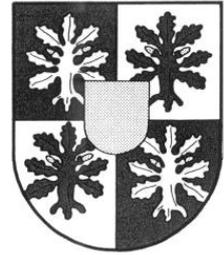


STADT VERL



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32

„Westfalenweg 2“, 16. Änderung

Entwurf, August 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation**
 - 2.1 Anlass, Planungsziele der vorliegenden 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.3 Gewässer
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Erschließung und Verkehr
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 32 „Westfalenweg 2“, 16. Änderung liegt im Kernstadtbereich von Verl, südwestlich des Stadtzentrums. Der weitgehend mit Gehölzen bewachsene Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,24 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Westfalenweg,
- im Osten durch die Österwieher Straße,
- im Süden durch eine Wegetrasse bzw. angrenzende Wohnbebauung und
- im Westen durch einen Fuß-/Radweg, als Verlängerung des Elsternwegs bis hin zum Westfalenweg.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Anlass, Planungsziele der vorliegenden 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32

Die Gebäudesubstanz des bestehenden DRK-Heims an der Österwieher Straße entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen des DRK. In eine Standortverlagerung des DRK gehen Überlegungen für ein gemeinsames Gebäude Senioren-Begegnungsstätte und einer DRK-Ortsverein-Einrichtung ein sowie diese Nutzungen räumlich zu trennen. In diesem Rahmen wurden folgende Alternativen untersucht:

1. Nachnutzung des ehemaligen Steakhauses für eine Seniorentagesstätte.

Das Gebäude wurde im Dezember 2018 von der Stadt Verl erworben. Nach Begutachtung durch einen Architekten rät dieser von einer kurzfristigen Umnutzung als Senioren- Begegnungsstätte ab, da die notwendigen Umbaumaßnahmen finanziell sehr aufwendig werden. Darüber hinaus sind neben einer Ertüchtigung des Gebäudes in der Ortseingangssituation auch stadtplanerische Gesichtspunkte zu beachten.

Fazit: Das ehemalige Steakhaus scheidet als mögliche Alternative für die kurzfristige Verwirklichung einer Senioren-Begegnungsstätte aus.

2. Telekom-Gebäude an der Marktstraße

Das Telekom-Gebäude an der Marktstraße wurde sowohl hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung Senioren-Begegnungsstätte und DRK-Heim als auch für die DRK-Ortsvereins-Einrichtung untersucht. Vor dem Hintergrund einer räumlichen Reduzierung der technischen Anlagen der Telekom wurde das Gebäude durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung besichtigt. In den nächsten fünf bis zehn Jahren können keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Darüber hinaus lässt die technische Ausstattung des Gebäudes bauliche Veränderungen aus.

Fazit: Das Telekom-Gebäude scheidet aufgrund der baulichen Gegebenheiten und des avisierten Zeithorizonts als mögliche Alternative für die Nutzung durch das DRK aus.

3. Ehemalige Post an der Marktstraße

Die Post an der Marktstraße war, bis zur Aufgabe dieses Standorts, in einem städtischen Gebäude untergebracht. Der bestehende Mietvertrag läuft nunmehr aus, so dass die Stadt Ende des Jahres 2019 über sämtliche Räumlichkeiten verfügen kann. Nach Einschätzung von Immobilienfachleuten der Verwaltung kommt das Gebäude nur für eine Seniorentagesstätte in Betracht. Eine dauerhafte Nutzung als DRK-Einrichtung mit entsprechender Garage scheidet aufgrund der räumlichen Gegebenheiten aus.

Fazit: Das Gebäude ist - nach Umbaumaßnahmen - grundsätzlich als Seniorentagesstätte geeignet. Da der Marktplatz in absehbarer Zeit jedoch vollständig überplant und neu gestaltet und das ehemalige Postgebäude in diese Planung einbezogen werden soll, wäre dies eine befristete Lösung.

4. Neubau beider Einrichtungen auf der sogenannten Volksbankwiese

Der Neubau beider geplanten Nutzungen oder auch einer der beiden Nutzungen auf der gesamten oder einem Teilbereich der sog. Volksbankwiese, die im Rahmen eines gültigen Bebauungsplanes liegt, scheidet aus, da sich die Eigentümerin diese Wiese für die Verwirklichung eigener Zwecke vorbehalten möchte.

Fazit: Keine Flächenverfügbarkeit

5 Bauhof

Nach der Fertigstellung des Bau- und Wertstoffhofs am Strothweg wird das vorhandene Gebäude freigezogen und das Gelände steht einer Überplanung zur Verfügung. Grundsätzlich könnten beide Einrichtungen auf dem Gelände untergebracht werden, allerdings erst nach Aufgabe der bestehenden Nutzung. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt, auch aus städtebaulichen Gründen, diese Flächen für ein beabsichtigte Fachmarktzentrum vorzuhalten.

Fazit: Kollision mit städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt.

6. Bestehendes Erbbaugrundstück des DRK

Die Prüfung, ob sich die Nutzungen Wohneinrichtung für junge Menschen mit Behinderung, DRK-Einrichtung und die Seniorenbegegnungsstätte auf dem Grundstück des jetzigen DRK-Heimes unterzubringen kommt zu dem Ergebnis, dass die nötigen Flächen für die Umsetzung eines so großen Vorhabens nicht zur Verfügung stehen. Nach einer ersten Überprüfung können auf dem Grundstück auch nicht genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Fazit: Das Grundstück ist für die Verwirklichung aller drei Vorhaben zu klein.

7. Nachbargrundstücke

Im Rahmen der Suche nach geeigneten Standorten sind auch die Nachbargrundstücke des jetzigen DRK-Heimes näher untersucht worden. So gab es zahlreiche Gespräche mit Grundstückseigentümern, die aufgrund der Preisvorstellungen über den Wert der Grundstücke oder die Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte für die anvisierte Bebauung nicht in Frage kamen oder nur im Wege eines Investorenmodells zur Verfügung gestellt werden sollten.

Fazit: Die möglichen Alternativen in der direkten Nachbarschaft sind aus finanziellen Gründen nicht umsetzbar.

8. Grundstück gegenüber dem jetzigen DRK-Heim

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde auch die dem heutigen Standort gegenüberliegende Gehölzfläche für die vorgesehene Nutzung geprüft. Nach Einschätzung eines Architekten könnten hier die DRK-Ortsverein-Einrichtung und die Senioren-Begegnungsstätte untergebracht werden. Dies würde allerdings einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Gehölzbestand bedeuten. Da für eine Senioren-Begegnungsstätte der Bereich der ehemaligen Post als Übergangslösung in Frage kommt, würde sich der Eingriff nur auf den Bereich des geplanten DRK-Heims beschränken. Nach einem ersten Entwurf des Architekten beschränkt sich der Eingriff auf den südlichen Teil der Gehölzfläche.

Fazit: Errichtung eines DRK-Heims grundsätzlich möglich.

Die Stadt Verl verfolgt mit der vorliegenden Planung das **Ziel die gemeinnützige Arbeit des DRK zu unterstützen** und räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für eine Senioren-Begegnungsstätte und ein neues DRK-Heim einschließlich Fahrzeughalle zu schaffen. Nach Abwägung der unter-

schiedlichen Belange die für und gegen die einzelnen Standorte sprechen entscheidet sich der Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss für eine zweigeteilte Lösung:

- a) Die geplante Senioren-Begegnungsstätte soll in dem Gebäude der ehemaligen Post an der Marktstraße angesiedelt werden. Hierfür spricht auch die Lage im Ortszentrum.
- b) Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Alternativenprüfung kommt die Kommune zu dem Ergebnis, dass sich einer Verlegung des DRK-Heims gegenwärtig nur im Bereich der Gehölzfläche an der Österwieher Straße umsetzen lässt. Für die geplante Nutzung bedarf es einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans.

Da es sich bei der geplanten Gemeinbedarfsnutzung (DRK-Heim) um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden kann und die Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, soll das Planverfahren als **Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** durchgeführt werden.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich ist im Urplanwerk als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* festgesetzt. Statt eines Naherholungsbereichs hat sich hier jedoch eine inselartige Gehölzfläche mit Unterwuchs entwickelt. Die östliche Seite des unbefestigten Fuß-/Radwegs wird von einer Baumreihe aus alten Eichen gesäumt. Entlang der Österwieher Straße werden Fuß- und Radweg durch eine Baumreihe getrennt.

Die Fläche ist im Westen und Süden von Wohnnutzungen umgeben die z.T. über sehr großzügige Wohngärten verfügen. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Seite der Österwieher Straße, liegt das aktuell noch genutzte DRK-Heim einschließlich bestehender Stellplätze. Weiter nördlich grenzen die Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Stadtkerns Verl an.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Verl ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen (siehe Kapitel 4) haben bezüglich der Wohnbauflächendarstellung eine dienende Funktion. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich umfasst den südlichen Teilbereich einer inselartige Gehölzfläche innerhalb des Siedlungsraums. Die Fläche verfügt über keine Verbindung zum freien Landschaftsraum. Das

Plangebiet grenzt weder an ein **Naturschutzgebiet**, **FFH-Gebiet**, **EU-Vogelschutzgebiet** noch an das **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh bzw. andere Schutzgebiete. Die Naturschutz und FFH-Gebiete im Umfeld liegen mehr als 3 km vom Änderungsbereich entfernt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf umliegende Schutzgebiete erwartet.

b) Artenschutz

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 abgefragt werden.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4117 (Verl), Quadrant 1 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken*, *Säume/Hochstaudenfluren*, *Gärten/Parkanlagen*, *Siedlungsbrachen* und *Gebäude*, drei Fledermausarten (alle streng geschützt) und 31 Vogelarten (davon 16 Arten streng geschützt) potenziell vorkommen. Hiervon befinden sich unter den Vögeln *Baumfalke*, *Baumpieper*, *Feldschwirl*, *Feldsperling*, *Gartenrotschwanz*, *Heidelerche*, *Knäkente*, *Kuckuck*, *Mehlschwalbe*, *Kleinspecht*, *Rauchschwalbe*, *Waldohreule*, *Wespenbussard* in ungünstigem Erhaltungszustand. Für *Löffelente*, *Rebhuhn* und *Turteltaube* wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Änderungsbereich stellt sich gegenwärtig als kleinere innerstädtische Gehölzfläche dar, die durch bestehende Wohnbebauung und Wohnsammelstraßen vom freien Landschaftsraum getrennt ist. Die Fläche unterliegt bereits heute Störeinflüssen durch die angrenzenden Wohnnutzungen und Verkehrswege.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebiets vorkommen. Faunistische und floristische Kartierungen werden bisher nicht für notwendig gehalten.

3.3 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch liegt die Fläche nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Darüber hinaus sind auch keine **Trinkwasserschutzgebiete** von der Planung betroffen. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ steht im Plangebiet **Gley-Podsol** an. Der z. T. tiefreichend humose Sandboden wird meist als Acker, z. T. auch als Grünland genutzt und ist jederzeit bearbeitbar. Der Boden weist eine sehr geringe, bei tiefreichend humosem Oberboden geringe Sorptionsfähigkeit

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

und eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt i.a. zwischen 8 und 16 dm.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen² treffen auf diesen Boden nicht zu.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind im Plangebiet keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte, die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der des Bebauungsplans Nr. 32 „Westfalenweg 2“, 16. Änderung werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines DRK-Heims mit Fahrzeughalle geschaffen (Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB). Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab, die bereits in Kapitel 2 beschrieben wurden. Die Plankonzeption orientiert sich im Grundsatz an den Vorgaben der Stadt Verl für vergleichbare Planungsaufgaben.

4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzungsmaße und Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur entwickelt. In diesem Rahmen werden die Nutzungsmaße als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aufgrund der geplanten Nutzung mit 0,6 festgesetzt. Die Regelung ermöglicht im Sinne der Planungsziele eine erhebliche Nutzungsflexibilität. Aus diesem

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Grund wird die **Geschossflächenzahl GFZ** mit Blick auf eine mögliche 1½ bis 2-geschossige Bebauung mit 1,2 festgesetzt.

- Aufgrund der Rahmenbedingungen und der geplanten Nutzung wird auf eine Bebauung mit bis zu **2 Vollgeschossen** abgestellt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und ermöglichen hier eine flexible Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen. Der Abstand zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bereich der Österwieher Straße wurde flächensparend auf 2 m und zur westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) auf 1 m reduziert.

4.2 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich wird über die Österwieher Straße erschlossen. Stellplätze für die Mitglieder des DRK können auf dem Grundstück untergebracht werden. Die nach Norden in die Gehölzfläche hineinragende Ausbuchtung dient als Rangierfläche für Fahrzeuge des DRK.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die Linie 73 an der Bahnhofstraße auf Höhe der Grundschule. Die hier verkehrende Buslinie ermöglicht eine gute Anbindung des Plangebiets an die Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in Gütersloh und Verl sowie in Richtung Hövelhof.

4.3 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte z. B. durch Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** zu prüfen. Das Plangebiet ist von Wohngebieten mit diesbezüglichem Schutzanspruch umgeben, nördlich grenzen mehrere Nahversorger an. Die Gesamtsituation für den vorliegenden Änderungsbereich wird wie folgt bewertet:

a) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichs und grenzt direkt an die Österwieher Straße (K 42) als überörtlicher Erschließungsstraße. Aufgrund der umgebenden Wohn-/Wohnsammelstraßen wird hier in Bezug auf verkehrliche Immissionen gemäß aktuellem Kenntnisstand keine besondere Konfliktsituation gesehen, zumal der bestehende Standort des DRK-Heims auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Österwieher Straße liegt.

b) Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen in Bezug auf das produzierende Gewerbe sind im direkten Umfeld nicht bekannt, allerdings grenzen im Norden Einzelhandelsnutzungen an. Potenzielle Konflikte mit der Standortverlagerung des DRK-Heims werden nach gegenwärtiger Einschätzung nicht gesehen.

c) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohnsiedlungsbereichs mit einem Abstand von mindestens 750 m zur freien Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen **landwirtschaftlicher Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm) werden insgesamt nicht erwartet.

d) Immissionskonflikte durch die vorliegende Planung

Der bestehende Standort des DRK-Heims liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Österwieher Straße. Da sich die Nutzung räumlich kaum ändert, werden durch die vorliegende Planung – gemäß aktuellem Kenntnisstand – keine Immissionskonflikte erwartet, die den Status quo übersteigen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Der Planbereich wird an die bestehenden örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Das Plangebiet wird von einem **Regenwasserkanal** durchzogen, der im Rahmen der vorliegenden Planung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Verl planungsrechtlich gesichert wird.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten richten sich nach der erfolgenden Verdichtung. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem zu beachtenden Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen³.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG i.V.m. § 55(2) WHG

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das **Niederschlagswasser** in befestigten Bereichen soll über versickerungsfähiges Pflaster/Pflaster mit hohem Fugenanteil versickert werden. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen wird in die Regenwasserkanalisation in der Österwieher Straße abgeleitet.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Grünflächenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

³ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf?cid=h1h>

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Im Rahmen der Projektplanung erfolgt eine der geplanten Nutzung entsprechende Gestaltung der Freiraumbereiche. Hierbei ist der bestehende Baumbestand bestmöglich zu schonen und in die Objektplanung zu integrieren. Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan werden aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraums mit Wohnhäusern/-gärten und der überschaubaren Größe der Gemeinbedarfsfläche nicht für notwendig gehalten. Der Baumbestand im nördlichen Teil der Gehölzfläche sowie die auf der östlichen Seite des Fuß-/Radwegs (im Westen des Plangebiets) verlaufende Baumreihe werden erhalten und planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) gesichert.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als inselartiges Gehölz innerhalb des Siedlungsraums dar. Durch die Planung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna betroffen.

5. 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 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 beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten und in diese Begründung aufzunehmen. Nach dem bisherigen Planungsstand wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt lokal begrenzt und vertretbar sind.

5.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und befestigten Flächen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Nach einer umfangreichen Alternativenprüfung (siehe Kapitel 2.1) hat sich die Stadt Verl entschlossen, den südlichen Teilbereich einer im Siedlungszusammenhang liegenden Fläche für eine Gemeinbedarfsnutzung (DRK-Heim) zu aktivieren. Die vorliegende Planung ist von allen Seiten

bereits von Bebauung umgeben und entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der betroffene Sandboden (Gley-Podsol) ist landesweit **nicht** als **schutzwürdiger Boden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁴. In der Abwägung der berührten Belange wird die Überplanung der Flächen im Sinne des **Ziels die gemeinnützige Arbeit des DRK zu unterstützen** und räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für ein neues DRK-Heim einschließlich Fahrzeughalle zu schaffen als vertretbar und sinnvoll bewertet.

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 NRW⁵ zu Grunde zu legen.

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Die Durchlässigkeit hin zu den umliegenden Freiraumbereichen ist aufgrund der bereits bebauten Umgebung und den hier verlaufenden Erschließungs- bzw. Wohnsammelstraßen eingeschränkt. Weiterhin ist zu berücksichtigen das bereits heute Störeinflüssen durch die umgebenden Wohn- und Gartennutzungen sowie den angrenzenden Straßen auf den Änderungsbereich einwirken.

Mit der Planung wird es insbesondere durch die Neuerrichtung des DRK-Heims nebst Fahrzeughalle und der damit verbundenen Bodenversiegelung/-veränderung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Das zu erwartende Lebensraumpotenzial wird sich voraussichtlich im Vergleich zu den umgebenden Flächen mit Hausgärten ähnlich entwickeln.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird nach heutigem Stand nicht für erforderlich gehalten.

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 keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind u.a. die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten** verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁵ 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.

anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotsatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei der Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Auf Nachfrage der Stadt Verl teilte der Landesbetrieb Wald und Holz.NRW mit, dass durch die Festsetzung des Änderungsbereichs im Urplanwerk Nr. 32 als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* es hier keiner Umwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde bedarf. Gleichzeitig wurde der Wunsch geäußert, die Nachteile für Natur und Umwelt auszugleichen.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit planungsrechtlich nicht.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange entscheidet sich die Stadt Verl keine Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Im Rahmen der Objekt-/Genehmigungsplanung wird darauf geachtet, den Eingriff in den Gehölzbestand auf das notwendige Maß zu reduzieren.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

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. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargelegt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit

den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Durch die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 geht ein Teilbereich der bestehenden Gehölzinsel dauerhaft durch eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Nach Einschätzung der Stadt besitzt der Änderungsbereich jedoch aufgrund der umgebenden Bebauung keine besondere Klimaschutzfunktion und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Siedlungszusammenhang und in unmittelbarer Nähe zum gegenwärtigen DRK-Heim ist die geplante Nutzung - wie bisher - mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Weiterhin kann das geplante DRK-Heim vom Stadtzentrum aus auch fußläufig erreicht werden. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich auch an die bestehenden technischen und sozialen Infrastrukturen sowie die innerörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote angeschlossen.
- Die großzügig dimensionierte überbaubare Fläche ermöglicht eine energetisch optimierte Ausrichtung des geplanten DRK-Heims.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung neuer Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2016 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

6. Bodenordnung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche
Fläche für den Gemeinbedarf	1.020 m²
Straßenverkehrsflächen, davon:	550 m²
- Straßenverkehrsfläche (Österwieher Straße)	210 m ²
- Fußweg (Verlängerung Elsternweg)	340 m ²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage	790 m²
Versorgungsflächen (Gasstation, Telekommunikationsverteiler)	25 m²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2.385 m²

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Verl hat in seiner Sitzung am 02.04.2019, nach Vorberatung am 07.03.2019 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Westfalenweg 2, 16. Änderung“ beschlossen (vgl. Vorlage Drucksache 1185/2019). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die o.g. Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Westfalenweg 2“, 16. Änderung bereitet die Verlegung des DRK-Heims von der östlichen auf die westliche Seite der Österwieher Straße vor. Damit soll die gemeinnützige Arbeit des DRK im Bereich der Stadt Verl auch zukünftig gesichert werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Verl, im August 2019