

**Bauleitplanung der Stadt Versmold, Kernstadt:**

**Begründung zur**

**2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25**

**„Sanierungsgebiet Stockmeyer“<sup>1</sup>**

**Inhalt:**

**1. Allgemeines und Planungsziele**

- 1.1 Planungsvorlauf, Bebauungsplan Nr. 25 und Planungserfordernis
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und planerische Vorgehensweise

**2. Die einzelnen Änderungspunkte: Ziele, Inhalte und Festsetzungen**

- 2.1 Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie
- 2.2 Festsetzung des Gebäudebestandes und einer Stellplatzfläche auf Flst. 73
- 2.3 Ausschluß von Vergnügungsstätten
- 2.4 Aufhebung einer überbaubaren Fläche Berliner Straße 4, Flst. 362 (alt: Flst. 128)
- 2.5 Ersatz der Vorschrift zur Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses ausschließlich im Dachgeschoß

**3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Wasserwirtschaft**

**4. Kosten**

**Planbearbeitung:**

**Büro für Stadtplanung Nagelmann  
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/49939, Fax /400836**

---

<sup>1</sup> Planungsstand: 2/96

## 1. Allgemeines und Planungsziele

### 1.1 Planungsvorlauf, Bebauungsplan Nr. 25 und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Sanierungsgebiet Stockmeyer“ ist seit 1985 rechtskräftig und hat in seinem Geltungsbereich im Stadtzentrum von Versmold die städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung im Bereich der ehemaligen Fabrik Stockmeyer gesteuert. Durchgeführt wurde für Teilbereiche ein 1. Änderungsverfahren (Rechtskraft seit August 1988). Seit 1988 sind weitere Änderungsanträge eingegangen und Rechtsunsicherheiten bzw. neue Planungsaspekte aufgetreten, die zu berücksichtigen sind und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 notwendig werden lassen. Die Stadtvertretung Versmold hat daher zuletzt in ihrer Sitzung am 21.06.1994 beschlossen, die notwendigen Änderungspunkte insgesamt als „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes *Sanierungsgebiet Stockmeyer*“ zusammenzufassen. Einzubeziehen ist hierbei eine kleine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Münsterstraße-Wiesenstraße-Stadtkernring“

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und planerische Vorgehensweise

Das Plangebiet dieser Änderung und Erweiterung betrifft den südöstlichen Teil des Stadtzentrums und umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sanierungsgebiet Stockmeyer“, da neben 2 grundstücksbezogenen Änderungspunkten auch Festsetzungen zur Gebietstypisierung, also zur Art der baulichen Nutzung betroffen sind. Aufgenommen wird am westlichen Gebietsrand aus dem Bebauungsplan Nr. 29 als Erweiterung Flurstück 73 mit Anschlußflächen an die Wiesenstraße (insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup>). Mit Rechtskraft dieser 2. Änderung werden somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Erweiterungsbereich aufgehoben.

Das nördliche Plangebiet ist heute weitgehend umstrukturiert und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 entwickelt worden. Es stellt sich nach der Sanierung v.a. im nördlichen Abschnitt als attraktiver Teil des städtischen Zentrums von Versmold dar und erfüllt in diesem Rahmen wichtige städtebauliche und funktionale Aufgaben. Insofern besteht ein besonderes Interesse an der Sicherung des Gebietes gemäß den langfristigen Zielvorstellungen der Stadt. Verwiesen wird bezüglich der Vorgeschichte und der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet sowie bezüglich der Planungsziele und Festsetzungen auf die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 25 und 29 der Stadt einschließlich der 1. Änderung.

Die nicht von den unter 2. aufgeführten und erläuterten Änderungspunkten berührten Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht erfaßt und behalten ihre bisherige Rechtskraft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß diese Bebauungsplan-Änderung auf Grundlage der BauNVO 1990 durchzuführen ist und - zumal auch die Gebietstypen von der Änderung unter 2.3 erfaßt sind - somit die entsprechenden Bestimmungen insgesamt als neue Rechtsgrundlage anzuwenden sind.

## 2. Die einzelnen Änderungspunkte: Ziele, Inhalte und Festsetzungen

### 2.1 Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie

### 2.2 Festsetzung des Gebäudebestandes und einer Stellplatzfläche auf Flst. 73

Zur Erweiterung des Altstadthotels, Wiesenstraße 4, wurde 1992 ein Bauantrag gestellt, der u.a. die teilweise Aufstockung des rückwärtigen, westlichen Küchenbereiches (Flachdach) um 1 Geschoß beabsichtigt. Diese Maßnahme zur Erweiterung der Zimmer-

kapazität wird mit der notwendigen Marktanpassung und Standortsicherung des Hotelbetriebes begründet. Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt für den Bereich des Altstadthotels ein MK-Gebiet mit maximal 3 Vollgeschossen, von denen das 3. Vollgeschoß jedoch der Zielsetzung nach im Dachraum zu liegen hätte, sowie eine Dachneigung von maximal 50° fest. Die Festsetzungen und die Wahl der Baugrenzen berücksichtigen den Gebäudebestand und lassen Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne des jetzigen Antragstellers insbes. durch Aufstocken eines 2. bzw. eines 3. Geschosses im Dachraum generell zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 hat sich jedoch offenbar an den alten Flurstücksgrenzen orientiert und den Gebäudebestand im Bereich des westlichen Küchentraktes durchschnitten. Der jenseits der Geltungsbereichsgrenze auf Flst. 73 gelegene Gebäudestreifen von 5 m ist zwar durch eine Baugrenze eingetragen, diese ist aber nicht rechtskräftig festgesetzt, da außerhalb des Geltungsbereiches. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29 wird dagegen für Flst. 73 eine Stellplatzanlage dargestellt, in der - anscheinend als Hinweis - auch eine mögliche Anordnung für 45 Stellplätze aufgenommen ist, welche nun wiederum ohne Berücksichtigung des Bestandes Küchentrakt geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 hineinragt. Aufgrund dieser widerstrebenden Plandarstellungen hat sich aus o.g. Bauantragsverfahren ergeben, daß die von der Stadt Vermold angestrebte städtebauliche Ordnung zweifelsfrei bauleitplanerisch darzustellen ist und ein dringender Änderungsbedarf der o.g. Bebauungspläne besteht.

Zur Herstellung der notwendigen Rechtssicherheit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 um das zu dem Hotelbetrieb gehörende Flst. 73 mit Anschlußflächen an die Wiesenstraße erweitert, ein Regelungszusammenhang wird hergestellt. Der Bestand des Küchengebäudes wird durch Baugrenzen aufgegriffen, die verbleibenden Flächen werden analog zum B-Plan Nr. 29 als Flächen für Stellplätze dargestellt. Diese Darstellung entspricht der aus beiden Bauleitplanverfahren - trotz der inhaltlichen Widersprüche - eindeutig zu erkennenden planerischen Intention der damaligen Beschlußlage, den Betrieb des Altstadthotels mit einer erheblichen funktionalen Bedeutung für das Stadtzentrum am Standort zumindest auf Basis des Gebäudebestandes zu sichern. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die bisher getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin mit Ausnahme der Änderungspunkte 2.3 und 2.5 vertretbar und beizubehalten, da Erweiterungen in der Fläche aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich sind. Aus diesen Gründen können derartige Maßnahmen nur in der Höhe erfolgen.

Zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange wird für den Baustreifen auf Flst. 73 über dem Küchentrakt jedoch nur eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Planänderung wird in diesem Rahmen städtebaulich für richtig und vertretbar gehalten, da

- es sich lediglich um eine geringfügige zusätzliche Baumöglichkeit handelt,
- diese auf die Aufstockung des vorhandenen Gebäudes um 1 Vollgeschoß beschränkt ist,
- eine Verschattung mind. 12 m südwestlich gelegener Gebäude nicht zu befürchten ist,
- die nächstgelegene Baugrenze im Norden über 20 m entfernt liegt und
- im Gegenzug die Zahl der möglichen Stellplätze reduziert wird.

Zwei Hinweise seien angefügt:

a) Bei Festsetzung mit 2 Vollgeschossen im erweiterten Baustreifen auf Flst. 73 greifen die bereits enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 BauO NW mit eingeschränkter Dachneigung von 30°-45°.

b) Bezüglich der maximal zulässigen Drempehhöhe ist klarzustellen, daß diese sich auf konstruktive Drempeh bei Dachaufbauten über 2 ausgebildeten Vollgeschossen bezieht, nicht aber auf den Ausbau des 2. Vollgeschosses mit teilweiser Dachschräge, für welches auch nicht die bei nur einem Vollgeschoß eingeschränkte Drempehhöhe gelten würde.

### 2.3 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Auf Basis der BauNVO 1977 sind in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25 in dem damals betroffenen Kerngebiet (Postamt) *Vergnügungsstätten* ausgeschlossen worden. Die Stadtvertretung hat außerdem in den darauffolgenden Jahren entsprechende Beschlüsse zum Ausschluß von *Vergnügungsstätten* bzw. *Spielhallen* als Unterart dieser im Stadtzentrum gefaßt, was nunmehr i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO auch im vorliegenden Änderungsplan sowohl im Kerngebiet, als auch im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet zu berücksichtigen ist. Ausschlaggebend für diese Entscheidung der Stadtvertretung ist die besondere städtebauliche Situation in dem mit erheblichen öffentlichen und privaten Mitteln in den letzten Jahren neu entwickelten Stadtzentrum von Versmold, insbesondere auch im Sanierungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 25:

- das Stadtzentrum mit der angestrebten Nutzungsmischung in dem städtebaulich-gestaltenden Rahmen muß seine nunmehr erreichte Attraktivität erhalten, möglichst noch weiter ausbauen;
- diese Attraktivität wird entscheidend von der zentrenorientierten Vielfältigkeit des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Schank- und Speisewirtschaften etc. bestimmt.
- Darüber hinaus muß nach Auffassung der Stadt außerdem auch die im kleinstädtischen Zusammenhang anschließend an den Bebauungsplan Nr. 25 vorhandene und sich nachhaltig entwickelnde Wohnbebauung in der Beurteilung berücksichtigt werden.

*Vergnügungsstätten*, also die hauptsächlich zu berücksichtigenden Unterarten *Spielhallen*, *Nachtlokale* und *Diskotheken*, führen jedoch

- zu einer Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels und
- durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung zu einer Unterbrechung oder teilweisen Dominanz der Schaufensterfronten und damit zu einem erheblichen „Gesichtsverlust“ des Zentrums,
- durch teilweises Ausbleiben von Kundschaft werden zudem weitere Betriebe im Zentrum geschwächt, so daß die Angebotsvielfalt erheblich beeinträchtigt werden kann.
- Hinzu kommen die nicht zu vermeidenden Begleitumstände solcher Einrichtungen, wie nächtliche Ruhestörung durch An- und Abfahrt etc., die angesichts der geringen Größe des Ortszentrums die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung empfindlich beeinträchtigen würden.

Damit käme es letztlich zu einer Gefährdung der sich in Versmold gerade stabilisierenden Stadtentwicklung und stadtkerntypischen Nutzungsartenmischung und somit zu einem Unterlaufen der Sanierungsziele. Dieses muß insbesondere in kleinen Stadtzentren beachtet werden, deren Attraktivität in Konkurrenz zum Einkaufszentrum auf der grünen Wiese oder zu höherrangigen Zentren entscheidend von der städtebaulichen Gestaltung und möglichst vielfältigen Nutzungsmischung abhängt und die bereits durch Einzelvorhaben in besonders empfindlichen Bereichen nachhaltig beeinträchtigt werden können.

### 2.4 Aufhebung einer überbaubaren Fläche Berliner Straße 4, Flst. 362 (alt: Flst. 128)

Im Bereich des ehemaligen Flurstückes 128 (rückwärtig Berliner Straße 4) wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 eine teilweise Nachverdichtung mit 4 Baumöglichkeiten eröffnet, die über einen Erschließungsstich von der Mittelstraße angebunden sind. Auf Antrag des Eigentümers wird nunmehr das nördliche Baugrundstück ersatzlos gestrichen. Die Fläche ist nicht mehr überbaubar, sondern wird der *privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage*, um das denkmalgeschützte Gebäude „Wissmanns Hof“ zugeordnet, welches auf diese Weise durch mehr Freiraum in seiner städtebaulichen Wirkung besser erhalten werden kann.

## 2.5 Ersatz der Vorschrift zur Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses ausschließlich im Dachgeschoß

In Teilbereichen des Kerngebietes ist bislang ein drittes Vollgeschoß zugelassen worden, sofern dieses im Dachraum ausgeführt wird. Diese damals häufig verwandte Festsetzung ist jedoch nach einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 12.12.1990 mangels einer bundes- oder landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe ist zwar nicht zu beanstanden, kann jedoch nicht über die Angabe der Vollgeschosse, sondern nur über konkrete Festsetzungen von z.B. Trauf- oder Firsthöhen erfolgen. In Anpassung an die nunmehr klagestellte Rechtslage soll daher die Festsetzung III<sup>D</sup> gestrichen und für die betroffenen Teilflächen des Kerngebietes eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung des Bestandes - insbesondere der Tatsache, daß in den Erdgeschossen ansässige Geschäfts- oder Hotelnutzungen Geschoßhöhen von bis zu 3,2 oder sogar 3,5 m Höhe besitzen - wird als Bemessungsgrundlage von 2 Vollgeschossen mit geringfügigem Drempel ausgegangen und eine Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt. Ebenfalls bestandsorientiert wird eine maximale Firsthöhe von 16,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird angestrebt, daß künftige Bauvorhaben sich dem ortsüblichen Bauvolumen weitgehend anpassen und das Erscheinungsbild des Stadtkernbereiches insgesamt gewahrt bleibt.

## 3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Wasserwirtschaft

Jede Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplanes kann zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach den Bestimmungen des BauGB und des § 8a BNatSchG ist auch in diesen Verfahren zu prüfen, ob und ggfs. in welcher Weise aufgrund der Änderung oder Erweiterung die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigt werden und ob ggfs. hierfür Kompensationsmaßnahmen nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu ergreifen sind (siehe *Einführungserlaß.* zum *Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz* MBl.NW 1994, S. 1426, Kapitel 10.4.1). In der vorliegenden Änderungsplanung sind folgende Überlegungen zu den Punkten 2.1-2.5 anzustellen:

### zu 2.1/2.2: Erweiterung des Geltungsbereiches, Festsetzung des Gebäudebestandes

Betroffen von der Erweiterung sind zum einen im Bebauungsplan Nr. 29 rechtskräftig festgesetzte (und i.w. vorhandene) Stellplatzflächen sowie Gebäudebestand, der lediglich aufgestockt werden kann. Insofern führt die Planung nach Auffassung der Stadt Vermold zwar zu geringfügigen Verschiebungen des rechtlichen „status quo“, nicht jedoch zu zusätzlich möglichen Eingriffswirkungen, für die besondere Regelungen oder Kompensationsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG zu entwickeln wären.

### zu 2.3: Ausschluß von Vergnügungsstätten

Diese Planänderung ist als Nutzungsregelung gem. BauNVO in o.g. Sinne eingriffsneutral.

### zu 2.4: Aufhebung einer überbaubaren Fläche Berliner Straße 4, Flst. 362 (alt: Flst. 128)

Dieser Änderungspunkt führt zu einer Streichung der überbaubaren Fläche im Bereich der Parkanlage, also zu einer Verringerung der möglichen Eingriffswirkung in diesem Teilabschnitt.

### zu 2.5: Neufassung der Vorschrift zur Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses

Diese Anpassung an die Rechtsprechung ist als Regelung der Höhenentwicklung analog zum bisherigen Planungsziel in o.g. Sinne eingriffsneutral.

114

Insgesamt führen die o.g. Änderungspunkte also nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine zusätzliche Begutachtung (landschaftspflegerischer Begleitplan) der Belange von Natur und Landschaft wird nicht für erforderlich gehalten, weitere Überlegungen oder Maßnahmen sind nicht durchzuführen. Die Umstellung auf die BauNVO 1990 wird insgesamt als eingriffsneutral im Geltungsbereich angesehen; Gründe sind hierfür insbesondere der im innerstädtischen Bereich bereits vorhandene Bestand an Gebäuden, Versiegelung etc. und die in einzelnen Vorschriften der BauNVO 1990 verstärkt zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes.

Die Bebauung gemäß Ursprungsplan Nr. 25 ist nahezu vollständig abgeschlossen. Das Stadtzentrum ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Vermold angeschlossen. Gegenstand der 2. Änderung und Erweiterung sind i.w. Nutzungsregelungen im Bestand, in einem Teilbereich wird ein bislang mögliches Bauvorhaben herausgenommen (Änderungspunkt Nr. 2.4). Eine Neuversiegelung und Mehrbelastung der Kanalisation bzw. der Vorflut erfolgt durch die Planänderung nicht, daher wird auf weitere Festsetzungen nach § 51a(3) LWG verzichtet. Zu verweisen ist auf § 51a LWG mit den weiteren Bestimmungen in Absatz 4 sowie in den Absätzen 1 und 2, welche im Einzelfall in Übereinstimmung mit der Entwässerungssatzung der Stadt von dem einzelnen Verursacher zu berücksichtigen sind.

#### 4. Kosten

Bei Umsetzung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Vermold voraussichtlich keine Kosten für Erschließung etc.. Der 2. Änderungsplan greift allerdings durch die Änderung Nr. 2.3 im Rahmen der BauNVO teilweise in die bislang u.U. zulässige Nutzungsartenvielfalt der Grundstücke ein. Angesichts des vorhandenen Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzung ist dieses jedoch gerechtfertigt, eventuelle Entschädigungsansprüche sind aus heutiger Sicht nicht bekannt.

Vermold, den ...23.09.1996

Im Auftrag der Stadtvertretung Vermold:

*H. Goldkamp*  
Bürgermeister



Hat vorgelegen  
Detmold, den 19. NOV. 96  
Bezirksregierung  
I.A.

*[Signature]*  
Ratsmitglied

*[Large handwritten signature]*