

Nummer		Seite
11/2018	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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)	2963

## 11/2018 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)**

#### **Begründung:**

##### **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):

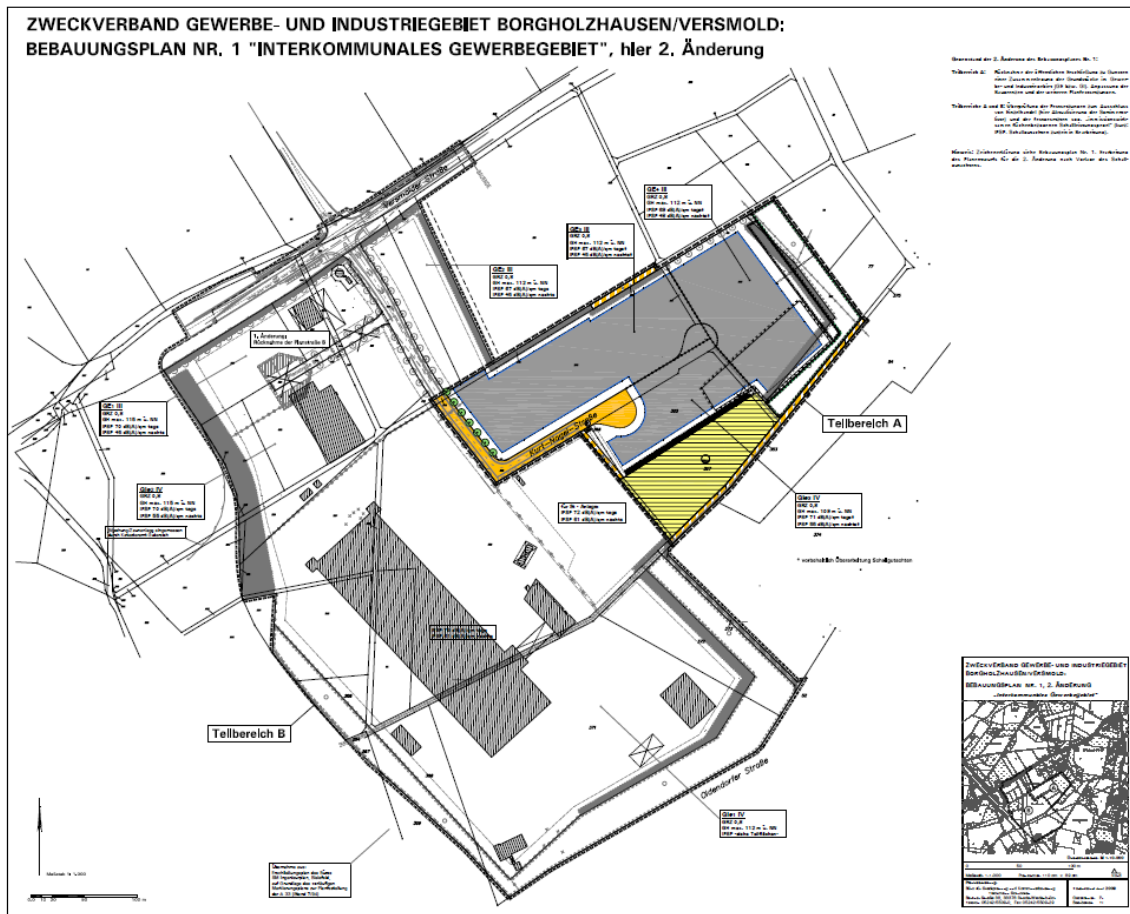
Die öffentliche Erschließung wird entsprechend zurückgenommen, die Baugrenzen und einige andere planungsrechtliche Festsetzungen werden zusammengefasst bzw. angepasst. Dieses gilt angesichts der zu ändernden Flächenaufteilung zwischen öffentlichen Straßenflächen und privaten Baugrundstücken auch für 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 umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16. September 2009 bis einschl. 16. Oktober 2009 öffentlich ausgelegt.

Seite 2963



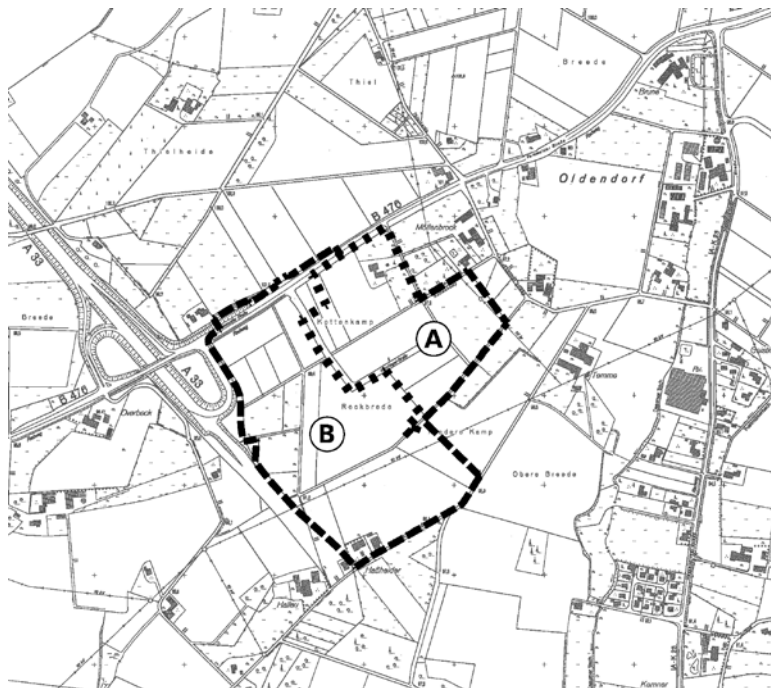
Im Nachgang zu dieser Offenlegung hat sich insbesondere durch das fortgeschriebene Schallgutachten ergeben, dass ein weiterer Immissionspunkt im Süden mit IFSP-Zusatzkontingenten belegt werden kann. Hinzu sind geringfügige, i.W. redaktionelle Anpassungen gekommen. Eine Auswertung der o.g. Offenlage aus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

Gem. 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 die Firma Kraftverkehr Nagel GmbH & Co. KG zu diesem Zeitpunkt an Erweiterungen gearbeitet hat, die allerdings nicht weiter konkretisiert werden konnten.

Die Firma Kraftverkehr Nagel GmbH & Co. KG 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)

Auf der Grundlage des neuen Planbereiches sind die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB vom 11. Oktober 2017 bis zum 13. November 2017 erneut durchgeführt worden.

Gemäß öffentlicher Bekanntmachung vom 29. September 2017 im Amtsblatt des Kreises Gütersloh vom 29. September 2017 (Nr. 552) hatte die betroffene Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13. November 2017.

Das planbearbeitende Büro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, hat zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken fachlich Stellung genommen.

## **2. Weitere Vorgehensweise (Erneute Offenlage)**

Insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Kreises Gütersloh vom 09.11.2017 (2.01 in der Abwägung) wird eine erneute Offenlage notwendig.

Lt. dem Kreis Gütersloh ist unter Ziff. 1 e.2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes formuliert, dass die Fa. KVN ...vor der Erteilung einer Genehmigung für weitere Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“, die lärmtechnische Auswirkungen haben können, nachzuweisen hat, dass die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet“ durch IFSP festgesetzten Lärmemissionskontingente im Bereich des Bestandsbetriebs sowie für den Gesamtbetrieb einschließlich Neuplanung eingehalten werden.“ Diese Formulierung ist zunächst als Hinweis, d.h. ohne

festsetzenden Charakter in den B-Plan übernommen worden. Der Kreis Gütersloh empfiehlt eine Regelung über eine Festsetzung, die wie folgt aufgenommen wird:

**Sog. „bedingte Festsetzungen“ nach § 9 Abs. 2 BauGB als Voraussetzung für die künftige Erteilung einer Baugenehmigung für eine lärmemittierende bauliche Anlage im Teilbereich A:**

a) Vor der Erteilung einer Baugenehmigung für eine lärmemittierende bauliche Anlage im Teilbereich A sind folgende Baugenehmigungen für vorhandene bauliche Anlagen im Teilbereich B so anzupassen, dass die für den Teilbereich B festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß Ziff. 1.3 a) eingehalten werden:

- Az. 3720-2005 Neubau Umschlagzentrum (mit Nachtrag AZ 2741-2007),
- Az. 5782-2005 Neubau einer LKW-Servicehalle mit Betriebstankstelle,
- Az. 3634-2009 Umgestaltung der LKW-Warteplatzanlage sowie Erweiterung der LKW-Stellplätze,
- Az. 3665-2011 Erweiterung der Umschlaghalle.

Dies beinhaltet den Verzicht auf die Bestandsgenehmigungen im Hinblick auf die zulässigen Emissionen.

b) Die Nutzung von lärmemittierenden baulichen Anlagen im Teilbereich A darf erst aufgenommen werden, wenn für die Nutzung der unter 1.4 a) genannten baulichen Anlagen die Einhaltung der für den Teilbereich B festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß Ziff. 1.3 a) nachgewiesen ist.

Vorgehensweise und Festsetzung sind mit dem Kreis Gütersloh als Bauordnungs- und Immissionsschutzbehörde eng abgestimmt worden. Das betroffene Unternehmen ist ebenfalls eingebunden worden.

Ergänzend wird außerdem die Begrenzung der möglichen Zusatz-Emissionskontingente unter B.1.3.b) auf die Teilflächen GE1-3 und Gle1-3 und die Anpassung der Zusatz-Emissionskontingente an die Berechnungsergebnisse im fortgeschriebenen Schallgutachten aufgenommen.

Aufgrund des erneuten geänderten Planentwurfes hat die Zweckverbandsversammlung in seiner Sitzung vom 22.01.2018 beschlossen, die erneute Offenlage in einem verkürzten Verfahren durchzuführen.

Der geänderte Planentwurf der 2. Änderung des Bbauungsplanes 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

**5. Februar 2018 bis einschl. 19. Februar 2018**

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 8.00 bis 12.30 Uhr  
montags, dienstags und mittwochs von 14.00 bis 16.00 Uhr  
donnerstags von 14.30 bis 18.00 Uhr  
sowie nach besonderer Vereinbarung*

zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich aus.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen werden verfügar gemacht:

Umweltbericht und Gutachten:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, Entwurf, Januar 2018 mit Artenschutzbeitrag und Anlagen;
- Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, Entwurf, Januar 2018;
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Gewerbe- und Industriegebiet“ Borgholzhausen/Versmold“, Teil 2 Fortschreibung, 10.07.2003;
- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung „Interkommunales Gewerbegebiet“, 10.01.2018.

Zu umwltrelevanten 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:**

- Beigefügt wird das Ergebnisprotokoll des öffentlichen Sprechtags vom 25.06.2009 (Themen: Immissionsschutz, Verkehr).
- Stellungnahme von zwei Anliegern vom 03.11.2017.

**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).
- Kreis Gütersloh, November 2017 (Themen: Immissionsschutz, Wasserhaushalt/Entwässerung, Naturschutz / Landschaftspflege).

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

<u>Schutzgut</u> <u>Umweltbezogene Informationen</u>	<u>Kurzcharakterisierung</u>
<b>Mensch</b>	
Begründung Umweltbericht Schalltechnisches Gutachten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I. W. Bestandsüberplanung, Lage der Erweiterungsfläche zwischen Gewerbegebiet und B 476.</li> <li>- 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 Zusatz-verkehrslärm zumutbar.</li> <li>- Plan-, bauzeit- und betriebsbedingte Wirkungen aufgrund geringer Wirkintensität mit geringer Auswirkungsstärke.</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	

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

Diese Unterlagen können während der Offenlegung eingesehen werden.

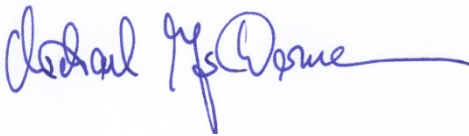
# Amtsblatt

Amtliches Bekanntmachungsorgan des Kreises Gütersloh

Während der Offenlegungsfrist können gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Punkten vorgebracht werden, über die die Zweckverbandsversammlung nach Beendigung der Auslegung beraten und entscheiden wird.

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 24. Januar 2018



Michael Meyer-Hermann  
Vorsitzender der Verbandsversammlung