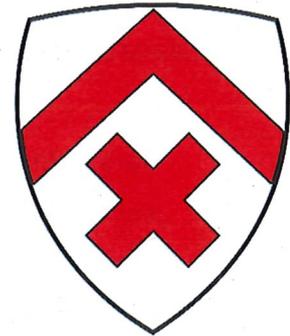


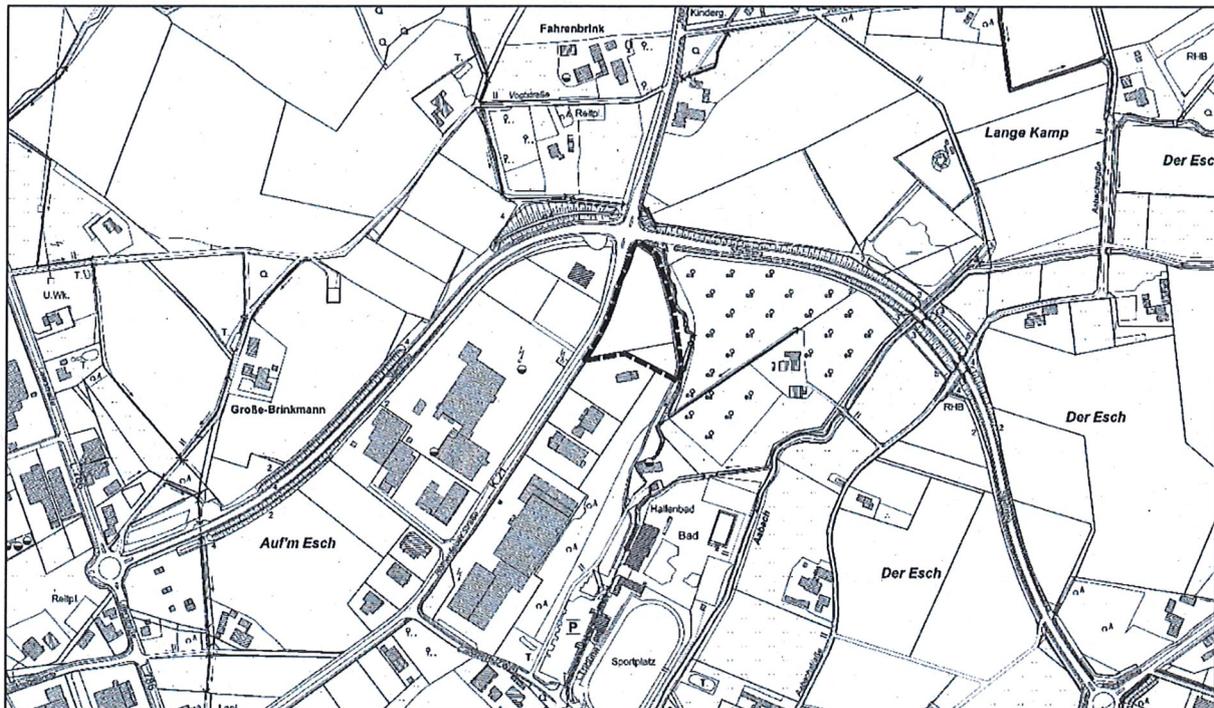
STADT VERSMOLD



8. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 50
„Gewerbegebiet östlich Laerstraße /
nördlich und südlich Rothenfelder Straße“
sowie zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Loxten

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



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a (1) und § 6a (1) BauGB

Verfasser:

Drees  **Huesmann**
Planer

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	1
2.1	Umweltbericht.....	1
2.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	2
2.3	Artenschutz.....	2
2.4	Boden- und Wasserschutz / Altlasten	3
2.5	Immissionsschutz.....	3
2.6	Klimaschutz.....	3
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl.....	4

1 Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

Aufgrund der Parallelität der beiden Planverfahren und der Übereinstimmung der beiden Geltungsbereiche, gilt die zusammenfassende Erklärung für 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ sowie zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6a (1) BauGB.

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

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

In dem Gewerbegebiet wird die maximal erlaubte Versiegelungsrate mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (heißt: eine 80%tige Versiegelung wird zugelassen) festgelegt. Dieser Versiegelungsbedarf ist unter Berücksichtigung einer effektiven Grundstücksnutzung erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld), einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

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

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

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

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieser Bauleitplanung.

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

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

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

2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Es verbleiben demnach keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

2.3 Artenschutz

Es fand eine Vorprüfung (Stufe I) - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2023) - statt, bei der alle im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden. Die Vorprüfung ergab, dass für planungsrelevante Vögel, die das Plangebiet als Nahrungshabitat aufsuchen ggf. ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kollision mit Glasfassaden oder anderen spiegelnden oder transparenten Fassadenelementen besteht.

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

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

2.4 Boden- und Wasserschutz / Altlasten

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

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

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

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

2.5 Immissionsschutz

Über eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Versmold (AKUS GmbH, Bielefeld, April 2022) ist aufgezeigt worden, dass das „mehr als 10 dB(A) unter Richtwert-Kriterium“ erfüllt ist und das Änderungs- und Erweiterungsgebiet somit als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann.

2.6 Klimaschutz

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

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

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Planverfahren wurde gemäß dem sogenannten Vollverfahren durchgeführt.

Im Verfahren sind zu folgenden Themen Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Kreis Gütersloh	<p><u>Festsetzung / Regelung zur Straßenverkehrsfläche</u></p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Es gibt somit keine „Planstraße“ im Plangebiet.</p> <p>Der Anregung, den Einmündungsbereich K 21 (Rothenfelder Straße) / den Anschluss der ohnehin für die Anfahrbarkeit zur Unterhaltung des im Südosten des Plangebietes gelegenen / festgesetzten Regenrückhaltebeckens erforderliche (und zur Fläche des Regenrückhaltebeckens gehörende) 7,00 m breite Fläche im Süden des Plangebietes richtlinienkonform ausbauen zu können, wird durch die Berücksichtigung der Schleppkurven nach der den „Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven ...“ (RBSV – Ausgabe 2020) in der Planung gefolgt.</p>
	<p><u>Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge</u></p> <p>Die Befahrbarkeit / Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird durch ein Fahrrecht auf allen privaten Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sichergestellt.</p>

Zudem sind redaktionelle Änderungen / Ergänzungen vorgenommen worden sowie der Abwägung nicht zugängliche nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen mit der Berücksichtigung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgt. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Abwägung zu den jeweiligen Verfahrensständen wird verwiesen.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

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

Alternativstandorte für den Planungsanlass sind im Stadtgebiet nicht gegeben.

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets sowie der Ziele des aufzustellenden Bebauungsplans ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die die zu erwartenden Wirkungen auf die Schutzgüter mindern könnten.

Stadt Versmold – Zusammenfassende Erklärung zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ sowie zur
58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bielefeld / Versmold, März 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

In Abstimmung mit

Stadt Versmold

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

Für die Stadt Versmold:

Im Auftrag:

.....
Niggemann

