

Nummer			Seite
51/2017	Zweckverband "Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold"	2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Interkommunales Gewerbegebiet" (Bauabschnitt 1) des Zweckverbandes Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold	2845

51/2017 Zweckverband „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold“

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (Bauabschnitt 1) des Zweckverbandes Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold

- **Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)**

1. Bisheriges Planverfahren

Die Zweckverbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 01. April 2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ des Zweckverbandes Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ sollte nachfolgende Punkte enthalten:

Im Bereich (A):

Die öffentliche Erschließung wird entsprechend zurückgenommen, die Baugrenzen und einige andere planungsrechtliche Festsetzungen werden zusammengefasst bzw. angepasst. Dieses gilt angesichts der zu ändernden Flächenaufteilung zwischen öffentlichen Straßenflächen und privaten Baugrundstücken auch für die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (kurz IFSP) und für die Eingriffsbewertung.

Im Bereich (A + B):

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (= zusätzliche Änderung auch im Bereich (B)) wird das zwischenzeitlich erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Versmold sowie die teilweise geänderte Rechtslage der Wohnbebauung im Umfeld eingearbeitet. Die zulässigen Schallleistungspegel (IFSP) werden geprüft und teilweise angepasst.

Der Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ des Zweckverbandes Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold hat mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung des Zweckverbandes wesentlichen, bereits vorliegenden
Seite 2845

umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16. September 2009 bis einschl. 16. Oktober 2009 öffentlich ausgelegen.

Im Nachgang zu dieser Offenlegung hat sich insbesondere durch das fortgeschriebene Schallgutachten ergeben, dass ein weiterer Immissionspunkt im Süden mit IFSP-Zusatzkontingenten belegt werden kann. Hinzu sind geringfügige, i.W. redaktionelle Anpassungen gekommen. Eine Auswertung der o.g. Offenlage aus dem Jahr 2009 durch die Zweckverbandsversammlung war damals noch nicht erfolgt.

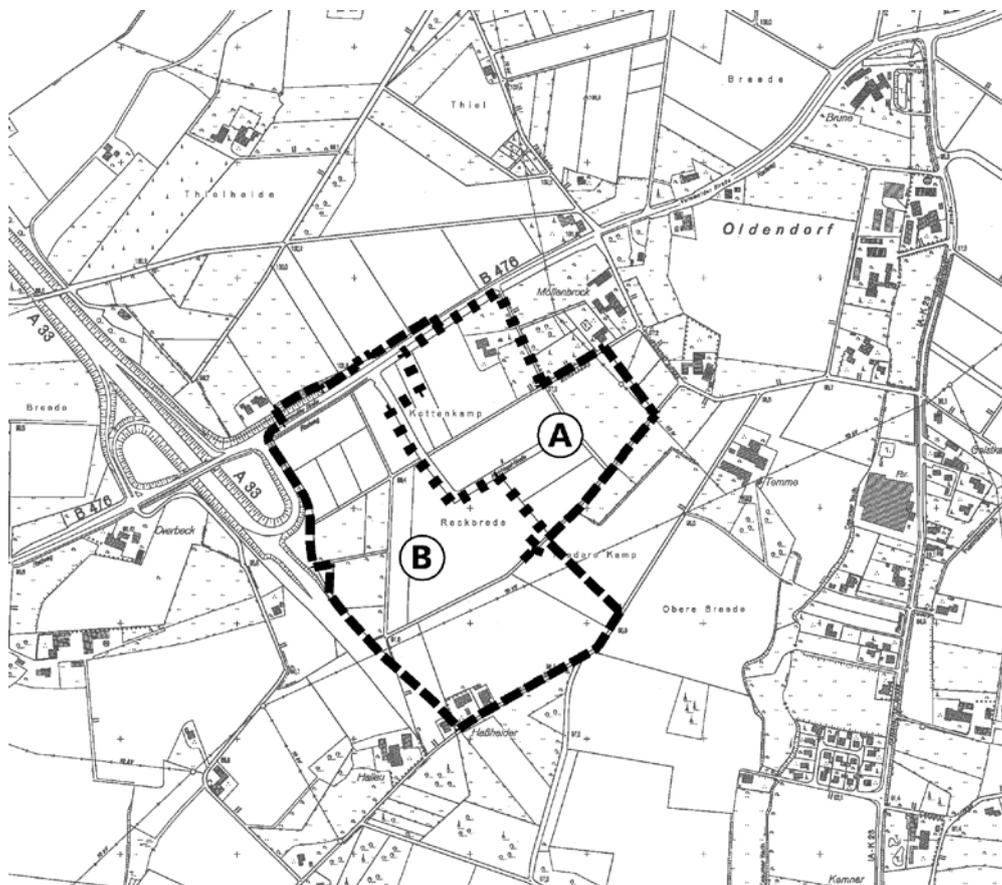
Gemäß öffentlicher Bekanntmachung vom 13./14.07.2010 im Amtsblatt des Kreises Gütersloh (Nr. 310) haben die Planungsunterlagen gem. § 4a Abs. 3 i.V. m. § 2 Abs. 2, Satz 1 in der Zeit vom 26.07. bis einschl. 31.08.2010 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Das Planverfahren wurde seinerzeit nicht weitergeführt, da der ansässige große Lebensmittellogistikbetrieb zu diesem Zeitpunkt an Erweiterungen gearbeitet hat, die allerdings vorerst nicht weiter konkretisiert werden konnten.

2. Anpassung des Aufstellungsbeschlusses der Zweckverbandsversammlung vom 1. April 2009 wegen Erweiterung des Änderungsbereiches

Der ansässige große Lebensmittellogistikbetrieb hat zwischenzeitlich Erweiterungsabsichten vorgelegt, die über das bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ hinausgehen. Deshalb hat die Zweckverbandsversammlung in ihrer Sitzung am 04.09.2017 beschlossen, das Plangebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ zu erweitern und an diese betrieblichen Entwicklungsabsichten anzupassen. Neben der Ausdehnung des Baufensters zur baulichen Erweiterung und der Einbeziehung des vorhandenen Betriebskindergartens sollen im gesamten Planbereich die Emissionskontingente überprüft und auf Grundlage des neuen Schallschutzgutachtens angepasst bzw. neu festgesetzt werden.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ des Zweckverbandes Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold umfasst nunmehr den aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlichen und durch eine schwarz gestrichelte Linie abgegrenzten Bereich.



(Auszug aus der Deutschen Grundkarte)

Der geänderte Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ des Zweckverbandes liegt mit Begründung, Eingriffsbilanzierung, Umweltbericht, Artenschutzbeitrag und mit den nach Einschätzung des Zweckverbandes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom

11. Oktober 2017 bis einschl. 13. November 2017

während der Dienststunden in den Rathäusern der Städte

- Borgholzhausen, Außenstelle Masch 2, Zimmer 34 oder 36, und
- Versmold, Münsterstr. 16, Zimmer 203,

*montags bis freitags von 7.30 bis 12.30 Uhr
montags, dienstags und mittwochs von 14.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr
sowie nach besonderer Vereinbarung*

zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich aus.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen werden verfügbar gemacht:

Umweltbericht und Gutachten:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, Entwurf, September 2017 mit Artenschutzbeitrag und Anlagen;
- Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, Entwurf, September 2017;
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Gewerbe- und Industriegebiet“ Borgholzhausen/Versmold“, Teil 2 Fortschreibung, 10.07.2003;
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung „Intrakommunales Gewerbegebiet“, 16.08.2017.

Zu umweltrelevanten Aspekten liegen folgende **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** vor, die ebenfalls öffentlich ausgelegt werden:

Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen, beigelegt wird das Ergebnisprotokoll des öffentlichen Sprechtags vom 25.06.2009 (Themen: Immissionsschutz, Verkehr).

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Kreis Gütersloh, November 2009 (Themen: Immissionsschutz, Wasserhaushalt/Entwässerung, Naturschutz / Landschaftspflege).
- LWL, Amt für Denkmalpflege, Oktober 2009 (Themen: Denkmalschutz).
- Kreis Gütersloh, August 2010 (Themen: Immissionsschutz, Wasserhaushalt/Entwässerung, Naturschutz / Landschaftspflege, Brandschutz).

Umweltbezogene Informationen liegen zu folgenden Aspekten vor und werden ebenfalls öffentlich ausgelegt:

<u>Schutzgut</u> <u>Umweltbezogene Informationen</u>	<u>Kurzcharakterisierung</u>
Mensch	
Begründung Umweltbericht Schalltechnisches Gutachten	<ul style="list-style-type: none"> - I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476. - Schallschutzkonzept mit Überarbeitung der zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet, danach kein verbleibendes erhebliches Konfliktpotenzial bzgl. Immissionsschutz/Gewerbelärm, Schallschutz im Plangebiet durch Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm erforderlich. Kein verbleibendes erhebliches Konfliktpotenzial bzgl. Naherholung, Ver- und Entsorgung etc. erkennbar, zu erwartendes Zusatzverkehrsaufkommen und Zusatzverkehrslärm zumutbar. - Plan-, bauzeit- und betriebsbedingte Wirkungen aufgrund geringer Wirkintensität mit geringer Auswirkungsstärke.
Tiere und Pflanzen	
Begründung Umweltbericht Artenschutzbeitrag	<ul style="list-style-type: none"> - I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476. - Zunächst erhebliche planbedingte Auswirkung durch Erwei-

Eingriffsbilanzierung	<p>terung des Plangebiets um ca. 3 ha mit neuer Flächeninanspruchnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein verbleibendes erhebliches Konfliktpotenzial aufgrund von bereits teilweise vorhandener Bebauung und durch Vermeidungs-, Kompensations-, Artenschutzmaßnahmen.
Fläche und Boden	
Begründung Umweltbericht Eingriffsbilanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476. - Zielkonflikt Flächeninanspruchnahme/Bodenschutz, planbedingte Auswirkung durch neue Flächeninanspruchnahme von ca. 3 ha, tlw. schutzwürdige Böden, aber bereits teilweise vorhandene Bebauung. - Kein erhebliches Konfliktpotenzial durch Altlasten.
Wasser	
Begründung Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476. - Keine erheblichen planbedingten Auswirkungen erkennbar.
Klima/Luft	
Begründung Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476. - Kein verbleibendes erhebliches Konfliktpotenzial
Landschaft	
Begründung Umweltbericht Eingriffsbilanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsüberplanung und Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476, Erweiterung i. W. durch vorhandene Strukturen und bereits zulässige Gewerbeobjekte künftig eingebunden. - Kein verbleibendes erhebliches Konfliktpotenzial durch Vermeidungs-, Kompensations-, Artenschutzmaßnahmen.
Kultur und sonstige Sachgüter	
Begründung Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476. - Kein erhebliches Konfliktpotential in Bezug auf Bau-/Bodendenkmäler erkennbar.
Wechselwirkungen	
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476. - Keine Wechselwirkungen erkennbar, die zu einer zusätzlichen erheblichen Verschlechterung des Umweltzustands führen könnten.

Diese Unterlagen können während der Offenlegung eingesehen werden.

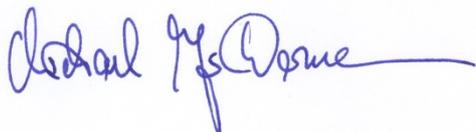
Während der Offenlegungsfrist können Anregungen und Bedenken zu dem Planentwurf vorgebracht werden, über die die Zweckverbandsversammlung nach Beendigung der Auslegung beraten und entscheiden wird.

Amtsblatt

Amtliches Bekanntmachungsorgan des Kreises Gütersloh

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB) unberücksichtigt bleiben können, sofern der Zweckverband deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Borgholzhausen, den 29. September 2017



Michael Meyer-Hermann
Vorsitzender der Verbandsversammlung