130

STADT VERSMOLD

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

„Abdinghof“

Satzung, Dezember 2009

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Versmold,

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Abdinghof"

Gliederung[1]

1. **Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
2. **Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
   - 2.1 Bebauungsplan Nr. 26 (Altplan)
   - 2.2 Planungsanlass, heutige Planungsziele der Stadt und Gegenstand der 1. Bebauungsplan-Änderung
   - 2.3 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
3. **Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
   - 3.3 Bodenschutz
   - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Planungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26**
   - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
   - 4.2 Fläche für den Gemeinbedarf
   - 4.3 Belange des Verkehrs
   - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
   - 4.6 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 4.7 Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW
5. **Umweltprüfung**
6. **Bodenordnung**
7. **Flächenbilanz**
8. **Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

[1] Stand: Satzung Dezember 2009

132

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt nördlich des Stadtzentrums Versmold und beinhaltet die noch unbebauten Flächen zwischen Stadtpark im Osten, der Bebauung an der Abdinghofstraße im Süden, der Rothenfelder Straße im Westen und dem Schulstandort im Norden. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst insgesamt etwa 2,43 ha.

Dieser Bereich wird bisher durch den **Bebauungsplan Nr. 26** überplant, der seit Juni 2006 rechtkräftig ist (siehe Kapitel 2.1).

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 26 (Altplan)

Der **Bebauungsplan Nr. 26** (Altplan) mit einer Gesamtgröße von ca. 9,4 ha umfasst den Schulstandort an der Schützenstraße einschließlich der Schulsportanlagen und die Schützenhalle im nördlichen Bereich sowie einen Fachmarkt und die bestehende Wohnbebauung an der Abdinghofstraße im südlichen Bereich. Zwischen der Gemeinbedarfsnutzung und dem Fachmarkt wurde eine größere Brachfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziel dieser Planung war es, für die planerisch ungeordnete Situation dieses Gebietes ein städtebaulich abgestimmtes Nutzungsprofil zu entwickeln. Hierbei wurden die bestehenden Nutzungen in ihrem Bestand und ihren überschaubaren Entwicklungszielen gesichert. Der noch unbebaute zentrale Bereich wurde zu Gunsten von Wohnnutzung überplant. Vorbereitet wurde eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und ein bis zwei Vollgeschossen.

Ziel war zudem, die bislang planungsrechtlich ungesicherte Schulwegsituation durch die neu geplanten Erschließungsflächen mit einer Fuß- Radwegverbindung über den Aabach zum Stadtpark neu zu ordnen.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 26 wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Planungsanlass, heutige Planungsziele der Stadt und Gegenstand der 1. Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 26 ist im zentralen Bereich bislang nicht gemäß den Planungszielen des Altplanes umgesetzt worden. Die Stadt Versmold hatte 2007/2008 ein verändertes Plankonzept mit Stadthäusern in Erwägung gezogen. Für die Inanspruchnahme der Reserveflächen für die Realschule bestand bis zum jetzigen Zeitpunkt kein Bedarf.

Anfang des Jahres wurde eine intensive Standortdiskussion für eine neue Sporthalle in Versmold geführt, die auch von den Versmolder Sportvereinen genutzt werden soll. Als Ergebnis des Abwägungsprozesses hat sich die Stadtvertretung für den Standort

133

auf den o.g. Freiflächen südöstlich des Schulstandortes entschieden. Zur Standortfrage wird auf die entsprechenden Sitzungsprotokolle verwiesen.

Die in Rede stehenden Flächen sind im Altplan als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Realschule sowie als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant. Durch die neuen Entwicklungen ergibt sich aus heutiger Sicht Regelungsbedarf. Im Vorfeld des eigentlichen Bauleitplanverfahrens wurden zunächst im Rahmen eines Architektenwettbewerbes Varianten für eine Aufteilung / Bebauung der Fläche vorbereitet. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat sich in ihrer Sitzung am 14.05.2009 für die Einleitung des Planverfahrens auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses entschieden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Freifläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu ordnen.

Übergeordnete Planungsziele für die Änderung sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Neuordnung der Flächen gemäß Nutzungskonzept und Überarbeitung der Festsetzungen für einen Sporthallenneubau mit entsprechender Stellplatzanlage,
- Berücksichtigung von Flächen für Überlaufstellplätze und temporäre Nutzungen (Zirkus o.Ä.),
- Anpassung der Erschließung an das neue Nutzungskonzept sowie
- Sicherung der erhaltenswerten Gehölzbestände sowie Wahrung entsprechender Abstände zum Wald sowie zum Aabach.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Abdinghof" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 26. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert.** Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf".
Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit werden die weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen und die Nutzungsschablonen des Ursprungsplans in die Plankarte aufgenommen. Maßgeblich bleiben jedoch generell die Originalunterlagen. Auf den Originalplan Nr. 26 wird ausdrücklich verwiesen.

Planverfahren

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 26 kann gemäß **§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Nach heutigem Stand ist von einer Netto-Baulandfläche im Plangebiet von rund 1,33 ha auszugehen. Hieraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 bzw. 0,4 eine Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO von etwa 7.850 m² und damit eine Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall. Somit werden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange werden aber auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

B4

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB verzichtet werden, den Bürgern ist lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. Dies ist im vorliegenden Fall durch eine Bürgerversammlung erfolgt.

2.3 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städtebauliche Situation** wird durch die unterschiedlichen umgebenden Nutzungen bestimmt, ein einheitlicher baulicher Maßstab ist nicht vorhanden. Das nördliche Umfeld wird geprägt durch die vorhandenen Nutzungen Schule, Schulsportanlagen und Schützenhalle, im Süden des Plangebietes im Wesentlichen durch den Fachmarkt sowie die Wohnbebauung östlich der Abdinghofstraße. Bei diesen älteren, maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern handelt es sich um typische Siedlungshäuser aus den 50er- /60er- /70er- Jahren.

Das **Plangebiet** selber ist nicht bebaut und wird als Grünlandbrache freigehalten. Im Osten grenzen die Flächen an den Aabach, hier stockt prägender Gehölzbestand im Übergang zum Stadtpark. Im Nordosten ist bachbegleitender Wald vorhanden.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet bereits als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die Frage der kleinflächigen Neuordnung berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange.**

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe 19. Änderung des Flächennutzungsplanes). Abweichend von der FNP-Darstellung als „Wohnbaufläche" wird das Grundstück nun im Wesentlichen als „Fläche für den Gemeinbedarf" bzw. als „Grünfläche" festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.
Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Grünlandbrache freigehalten und sind im östlichen Randbereich mit Gehölzen bestanden. Gesetzlich geschützte Biotope

135

gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[2] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Östlich angrenzend an das Plangebiet wird der Stadtpark unter der Objekt-Nummer BK-3916-920 im Biotopkataster geführt.
Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten" in NRW[3] sind für das Messtischblatt 3914 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen 11 Fledermausarten, die Kreuzkröte, die Zauneidechse sowie 17 Vogelarten aufgeführt. Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 2,43 ha einen untergeordneten Freibereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Das Plangebiet unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch den angrenzenden Schulstandort mit den entsprechenden Emissionen (Frei- und Sportanlagen etc.) und Verkehrsbewegungen, die gewerbliche Nutzung sowie die Landesstraße. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen gesichert. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) etc. auftreten werden. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten.
Die Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches Versmold grenzen nicht an ein **Landschaftsschutzgebiet** oder **Naturschutzgebiet (NSG) des Kreises Gütersloh**.

b) Belange des Gewässerschutzes

Die östliche Grenze des Plangebietes wird durch den Aabach gebildet, der als zentraler Wasserlauf das Stadtgebiet von Norden nach Süden durchquert. An der Abdinghofstraße ist der Nahbereich des Baches bereits bebaut. Im nördlichen Anschluss bestehen Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 26. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet**[4] verläuft in einem Abstand von ca. 10-13 m parallel zum Aabach, die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt innerhalb der privaten Gartenflächen bzw. der gewässerbegleitenden Grün- und Waldflächen. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen worden.
Die Bestandsbebauung und der Bereich mit Baurechten liegt innerhalb des **natürlichen Überschwemmungsgebietes (überflutetes Gebiet**[5] bei **HQ_{100})**[6] mit einer Einstauhöhe von 69,80 m über NN bzw. wird von der HQ_{100}-Grenze berührt oder durchquert. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser bis in die Neubauflächen hinein steigen könnte. Hierauf wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Diese Situation wurde im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 26 geprüft. Die geplante Bebauung ist gegen einen Hochwasserstand von NN +70,20 zu sichern, eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan

---

[2] „Schutzwürdige Biotope" in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

[4] Gebiete mit natürlicher Rückhaltefunktion ohne bestehende Bebauung

[5] Gebiete, welche im Hochwasserfall zwar überflutet werden können, auf Grund teilweise vorhandener Bebauung aber keine Überschwemmungsgebiete sind.

[6] Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist.

136

enthalten. Die Grenze des bei HQ 100 überschwemmten Gebietes ist als Hinweis in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Zum Schutz des Aabaches ist eine mindenstens 10 m breite Bachlaufrandzone berücksichtigt worden.

3.3 Bodenschutz

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.

Gemäß Bodenkarte NRW[7] stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als Schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. Die Flächen im Änderungsbereich sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Archivfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[8]. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen 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.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten Bereiches, für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte. Die Entscheidung für die Inanspruchnahme ist somit bereits in der Vergangenheit erfolgt. Durchgreifende Gründe für eine andere Planung oder für die Aufhebung von Baurechten werden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander im vorliegenden Fall nicht gesehen.
Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Somit trägt sie diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB mit dieser Planung Rechnung.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Änderungsbereich und im direkten Umfeld bisher nicht bekannt.
Allerdings befand sich im östlichen Bereich des Plangebietes eine **ehemalige Teichanlage**, die verfüllt worden ist.

---

[7] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Krefeld 1983
[8] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

137

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde die Fläche durch einen Gutachter untersucht. Im Ergebnis[9] konnten keine signifikanten Bodenkontaminationen festgestellt werden, von einer Umweltgefährdung ist nicht auszugehen. Im Hinblick auf die seinerzeit geplante Wohnbebauung wurden zudem Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich der verfüllten Teichanlage durchgeführt. Die Analysen der entnommenen Oberbodenproben[10] konnten keine nutzungseinschränkenden Beeinträchtigungen der Fläche nachweisen.

Jedoch wurden Konzentrationen an Deponiegasen ermittelt, die v.a. wegen des hohen Methangehaltes im nördlichen Bereich der ehemaligen Teichanlage als potenziell gefährdend eingestuft wurden. Gefährdungen können sich hier durch das Eindringen von Deponiegasen in Gebäudeinnenräume einstellen. Eine Bebauung der betreffenden Flächen ist nur mit geeigneten technischen Vorkehrungen möglich.
Insbesondere wird eine technische Sicherung der Gebäude und Anlagen gegen den Eintritt von Deponiegasen in Untergeschossräumen oder eine vollkommene Entfernung der alten Verfüllungen erforderlich.
Alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen, das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Im Anschluss ist eine Überprüfung des Geländes gemäß BBodSchG durchzuführen. Die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Nachnutzung ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörden nachzuweisen.

Auf Grund der vorgenannten Belastungen der Bodenluft durch Deponiegase hat die Stadt Versmold weitere Bodenluftuntersuchungen[11] der Nachbarbereiche in Auftrag gegeben. Im Ergebnis liegen keine Beeinträchtigungen durch Deponiegase vor.

Auf das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 und die in diesem Rahmen durchgeführten Untersuchungen wird verwiesen.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. 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.

---

[9] Geotechnischer Bericht (Untersuchung einer Altablagerung), Roxeler Ingenieurgesellschaft, Münster, 08/2004 sowie Aktennotiz (11/2004) als Ergänzung

[10] Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich einer Altablagerung an der Abdinghofstraße, Ing.-Geol. Büro Dr. Horsthemke, Gütersloh, 09/2005

[11] Bodenluftuntersuchungen in den Randbereichen der Altablagerung an der Abdinghofstraße, Geol. Büro Dr. Horsthemke, Gütersloh, 03/2006

138

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder 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. Planungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 26 wurde das geplante kleine Wohnquartier als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** überplant. Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens soll diese Baugebietsfestsetzung für das verbleibende Wohnbaugrundstück ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Höhe der baulichen Anlage übernommen werden. Die Begründung der nicht geänderten Festsetzungen zu ergibt sich aus dem Ursprungsplan und wird hier nicht nochmals ausgeführt. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 26 „Abdinghof" wird diesbezüglich verwiesen.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Der Standort der geplanten Sporthalle zzgl. der erforderlichen Stellplatzanlage wird als **Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Realschule und Turnhalle** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird bedarfsgerecht mit 0,6 festgelegt.
- Die **Gebäudehöhe** ist aus dem Konzept des Architekten mit einer Höhe von aufgerundet 81,0 m über NN abgeleitet und bietet ergänzend einen gewissen Spielraum.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Osten greift der Hallenstandort aus städtebaulichen Gründen die Ostgrenze der vorhandenen Halle auf. Die Baugrenzen werden hierauf abgestimmt. Bedingt durch die erhaltenswerten Gehölzstrukturen entlang des Aabaches wird kein Entwicklungsspielraum auf der Freifläche des Grundstückes im Osten vorgesehen. Die überbaubaren Flächen ermöglichen dafür westlich des geplanten Gebäudes Erweiterungsmöglichkeiten.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Rothenfelder Straße, die direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Über die Ravensberger Straße besteht eine direkte Verbindung in die Ortsmitte. Die **innere Erschließung** erfolgt über eine 6,5 m breite Planstraße, die im Norden an die Schützenstraße

angeschlossen wird. Der Anschluss an die Rothenfelder Straße erfolgt im Südwesten. Vorgesehen ist eine Einbahnstraßenregelung, die den Verkehr in Richtung Norden abfließen lassen soll. Die Ausführung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt.

Die bestehende **Abdinghofstraße** besitzt mit einer Breite von teilweise nur 3,5 m lediglich eine Erschließungsfunktion für den anliegenden Gebäudebestand. Am Ende wird künftig eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m in Anlehnung an Bild 57 der RASt 06 vorgesehen, die das Wenden für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht. Hierüber wird ebenfalls das nördlichste Grundstück im WA erschlossen.

Das Gebiet ist für **Radfahrer und Fußgänger** durchlässig und gut erschlossen. Neben der Anbindung an die Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sportanlagen etc.) entsteht eine direkte Verbindung in den Stadtpark und damit eine erhöhte Schulwegsicherheit. Da die Querung des Aabaches ggf. mit einer behindertengerechten Rampe anzulegen ist, wird ggf. in der weiteren Ausbauplanung eine kleine Böschung erforderlich, die aus Sicht des Bebauungsplanes auch in den angrenzenden Grünflächen liegen kann.
Ein Befahren des Fuß-/Radweges für Ver-/Entsorgungs- sowie Rettungs- und Notfall-Kfz soll gewährleistet werden. Hierin wird auf Grund geringer Verkehrsmengen kein durchgreifender Konflikt mit der Sicherung des Weges für Schüler, Radfahrer und Fußgänger gesehen. Eine Verbindung bis zur Planstraße wird durch Aufnahnahme eines Geh- und Fahrrechtes südlich der Sporthalle vorbereitet.

Eine **Stellplatzanlage** mit 86 Stellplätzen für Sporthallennutzer bzw. –besucher ist südlich der geplanten Sporthalle vorgesehen. Die für die Sporthalle nicht benötigten Flächen im Südwesten des Plangebietes stehen als Bedarfsparkplatz zur Verfügung. Der bebauungsplan trifft entsprechende Regelungen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Mögliche Immissionskonflikte durch Verkehr oder Gewerbe sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** im Rahmen des Ursprungsplanes[12] geprüft worden. Grundsätzliches Ziel ist die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet und die Sicherung der bestehenden Betriebe. Gemäß Gutachter wurde die Gesamtsituation als nicht problematisch bewertet. Auf den Originalplan und die entsprechenden Gutachten wird verwiesen.

Im Rahmen der 1. Änderung und aus dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen wurde die Situation neu überprüft. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung[13] ermittelt die vom geplanten Betrieb der Sporthalle ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen.

Es wird davon ausgegangen, dass von der geplanten Sporthalle keine signifikanten Geräuschpegel dringen werden. Hinsichtlich der von Pkw-Stellplätzen ausgehenden Geräusche wurden der Parkplatz mit 86 Stellplätzen im Süden der geplanten Sporthalle sowie die als Bedarfsparkplatz nutzbaren Grünflächen im Südwesten des Plan-

---

[12] Schalltechnische Stellungnahme, Bezug: vorlaufende Gutachten TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. (04/95) und Ing.-Büro Dr. Beckenbauer (06/98), AKUS GmbH, Bielefeld, 12/2002

[13] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 26, AKUS GmbH, Bielefeld, 20.07.2009

140

gebietes in die Berechnung eingestellt. Im Ergebnis werden laut Gutachten zu allen Beurteilungszeiträumen die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. z.T. sogar deutlich unterschritten.

Unabhängig von diesem Ergebnis strebt die Stadt Versmold die Errichtung einer Wallanlage zur Nutzungsgliederung westlich des Fuß-/Radweges bzw. der Wendeanlage an.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasser** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme werden hier nicht erwartet.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist eine Mindestlöschwassermenge gemäß der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird zudem verwiesen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet.** Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht worden[14]. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt im Plangebiet über Mulden- und/oder Rigolen-/Rohrsysteme erfolgen kann. Eine entsprechende Festsetzung für das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist im Bebauungsplan aufgenommen.

4.6 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu prüfen.

---

[14] Geotechnischer Bericht Nr. B99-2730, Roxeler Ingenieurgesellschaft, Münster, 12/1999

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird aus den in Kapitel 2 genannten Gründen von der Stadt Versmold begründet eingeleitet. Die Überarbeitung des Nutzungskonzeptes innerhalb des Siedlungsraumes wird grundsätzlich als verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege angesehen. Angesichts der vorhandenen Bebauung im Umfeld, der bestehenden Baurechte und der Eingebundenheit in den Siedlungsraum wird eine Umplanung für vertretbar und unter dem Aspekt der Innenentwicklung für geboten gehalten.

Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte. Die wertvollen Biotopstrukturen im östlichen Randbereich werden im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch 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 Planungsrechtes und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.
Mit dem BauGB 2007 und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** wird Nachverdichtung bzw. Flächenrecycling im Innenbereich ausdrücklich auf Grund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **keine maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die GRZ wird bei der Umplanung nicht erhöht.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

In der vorliegenden Änderung werden die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW für das Allgemeine Wohngebiet aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Begründung der nicht geänderten Festsetzungen ergibt sich aus dem Ursprungsplan. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 26 wird diesbezüglich verwiesen.

5. Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach der bisherigen Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Änderung liegt im bereits überplanten Innenbereich. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Die Auswirkungen sind auf das innerstädtische Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz privater Eigentümer und der Stadt Versmold. Bodenordnerische Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Stadt Versmold behält sich vor, u.U. die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	**Größe***
Fläche für den Gemeinbedarf	**1,26 ha**
Allgemeines Wohngebiet	**0,07 ha**
Öffentliche Verkehrsfläche, insgesamt	**0,24 ha**
davon: - Planstraße	0,17 ha
- Wendeanlage Abdinghofstraße	0,03 ha
- Fuß-/Radweg	0,04 ha
Öffentliche Grünfläche, insgesamt	**0,73 ha**
davon: - Stadtpark	0,19 ha
- Flächen für temporäre Nutzungen	0,54 ha
Wald	**0,13 ha**
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**2,43 ha***

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

143

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 21.04.2009 und der Stadtvertretung vom 14.05.2009 (VL-39/2009) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die erste Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB hat im Juni 2009 stattgefunden, einige relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i.V.m. § 4(1) BauGB vorab um Stellungnahme gebeten. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses und der Stadtvertretung im Juni 2009 zum Offenlagebeschluss wird verwiesen (VL-58/2009).

Die Offenlage gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB wurde im September/Oktober 2009 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in ihrer Sitzung im Dezember 2009 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Abdinghof" als Satzung beschlossen. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Versmold zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen (VL-122/2009).

Versmold, im Dezember 2009

STADT VERSMOLD 11

Im Auftrag:

Hartmut Lüdeling

STADT VERSMOLD
Der Bürgermeister
— Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt —