäß BauNVO 1990 in Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO nicht zulässig sind. Eine klare Abgrenzung zu **Gewerbe- oder Einzelhandelsbetrieben mit sexuellem Charakter** bzw. die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind, ist häufig nicht eindeutig möglich. Diese Nutzungen können jedoch ähnliche unerwünschte städtebauliche Wirkungen entfalten wie Vergnügungsstätten. Sie werden daher im Zuge der 8. Änderung des Ursprungsplans auch für die Teilflächen des Industriegebiets ergänzend und klarstellend ausgeschlossen.

Überplant wird durch die Vorgaben zur Art der Nutzung innerhalb des Industriegebiets ein vorhandenes Gebetshaus, ein Fitnessstudio sowie ein bestehendes Küchenstudio/Möbelhaus. Diese genießen in der genehmigten Form weiterhin Bestandschutz. Der Bestandsschutz umfasst grundsätzlich den genehmigten Bau- und Nutzungsbestand aber auch rechtmäßig erteilte Baugenehmigungen. Durch die Überplanung werden insgesamt die Nutzungsmöglichkeiten des Privaten an seinem Grundstück eingeschränkt. Eine solche Vorgehensweise ist jedoch in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander auch durch die Rechtsprechung gedeckt¹⁹.

4.4 Immissionsschutz

Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 1981 enthält eine Gliederung nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß **Abstandserlass NRW**. Unzulässig sind hiernach Betriebe, die aufgrund ihres typischen Emissionsverhaltens einen Mindestabstand von 300 m zu schützenswerten Nutzungen aufweisen sollten. Zulässig sind demgegenüber Betriebe der Abstandsklasse I-IV. Der Regelung im Ursprungsplan liegt der Abstandserlass mit Stand 1974 zugrunde.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans soll der Bezug zum Abstandserlass NRW aktualisiert werden. Der derzeit gültige Abstandserlass aus dem Jahr 2007 beruht auf Verwaltungsvorschriften des Bundes, sowie auf einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen. Die Abstandsliste wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) aus dem Jahr 2006 erstellt²⁰.

Grundlegendes städtebauliches Ziel bei der Aufstellung des Ursprungsplans war bereits die Vorbereitung der gewerblich-industriellen Nutzung der Bauflächen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung und Streubebauung. Die Streubebauung im näheren Umfeld befindet sich i.W. im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird deshalb grundsätzlich mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft.

Diese Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wird in die Änderungsplanung übernommen. Unzulässig sind weiterhin Betriebe und Anlagen der **Klassen I – IV der Abstandsliste NRW**. Sofern ein entsprechender Nachweis geleistet wird, dass durch technische oder organisatorische Maßnahmen die Emissionen des Betriebs oder der Anlage auf den entsprechenden Störgrad reduziert werden können, können auch Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden. Eine Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB garantiert eine ausreichende Flexibilität bei der Vorhabenzulassung. Darüber hinausgehende Anforderungen aufgrund der Nähe zu sonstigen schützenswerten Nutzungen im Umfeld sind in späteren Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln. Aufgrund der Bestandsüberplanung wird die Vorgehensweise für vertretbar gehalten.

¹⁹ Niedersächsisches OVG, Urteil vom 10.3.2004 – 1 KN 336/02

²⁰ RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass – (MBL. NRW. 659/MBL. NRW. 283)

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung aus immissionschutzfachlicher Sicht wurde für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Regelung zu **flächenbezogenen Schalleistungspegeln** (FSP) in den Änderungsplan für die Erweiterung der Fläche des Industriegebiets aufgenommen worden. Auf die Unterlagen wird verwiesen. An dieser, gegenüber den Regelungen gemäß Abstandserlass konkreteren Regelung, soll auch im Rahmen vorliegender Änderungsplanung festgehalten werden. Die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung für diese Teilfläche des (eingeschränkten) Industriegebiets (GI*) werden daher nicht komplett ersetzt, sondern ergänzt.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt und die 8. Planänderung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB sind trotzdem im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Durch vorliegende Änderungsplanung wird lediglich der Zulässigkeitsmaßstab nach der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet an heutige Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst und modifiziert. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen und keine zusätzlichen Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorbereitet. Die Vorgaben des Ursprungsplans zur Art der baulichen Nutzung zur Berücksichtigung immissionschutzfachlicher Belange werden an geltendes Recht und damit auch an den aktuellen Stand der Technik angepasst. Den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen. Aufgrund der unselbstständigen Planänderung bestehen Standortalternativen realistischweise nicht. Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die bestandsorientierte Änderungsplanung selbst keine Beeinträchtigungen der Umwelt.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

381

Wie dargelegt, bereitet die vorliegende Änderungsplanung keine neuen Baurechte vor. Es werden keine zusätzlichen, bislang unbebauten Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung in Anspruch genommen. Die Planung dient der angemessenen Sicherung und sinnvollen Weiterentwicklung des zentralen Gewerbe- und Industriestandorts der Stadt Versmold. Ein zusätzlicher Ansiedlungsdruck in den Außenbereich kann hierdurch gemindert werden. Durch die Stärkung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets kann langfristig ein Beitrag zur städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung geleistet werden. Die Planung trägt somit grundsätzlich o.g. Bodenschutzklausel nach BauGB Rechnung.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW²¹** zu Grunde zu legen.

Zum Teil konnten im Rahmen der Voruntersuchungen zum 2. BA der Ortsentlastungsstraße Versmold geschützte Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen werden. Insbesondere alter Gehölzbestand und vorhandene Gebäude können ein potenzielles Brut- bzw. Sommer- und Winterquartier für Vögel und Fledermäuse darstellen. Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine ersetzende bzw. ergänzende Differenzierung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung. Es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 76 ha stellt einen intensiv gewerblich-industriell genutzten Bereich dar. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „**Wirkfaktoren**“ durch diese Bauleitplanung zu rechnen. Gebäudeabrisse bzw. Gehölzfällungen oder auch eine Nutzung bislang unbebauter Flächen sind bereits von dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen gedeckt und werden durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Plans nicht erstmals ausgelöst.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung sowie die unmittelbare Lage an den Hauptverkehrsstraße (B 476, L 786) ist darüber hinaus davon auszugehen, dass ggf. früher vorkommende planungsrelevante Arten in Richtung des angrenzenden freien Landschaftsraums ausgewichen sind. Zusätzliche Belastungen des Naturhaushalts und damit besondere artenschutzrelevante Sachverhalte werden vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung der Fläche somit nicht gesehen.

Nach derzeitigem Stand wird somit insgesamt davon ausgegangen, dass **keine Verbotstatbestände** nach § 44(1) BNatSchG durch die Planung selbst ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

²¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren vor dem Hintergrund von Planungszielen und -inhalt keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaltungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des **BNatSchG** bzw. des **§ 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW** zu beachten. Demnach ist es u.a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gebüsch zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

5.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder -aufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Planungsziele und auf die ausführliche Darstellung der alten und neuen Planinhalte Bezug genommen.

Bei Planänderungen ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden. Hierbei sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten bebaut und aufgrund der intensiven gewerblich-industriellen Nutzungen weitgehend versiegelt.
- Durch die bestandsorientierte Planung werden keine zusätzlichen Baurechte und überbaubaren Flächen geschaffen.
- Lage und Umfang der Baugebiete sowie der Erschließungsflächen werden durch die Änderungsplanung nicht erfasst, sondern gelten gemäß Ursprungsplanung inklusive der bestandskräftigen 1. – 7. Änderung fort.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderungsplanung zu **keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff** in Natur und Landschaft führen wird. Zusammenfassend wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet keine neuen Anlagen und Nutzungen vor. Lediglich die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung werden neu gestaltet. Auch Nutzungsmaß, -intensität und Erschließungskonzept werden durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die Planänderung hat somit voraussichtlich keine Auswirkungen auf Belange des Klimas.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern ggf. die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten (u.a. bei Büro- und Verwaltungsgebäuden). Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen.

6. Bodenordnung

Das Änderungsgebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Es werden weder neue Baugebiete ausgewiesen noch neue Baurechte geschaffen. Die Erschließung ist bereits erfolgt. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Neugestaltung der Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für das zentrale Gewerbe- und Industriegebiet Versmolds dient der Umsetzung der übergeordneten städtebaulichen Ziele der Stadt Versmold für die Weiterentwicklung der gewerblich-industriellen Flächen sowie der Innenstadt und somit auch der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts. Standortentscheidungen des Einzelhandels sollen langfristig in den Innenstadtbereich Versmolds gelenkt werden. Die gewerblichen und industriellen Flächen bleiben den produzierenden Betrieben vorbehalten.

Die Stadtvertretung Versmolds hat die **Einleitung des Änderungsverfahrens** im Frühsommer 2009 beschlossen (VL-42/2009). Aus gegebenem Anlass wurde der Aufstellungsbeschluss im Frühjahr 2010 dahingehend ergänzt, zusätzlich mögliche Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu prüfen und ggf. in den Bebauungsplan aufzunehmen (VL-37/2010). Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung wird Bezug genommen.

Zur sachgerechten Ermittlung der Belange der betroffenen Eigentümer und Nutzer des Änderungsgebiets bzw. der Fachbehörden hat eine **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB bzw. der Fachbehörden gemäß § 4(1) BauGB im Sommer 2012 stattgefunden.

Der Kreis Gütersloh hat angeregt, die Vorgaben des Ursprungsplans Nr. 16 einschließlich seiner rechtskräftigen 1. - 7. Änderung nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplans zu übernehmen. Von einer Übernahme der sonstigen Festsetzungen in den Änderungsplan wird begründet abgesehen. Gründe hierfür sind u.a. Änderungen in der Katastergrundlage und entsprechend die Fehleranfälligkeit einer derartigen Vorgehensweise, die Unterschiede im Maßstab und in der Folge die Größe des Änderungsplans. Es wird davon ausgegangen, dass der Plan bei einer Übernahme der wesentlichen Vorgaben des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen insgesamt nicht an Übersichtlichkeit gewinnen würde.

Zudem hat der Kreis Gütersloh auf aktuelle Erweiterungsabsichten eines vorhandenen Lebensmittelmarkts hingewiesen. Eine Überplanung des Lebensmittelmarkts z.B. als Sondergebiet widerspricht den Zielen der Stadt Versmold für die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets. Um die städtebaulichen Ziele erreichen zu können, wird daher an der grundsätzlichen Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung festgehalten. Für den Gebäude- und Nutzungsbestand sowie für rechtmäßig erteilte Baugenehmigungen gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Zur erneuten Offenlage wird nach ergänzender gutachterlicher Betrachtung u.a. der Lebensmittelmarkt mit einem erweiterten Bestandsschutz überplant.

Daneben wurden im Verfahren nach § 4(1) BauGB i.W. Hinweise auf die Belange zum Umgang mit technischer Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gegeben. Diese sind sachgerecht im Zuge nachfolgender Planungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen und zu regeln.

In ihren Sitzungen im November 2012/März 2013 haben die Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihr Fachausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen (VL-115/2012 bzw. VL-32/2013). Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im Juli/August 2013 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

Im Zuge der **Offenlage** gemäß § 3(2) BauGB hat ein Grundstückseigentümer aus dem Teilbereich 1 Anregungen vorgetragen. Im Ergebnis sieht er durch die 8. Bebauungsplanänderung seine Eigentumsrechte nicht angemessen in der Abwägung berücksichtigt. Durch den Ausschuss von zentrenrelevantem Einzelhandel werden die Nutzungsmöglichkeiten auf seinem Grundstück eingeschränkt. Zur erneuten Offenlage werden nach ergänzender gutachterlicher Betrachtung die im Teilbereich 1 (GE1) vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment mit einem erweiterten Bestandsschutz überplant. Damit sollen die vorhandenen Nutzungen im Bestand gesichert und ihre gegebene Versorgungsfunktion gestärkt werden. Somit wird der Anregung des Einwenders angemessen Rechnung getragen.

Der Kreis Gütersloh hat im Zuge der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB erneut angeregt, die Vorgaben des Ursprungsplans Nr. 16 einschließlich seiner rechtskräftigen 1. - 7. Änderung nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplans zu übernehmen. Von einer Übernahme der sonstigen Festsetzungen in den Änderungsplan wird weiterhin begründet abgesehen (s.o.).

Die Bezirksregierung Detmold hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung des Lebensmittelmarkts angeregt, den großflächigen Lebensmittelmarkt

planungsrechtlich zu überarbeiten. Dieser Anregung wird zur erneuten Offenlage z.T. gefolgt, da u.a. der Lebensmittelmarkt mit einem erweiterten Bestandsschutz überplant wird.

In ihren Sitzungen im November und Dezember 2013 haben die Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihr Fachausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten (VL-161/2013). Aufgrund der sich daraus ergebenden inhaltlichen Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz wird eine **erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB erforderlich. Die Stadtvertretung und ihr Fachausschuss haben entsprechend in ihren Sitzungen im November und Dezember 2013 eine erneute Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen (VL-161/2013). Im Anschluss fand eine ergänzende Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh hinsichtlich der bereits genehmigten Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts statt, deren Ergebnisse zur erneuten Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.

Die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB wurde im Februar/März 2014 durchgeführt, parallel dazu wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB beteiligt. Die **IHK Ostwestfalen zu Bielefeld** hat im Zuge der erneuten Offenlage Bedenken hinsichtlich der Überplanung der in der Teilfläche 1 des Gewerbegebiets (GE1) bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1(10) BauNVO vorgetragen. Im Ergebnis dienen diese Festsetzungen der Standort-sicherung von nicht gebietstypischen Nutzungen. Durch diese Überplanung werden insgesamt die Nutzungsmöglichkeiten des Privaten an seinem Grundstück angemessen und verträglich erweitert. Aufgrund der oben aufgeführten Rahmenbedingungen und der Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchungen der GMA führen die Vorgaben nicht zur Festschreibung städtebaulicher Missstände. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird diese Vorgehensweise auch vor dem Hintergrund des Planungsziels der Freihaltung des Gewerbegebiets für gewerbliche Nutzungen im Ergebnis für vertretbar und angemessen gehalten.

Der Kreis Gütersloh hat im Zuge der Beteiligung gemäß § 4a(3) BauGB erneut ange-regt, die Vorgaben des Ursprungsplans Nr. 16 einschließlich seiner rechtskräftigen 1. - 7. Änderung nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplans zu übernehmen. Von einer Übernahme der sonstigen Festsetzungen in den Änderungsplan wird wei-terhin begründet abgesehen (s.o.).

Zur' Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Be-schlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltaus-schusses und der Stadtvertretung der Stadt Versmold.

Versmold, im Mai 2014



Für die Stadt Versmold:
I.A.

Nina Herrling