



STADT VERSMOLD

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48

„Südlich Münsterstraße“

Juli 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Bebauungsplan Nr. 48 (Ursprungsplan)
 - 3.3 Landesplanung, Regionalplan und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer, Hochwasserschutz
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Die Fläche des ehemaligen Krankenhauses Versmold an der Wersestraße liegt in günstiger und sehr gut erschlossener Lage im Stadtgebiet. Die Nutzung als Krankenhausstandort ist inzwischen endgültig aufgegeben worden, so dass die Fläche einer Folgenutzung zugeführt werden kann. Auch die bisher freigehaltenen Reserveflächen für eine früher angedachte Krankenhausenerweiterung werden nicht mehr benötigt, die temporäre Zwischennutzung durch Kleingärten ist ebenfalls wieder aufgegeben worden (Verlagerung der Kleingartenanlage an den südwestlichen Ortsrand). Das ehemalige Krankenhausgelände wird jedoch von den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 48 „Südlich Münsterstraße“ erfasst, der den Bereich insgesamt als *Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Krankenhaus* ausgewiesen hat. Diese bisher noch rechtsverbindlichen Vorgaben erfordern eine Planänderung, um eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche vorzubereiten.

Für den nördlichen Teil der Fläche des ehemaligen Krankenhauses hat die AWO OWL GmbH ein Konzept mit Einrichtung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie mit zielgruppenorientierten Wohnformen entwickelt. Der Gebäudebestand des ehemaligen Krankenhauses ist hierfür bereits teilweise durch entsprechende Neubauten ersetzt worden.

Der südliche Teilbereich des ehemaligen Krankenhausgeländes steht demgegenüber für eine freie Wohnnutzung zur Verfügung. Aufgrund der hohen Lagegunst der Fläche ist diese bereits frühzeitig im Rahmen der strategischen Überlegungen zur weiteren Wohnbaulandentwicklung der Stadt sehr positiv bewertet worden. Aufgrund der attraktiven und innenstadtnahen Lage ist mit Beginn der Planungsarbeiten betont worden, dass die Fläche nicht (nur) für eine „klassische“ Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen soll, sondern dass nach Möglichkeit ein beispielhaftes Projekt mit hoher städtebaulicher und ökologischer Qualität und mit einem hohen Wohnwert für die künftigen Bewohner angestrebt werden soll.

Daher wurde in den Jahren 2012 bis 2014 ein ambitioniertes Baukonzept auf Grundlage der Planungsidee einer niederländisch-deutschen Projektentwicklungsgesellschaft entwickelt und bis zur Planreife geführt. Entwickelt wurde eine verdichtete Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bauformen, die um eine zentrale gemeinschaftliche Teichanlage herum gruppiert worden sind. Auf die entsprechenden Planunterlagen und Beratungen im Zusammenhang mit diesem Prozess wird verwiesen. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hatte in der Sitzung am 21.05.2015 über die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Bebauungsplanänderung gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen. Allerdings wurde die Bekanntmachung zur Rechtskraft an den Abschluss des erforderlichen und noch ausstehenden städtebaulichen Vertrages geknüpft, in dem Umsetzung, Qualitätsstandards etc. gesichert werden sollten.

Leider haben sich die Projektentwickler Ende 2016 zurückgezogen, da sich das anspruchsvolle Plankonzept nach der ersten Vermarktungsphase aufgrund des erforderlichen Aufwands und der insofern unzureichenden Nachfrage voraussichtlich nicht verwirklichen lassen würde. Somit wurde kurzfristig eine Neukonzeption erforderlich, über die im Februar/März 2017 beraten worden ist. Der damalige Satzungsbeschluss vom 21.05.2015 wurde gemäß Beschluss der Stadtvertretung in der Sitzung am 27.04.2017 aufgehoben, der neu ausgearbeitete Planentwurf wurde beschlossen, die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB kurzfristig eingeleitet.

Die Stadt hat im Jahr 2012 als Grundlage für die weitere Stadtentwicklung u.a. ein **Gutachten zur weiteren Wohnbaulandentwicklung**¹ erstellen lassen. Die geplante Entwicklung an der Wersestraße entspricht diesem Gutachten in besonderer Weise:

- Im Innenbereich liegende, erschlossene Flächen werden mobilisiert.
- Die geplanten Nutzungen und Bauformen dienen den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung mit unterschiedlichen sozialen Gruppen und verschiedenen Altersgruppen.
- Mehrfamilienhäuser und unterschiedliche Wohnungsgrundrisse bieten auch Angebote für ältere Bürgerinnen und Bürger, so dass ggf. ein stadtinterner Umzug aus dem (nicht mehr benötigten größeren) Eigenheim in Frage kommt. So können ggf. sog. „Umzugsketten“ in Gang gesetzt werden und jüngere Familien in bestehenden Quartieren Altbauten mieten oder erwerben.

Die Änderung des Bebauungsplans dient somit der Folgenutzung und Baulandmobilisierung in einem ansonsten bebauten Stadtquartier im Innenbereich. Der Bebauungsplan entspricht hier in idealer Weise den Zielen des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird daher auch in diesem Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von knapp 2,0 ha unter der nach § 13a BauGB maßgeblichen Grenze. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelenschutzgebieten liegen nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Südlich Münsterstraße“ liegt im Stadtgebiet der Kernstadt Vermold und im Südwesten der Stadtmitte (Entfernung zum Rathaus ca. 500 m/Luftlinie). Das Änderungsgebiet umfasst auf rund 2 ha die Fläche des ehemaligen Krankenhauses einschließlich der bisherigen Reserveflächen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Wersestraße,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 733 und
- im Westen bzw. Norden durch die Parzelle des Aabachs.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

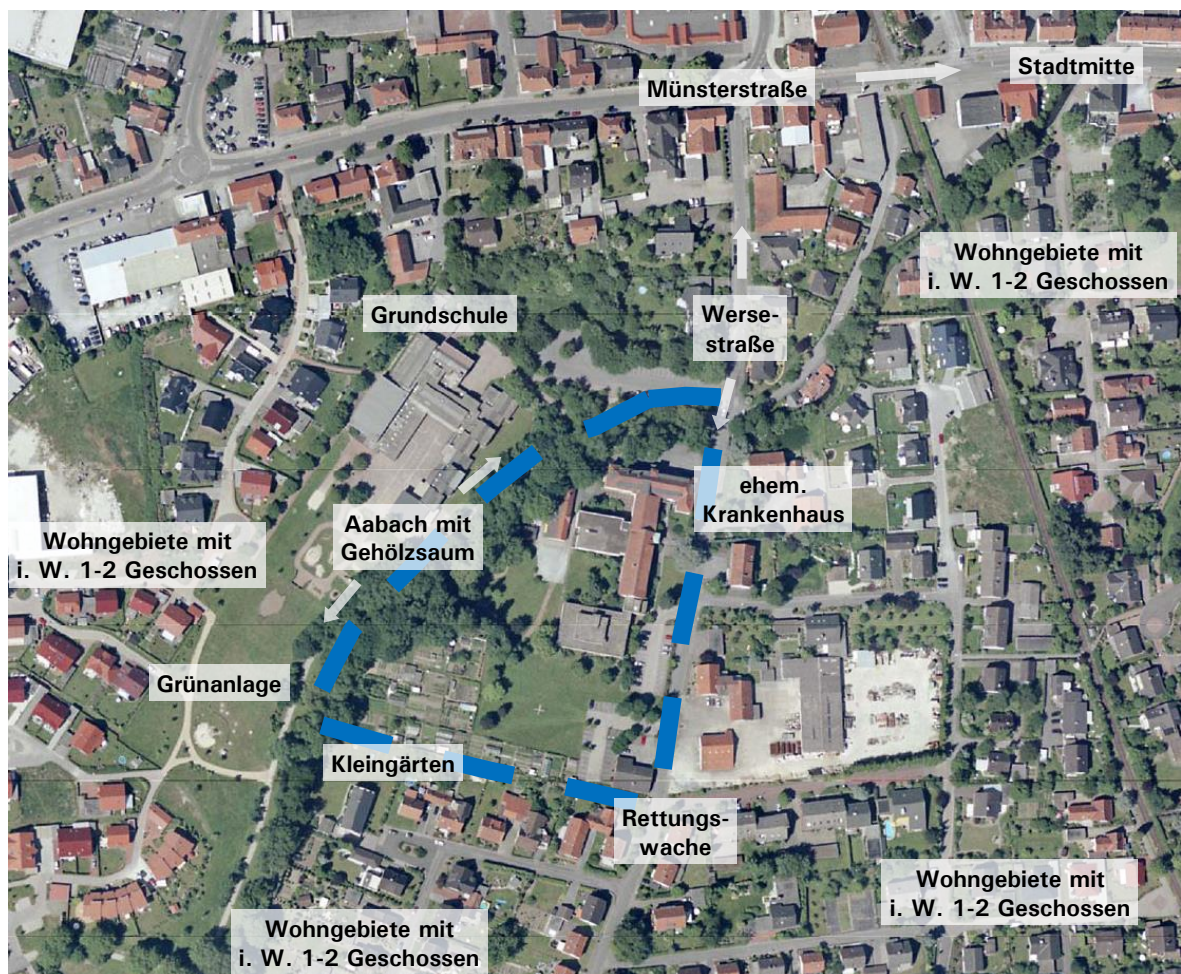
Das Plangebiet mit knapp 2,0 ha ist bereits teilweise mit einem größeren Bauvolumen bebaut gewesen. Im Norden des Änderungsgebiets befanden sich bis vor wenigen Jahren noch die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses. Diese wurden zunächst durch die AWO nachgenutzt, zwischenzeitlich jedoch sukzessive zurückgebaut, um

¹ Stadt Vermold und Prof. Kötter (Verfasser): Wohnbaulandentwicklung 2030 für die Stadt Vermold - Bedarfsanalyse und Strategien, Bonn, Oktober 2012

auf der Fläche verschiedene gemeinnützige und soziale Einrichtungen zu realisieren. So sind heute auf dem Gelände eine eingeschossige Kindertagesstätte sowie das dreigeschossige Gebäude des Familienhauses zur Unterbringung von Mutterkind-Wohnen errichtet worden.

Die südlichen Teilflächen sind z. T. unbebaut geblieben. Teilbereiche wurden bislang durch Kleingärten bzw. als Grabeland und als Grünfläche genutzt. Diese bisherigen Gartenflächen wurden im Zuge der innerstädtischen Nachverdichtungsmaßnahme aufgegeben. Den ansässigen Kleingärtner hat die Stadt Vermold als Verpächterin Ersatzflächen in Ortsrandlage westlich der Breslauer Straße angeboten. Auf die Unterlagen zur 39. Flächennutzungsplan-Änderung zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Gartenanlage wird verwiesen. Daneben befindet sich im Südosten des Änderungsbereichs an der Wersestraße die Rettungswache des Kreises Gütersloh mit weiteren Stellplätzen. Das Gebäude ist eingeschossig mit einem Satteldach errichtet worden und beherbergt zudem eine Trafostation. Hierfür wurde bereits in - mit Blick auf das Einsatzgebiet - verkehrlich günstigerer Lage an der Rothenfelder Straße Richtung Loxten bzw. an der Ortsentlastungsstraße ein Neubau errichtet (siehe Bebauungsplan Nr. 50, 5. Änderung), so dass auch hier eine Folgenutzung möglich geworden ist.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen Nutzungen im Plangebiet und die allgemeine Situation im Umfeld:



Übersicht: Nutzungen (Luftbild, Stadt Vermold)

- ohne Maßstab,  Nord

Markanter und teilweise dichter Gehölzbestand säumt den Aabach im Norden bzw. Westen des Änderungsbereichs. Teilweise finden sich auch zentral auf den Flächen im Änderungsbereich einige Einzelgehölze. Diese befinden sich vornehmlich im Süden zwischen den früheren Krankenhausgebäuden und den ehemaligen Kleingärten.

Im weiteren Umfeld, d.h. südlich und östlich des Änderungsbereichs schließen vorwiegend weitere innerstädtische Wohngebiete an, die entsprechend der innerörtlichen Lage z.T. durch voll-zweigeschossige Gebäude geprägt sind. Unmittelbar an der Wersestraße befindet sich eine Bushaltestelle.

3.2 Bebauungsplan Nr. 48 (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist im Jahr 1998 als Satzung beschlossen worden. Planungsziele waren westlich des Aabachs die Mobilisierung erschlossener Reserveflächen im Siedlungszusammenhang sowie eine Nachverdichtung im Stadtgrundriss. Gleichzeitig wurden die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen Sonnenschule und Krankenhaus beidseits des Aabachs planungsrechtlich mit Erweiterungsoptionen gesichert und entwässerungstechnische Belange aufgegriffen.

Der Bebauungsplan Nr. 48 sieht für den Änderungsbereich bislang eine *Fläche für Gemeinbedarf* gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Krankenhaus vor. Festgesetzt wurde eine maximale Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Die bereits zur Aufstellung des Ursprungsplans vorhandene Rettungswache ist als Teil der Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der angrenzende Aabach ist im Ursprungsplan als Gewässer festgesetzt worden, der umgebende Gehölzbestand wurde mittels einer flächenhaften Erhaltungsfestsetzung geschützt.

Der Bebauungsplan ist in den letzten Jahren bereits mehrfach überarbeitet worden, zuletzt 2004 im Rahmen der 3. Änderung. Auf den Originalplan Nr. 48, auf die bereits erfolgten 3 Änderungen und auf die jeweiligen Verfahrensunterlagen wird verwiesen.

3.3 Landesplanung, Regionalplan und Flächennutzungsplan

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den §§ 1, 1a BauGB und mit den Zielen des neuen **Landesentwicklungsplans (LEP)**. Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist die Fläche als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Der angrenzende Aabach ist als *Fließgewässer* dargestellt. Daneben werden die an den Aabach grenzenden Flächen teilweise als *Überschwemmungsbereiche* im Regionalplan geführt. Die **landesplanerische Anfrage** gemäß § 34(1) BauGB ist im Laufe des Jahres 2014 gestellt worden, die Zustimmung wurde erteilt. Der Bebauungsplanänderung entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Die Fläche wird im wirksamen FNP der Stadt Versmold bislang als *Fläche für Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung Krankenhaus* dargestellt. Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung durch das Krankenhaus an dem Altstandort entspricht diese FNP-Darstellung nicht mehr den Planungszielen der Stadt, gleichwohl entspricht die Gemeinwohl-orientierte Folgenutzung im Norden und die

bauliche Nachverdichtung grundsätzlich der Intention des FNP mit Bauflächen und dem Siedlungsbereich dienenden sozialen Einrichtungen.

In dem hier anzuwendenden Planverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird ein separates FNP-Änderungsverfahren nicht erforderlich, es erfolgt eine Berichtigung des FNP. Ein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung wird hierdurch nicht gestört.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der 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. Die überplanten Flächen sind in der nördlichen Hälfte i. W. seit vielen Jahren bebaut. Der südliche Bereich wird durch Rettungswache, Parkplätze, Garten- bzw. Grabelandnutzung und durch zwischenliegende Grünflächen geprägt. Die Flächen liegen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und sind bereits entsprechenden Störeinflüssen durch die o. g. Nutzungen, angrenzende Wohnbebauung und Verkehr etc. ausgesetzt.

Unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich der Aabach, der mit seinem säumenden, markanten Gehölzbestand und der teilweise strukturreichen Uferrandbereiche eine deutlich höhere ökologische Bedeutung aufweist.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Gemäß Biotopkataster NRW² finden sich im Plangebiet und im näheren Umfeld keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**.
- Im Änderungsgebiet und in seinem nahen Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Die Flächen des Aabachs werden im Biotopkataster NRW als **schutzwürdiges Biotop** geführt (Kennung BK 3914-057 „Aabach und Stadtpark in Versmold“).

Eine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Biotops wird aufgrund der früher schon vorhandenen baulichen Prägung der nördlichen Fläche durch das Krankenhaus und angesichts der Anordnung der Retentionsflächen im Südwesten entlang des Aabachs als Puffer zur neuen Wohnbebauung nicht erwartet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten und gewachsenen Siedlungszusammenhangs. Auswirkungen auf das **Landschafts- und Siedlungsbild** durch die Planung werden angesichts des früheren Bestands und des weitgehenden Erhalts des Gehölzsaums am Aabach nicht erwartet.

Eine allgemeine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst war aufgrund der ehemaligen Bebauung und Nutzung durch das Krankenhaus im Norden bislang nicht gegeben. Die inzwischen aufgegebenen Kleingärten dienten bislang demgegenüber der Naherholung der dortigen Pächter und Nutzer, denen aber ein Ausweichstandort angeboten worden ist.

² Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

3.5 Gewässer, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet. Innerhalb des Baugebiets selbst finden sich bisher keine Gewässer. Unmittelbar westlich angrenzend fließt der **Aabach** als offenes, oberirdisches Gewässer. Die Gewässergüte wird als *mäßig belastet* mit Stufe II angegeben.

Das **Grundwasser** steht gemäß Bodenkarte NRW (siehe Kapitel 3.6) im Änderungsbereich im Mittel i. W. 4 – 8 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Die Flächen unmittelbar angrenzend an den Aabach sind in einer Tiefe von ca. 20 - 25 m derzeit noch als **Überschwemmungsgebiet** geführt. Die Überschwemmungsgebiete sind jedoch im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) neu zu ermitteln und auszuweisen. Derzeit erfolgt die Neuausweisung des Überschwemmungsgebiets „Aabach“ (Bockhorster Bach), die Bekanntmachung der Verordnung ist aber noch nicht erfolgt. Die Wasserspiegellage des kartierten HQ 100-Überschwemmungsgebiets im Bereich des geplanten Retentionsbeckens beträgt 67,10 m ü. NHN. Im Bebauungsplan wird daher das alte Überschwemmungsgebiet noch nachrichtlich gemäß § 9(6a) BauGB aufgenommen, das (vorläufige) künftige Überschwemmungsgebiet des Aabachs wird nach dem bisherigen Stand entsprechend vermerkt.

Im Gegensatz zum bisherigen Überschwemmungsgebiet wird die künftige Grenze im mittleren und nördlichen Plangebiet deutlich enger am Aabach und außerhalb der eigentlichen Bauflächen liegen. Im Süden ragt der Bereich jedoch nach der allgemeinen Höheneinmessung im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens deutlich weiter als bisher in das dort sehr ebene Gebiet der bisherigen Kleingärten hinein.

Die Abstimmung der hochwasserschutzfachlichen Belange mit dem Kreis Gütersloh ist frühzeitig eingeleitet worden. Das erste Plankonzept mit Anlage eines zentral gelegenen Retentionsbeckens (mit entsprechender Funktion als zusätzlicher Hochwasserspeicher) wurde entsprechend geprüft und unter Beachtung der Belange entwickelt. Danach war ein Abstand der geplanten Neubauten von 10,0 m zur Parzelle des Aabachs aus hochwasserschutzfachlicher Sicht ausreichend. Das Anfang 2017 neu ausgearbeitete Plankonzept berücksichtigt im Grundsatz diese Ergebnisse. In Kapitel 5.6 dieser Begründung werden die Rahmenbedingungen und Anforderungen gemäß WHG und LWG weiter erläutert. Parallel zum Planverfahren sind die notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden erfolgt. Der Stadt Versmold hat für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 die Befreiung vom Verbot gemäß § 78 WHG und LWG zur Ausweisung der Fläche beantragt.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ liegt das Plangebiet im Bereich von Podsol-Gley und Gley-Böden. Diese Sandböden weisen in der sandigen Deckschichte eine geringe Sorptionsfähigkeit und im sandig-lehmigen Untergrund eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Der Grundwassereinfluss reicht meist bis zur Oberfläche und erschwert

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

die Bearbeitbarkeit der Böden (siehe auch Kapitel 3.5). Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in NRW⁴ treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Böden im Änderungsgebiet sind durch die Nutzungen als Krankenhaus und Rettungswache mit einer entsprechenden baulichen Nutzung und Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen teilweise deutlich überformt. Diese Bereiche können die natürlichen Bodenfunktionen heute daher nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 48, 4. Änderung sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht auch kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erd-aushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Auch **Baudenkmale** sind im Änderungsbereich sowie im Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW).

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Südlich Münsterstraße“ sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Mobilisierung der heute teilweise brachliegenden Fläche des ehemaligen Krankenhauses und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden. Übergeordnete Planungsziele sind die Schaffung eines wichtigen stadtbezogenen Angebots an sozialen Diensten und Einrichtungen sowie eines attraktiven Wohnquartiers in innenstadtnaher Lage.

Die Stadt hat ein **Gutachten zur weiteren Wohnbaulandentwicklung**⁵ erstellen lassen, welches als eine Leitlinie für die zukünftige Stadtentwicklung dienen soll. Die Nachfragesituation und die Prüfung des Wohnbaulandbedarfs haben bereits unter den Rahmenbedingungen in den Jahren 2011/2012 gezeigt, dass die Stadt Versmold trotz der demographischen Rahmenbedingungen auch künftig noch eine gewisse Nachfrage nach Wohnbauland verzeichnen wird. In der Stadt ist künftig ein Wohnbaulandbedarf abzudecken, der sowohl Nachverdichtungen und kombinierte Wohnformen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzung), als auch eine maßvolle Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ergänzend einzelnen Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nachfragegruppen umfassen wird.

Als Ergebnis wird eine Doppelstrategie bei der Schaffung neuen Wohnraums angewandt. Neben einer möglichst umfassenden Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale sollen, soweit darüber hinaus erforderlich, neue Bauflächen in geeigneter Lage bedarfsgerecht und stufenweise als Ergänzung des Angebots entwickelt werden. Der nach Schätzung der möglichen Baulandmobilisierung im Innenbereich errechnete zusätzliche Umfang von Neubauflächen wurde mit insgesamt rund 10 ha bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Auf das Gutachten und auf die begleitenden Diskussionen wird verwiesen.

Seit dem Jahr 2015 sind die zuvor noch zurückhaltenden Prognosen und landesplanerischen Vorgaben übertroffen worden, nahezu in der gesamten Region Ostwestfalen und in besonderem Maße im Raum Kreis Gütersloh/Bielefeld besteht ein deutlich höherer Wohnraumbedarf, als zuvor angenommen. Gründe sind die hohe Wirtschaftskraft in Ostwestfalen mit einem attraktiven Arbeitsplatzangebot, die Nachfrage der örtlichen Wohnbevölkerung sowie weitere Zuzügen und sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner.

Der zusätzliche Flächenverbrauch soll jedoch möglichst gering gehalten werden. Zudem bestehen erhebliche Schwierigkeiten, Neubauflächen vorzubereiten und zu erschließen. Parallel zu der Erstellung des o. g. Gutachtens erfolgte auf Ebene des Flächennutzungsplans eine intensive Diskussion potenzieller Wohnbauflächen.⁶ Zusammenfassend ergibt sich aus städtebaulicher Sicht ein deutliches Ergebnis:

Fläche 5 an der Wersestraße erfährt aus naheliegenden Gründen mit 68 Punkten die eindeutig beste Bewertung. Die Mobilisierung der innerörtlichen, attraktiv gelegenen Fläche, die zudem noch in fußläufiger Entfernung zu einem Kindergarten und zur Grundschule liegt, ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt sinnvoll. Die Fläche eignet sich in besonderem Maße auch für anspruchsvollen Wohnungsbau in Stadthäusern bzw. in Hausgruppen.

⁵ Stadt Versmold und Prof. Kötter (Verfasser): Wohnbaulandentwicklung 2030 für die Stadt Versmold - Bedarfsanalyse und Strategien, Bonn, Oktober 2012

⁶ Flächennutzungsplan der Stadt Versmold - Diskussion potenzieller Wohnbauflächen, Stadt Versmold und Planungsbüro Tischmann Schrooten, 2011/2012

In der Summe sind somit die Mobilisierung des Krankenhausgrundstücks an der Wersestraße und die Neuordnung für Sozialdienste und als hochwertiger Wohnstandort im Stadtgebiet sinnvoll und unbedingt erforderlich.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtvertretung Vermold am 13.10.2011 (VL-125/2011) gefasst. **Übergeordnete Planungsziele** sind zusammenfassend:

- Die Flächen des ehemaligen Krankenhauses sollen im Sinne einer Innenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung einer baulichen Neuordnung zugeführt werden.
- Die nördliche Fläche soll als „Familienzentrum“ mit entsprechenden Wohn- und Infrastrukturangeboten entwickelt werden.
- Die südliche Teilfläche wird als innenstadtnahes Wohnquartier mit Bauformen und Wohnraumangeboten für verschiedene Zielgruppen entwickelt.

a) Bau- und Nutzungskonzept der AWO OWL GmbH

Die Nutzung und Bebauung des Krankenhausgeländes ist in den letzten Jahren sukzessive aufgegeben bzw. zurückgebaut worden. Die AWO OWL GmbH als Träger von sozialen Einrichtungen etc. hat die Flächen bereits im Jahr 2011 übernommen. Sie plant auf dem durch die Krankenhausnutzung vorgeprägten Standort die Errichtung von verschiedenen sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen sowie die Unterbringung von Wohnungen bzw. Wohnheimen, die sich an besondere Zielgruppen richten. Dies beinhaltet u. a. die Unterbringung von Mutterkind - oder Jugendwohnen.



Lageplan AWO OWL GmbH, Rimkeit Wendler Architekten, August 2012 - ohne Maßstab, Δ ^{Nord}
Hinweis: Die Gebäude Gesundheitshaus und Jugendwohnen sind zwischenzeitlich durch die Gebäude AWO-Wohnen und AWO-Haus ersetzt worden

Nach Teilabriss des alten Gebäudebestands ist zwischenzeitlich eine eingeschossige Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke errichtet worden. Daneben ist ein dreigeschossiger Gebäudekörper zur Unterbringung von Mutterkindwohnen errichtet worden. Teilweise wurde der alte Gebäudebestand des Krankenhauses zunächst noch nachgenutzt, u.a. durch eine Praxis für Physiotherapie.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit 4 größeren Einzelgebäuden vor. Der Übergang zu den Freiraumbereichen des Aabachs kann in diesem Rahmen sichergestellt werden. Zudem berücksichtigt die Ausrichtung der Gebäudekörper energetische Anforderungen. Der Stellplatznachweis erfolgt durch Sammelstellplätze an der Wersestraße. Die die Baukörper umgebenden Frei- und Gartenflächen können hierdurch weitgehend von Stellplatzanlagen freigehalten werden.

b) Wohnquartier im südlichen Plangebiet

Der südliche Bereich des ehemaligen Krankenhausgeländes soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das bis zur Planreife geführte Vorhaben „Aabachhof Versmold“ einer niederländisch-deutschen Projektentwicklungsgesellschaft musste leider wie in Kapitel 1 dargelegt aufgegeben werden, da sich das anspruchsvolle Plankonzept nach der ersten Vermarktungsphase nicht verwirklichen ließ. Vorgesehen war eine verdichtete Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bauformen, die um eine zentrale gemeinschaftliche Teichanlage herum gruppiert worden sind.

Somit wurde kurzfristig eine Neukonzeption erforderlich, die eine eher „konventionelle“ Gebietsentwicklung vorbereitet, hier angesichts der attraktiven und innenstadtnahen Lage der Fläche aber auch mit Einzel-/Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern verschiedene Zielgruppen ansprechen soll.

Auf die Bedeutung einer derartigen Bebauung auch im Sinne des Wohnbaulandbedarfskonzepts zwecks Initiierung von sog. Umzugsketten wird nochmals hingewiesen: Ältere Eigentümer von Einfamilienhäusern sind ggf. bereit, in eine adäquate Miet- oder Eigentumswohnung umzuziehen, sofern diese in entsprechender Lage und Qualität sowie zu einem angemessenen Preis in Versmold angeboten wird. Eine vorausschauende Behandlung des Themas Generationenwechsel/ Leerstände erfordert somit zunächst auch die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen in der Stadt, um umzugswilligen älteren Personen Alternativen anbieten zu können.

Das Quartier wird durch eine Stichstraße mit einer platzartig zu gestaltenden Wende- fläche in zentraler, ruhiger Lage erschlossen (siehe nachfolgende Abbildung). Folgende Bautypologien sind vorgesehen, in der Summe ist von rund 30-40 neuen Wohneinheiten auszugehen:

- WA₁, Geschosswohnungsbau: Geplant ist eine möglichst einheitlich im Zuge eines Gesamtkonzepts zu errichtende verdichtete Wohnanlage, ggf. flächensparend auch mit Tiefgarage.
- WA₂, Baugruppe mit 3 etwas größeren sog. Stadthäusern mit 2 Vollgeschossen und mit ggf. auch 3-4 Wohneinheiten.
- WA₃, Baugruppe mit typischen 1 ½-geschossigen Wohnhäusern mit i. W. familienbezogenem Wohnraum.



Abbildung: Städtebauliche Rahmenplanung (Stand März 2017) – ohne Maßstab

△ Nord

5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Umsetzung und Weiterentwicklung der innenstadtnahen Flächen geschaffen. Diese leiten sich aus o. g. Zielvorstellungen ab. Die Vorgaben sichern den jeweiligen städtebaulichen Charakter im Quartier. Zur Sicherung von Gestaltqualität im öffentlichen Raum werden, soweit erforderlich, notwendige Festsetzungen nach dem BauGB bzw. der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) getroffen. Ergänzende öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Regelungen bspw. in Form städtebaulicher Verträge oder Kaufverträge im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausgruppe bleiben hiervon unbenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

• Sondergebiet „Familienzentrum“ (SO) gemäß § 11(2) BauNVO

Die AWO OWL GmbH als Trägerin sozialer Einrichtungen entwickelt auf dem durch die Krankenhausnutzung vorgeprägten Standort verschiedene soziale und gesundheitliche Einrichtungen sowie Wohnraum, der für besondere Zielgruppen vorgesehen ist. Dies beinhaltet u. a. die Unterbringung von Mutterkind- oder Jugendwohnen (s. Kapitel 4). Hinzu kommen Optionen für ergänzende Nutzungen wie Gesundheitshaus und ggf. Geschäfts-/Büro-/Praxisnutzungen durch Dritte. Hier ist in der weiteren Projektentwicklung und in der langfristigen Perspektive je nach Rahmenbedingungen für den Träger der Anlage eine ausreichende Flexibilität erforderlich. Um der zentralen Lage des „Familienzentrums“ Rechnung zu tragen und dem Vorhabenträger Freiraum bei der Ausgestaltung der konkreten Art der Nutzung einzuräumen, sollen daneben Anlagen für sportliche Zwecke (Kleinsportfeld, u.ä.) und Gastronomieeinrichtungen (Restaurant, Café, Gesellschaftsräume u.ä.) ausnahmsweise zulässig sein. Diese Nutzungen können die o. g. „Hauptnutzungen“ sinnvoll ergänzen.

Planungsrechtlich sind die von der AWO OWL GmbH geplanten Nutzungen keinem in der BauNVO vorgesehenen Baugebietstypen nach §§ 2 – 9 BauNVO eindeutig zuzuordnen. Die Wohngebäude bzw. Wohnheime etc. entsprechen voraussichtlich – je nach Ausgestaltung durch die AWO OWL GmbH - dem Wohnen im Sinne des BauGB, so dass bspw. die Festsetzung einer *Fläche für den Gemeinbedarf* nicht den Anforderungen an eine angemessene flexible Nutzung Rechnung tragen kann. Demgegenüber ist ein Büro- und Geschäftshaus bzw. ein Gebäude für freie Berufe, wie es ein mögliches Gesundheitshaus darstellt, in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht zulässig.

Zwar sind in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO die geplanten Nutzungen für sich genommen zulässig, der einseitige Schwerpunkt auf sozialen Einrichtungen und Wohnformen entspricht jedoch bei weitem nicht einem Mischgebiet mit dem gesamten dort möglichen bzw. gemäß BauNVO geforderten Nutzungsspektrum. Auch ein Ausschluss sonstiger, hier nicht sinnvoll anzuordnender Gewerbebetriebe etc. wäre auf dieser Grundlage nicht möglich. Die Ausweisung als Mischgebiet würde im Ergebnis der gewachsenen Nachbarschaft nicht angemessen Rechnung tragen.

Daher wird im Ergebnis die Festsetzung eines Sondergebiets mit der **Zweckbestimmung „Familienzentrum“** gemäß § 11(2) BauNVO gewählt. Auf diese Weise kann der Besonderheit der Nutzungsziele Rechnung getragen, die vorgesehenen, an dem Standort sinnvollen Nutzungen können zielgerichtet planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Festsetzung soll hierbei einerseits dem Vorhabenträger ausreichende Flexibilität einräumen, auf der anderen Seite in der Nachbarschaft Planungssicherheit gewährleisten.

• Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das geplante Wohngebiet im Süden soll gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der zentralen Lage des

Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung im Rahmen eines Mischgebiets würde jedoch den Zielen der Entwicklung in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets zuwiderlaufen.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen. Diese können dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden, sind allerdings an dem Standort auch nicht realistisch.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wird für die Teilflächen WA₂ und WA₃ vorgegeben, die für eine kleinteiligere Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern vorgesehen sind. Die Festsetzung von maximal vier bzw. zwei Wohnungen je Wohngebäude sichert für diese Baugruppen eine typische ortsübliche Wohnnutzung - jeweils auch mit Blick auf die angestrebten Nachbarschaften - und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf widersprechende Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden in den verschiedenen Teilflächen des Änderungsgebiets aus den örtlichen Rahmenbedingungen und aus den Baugruppenkonzepten abgeleitet. Die Teilflächen des WA unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung mit Blick auf die geplante **Mehrfamilienhausgruppe** (Teilfläche WA₁) oder auf die **Einzel-/Doppelhausgruppen** (Teilflächen WA₂, WA₃). Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grundflächenzahl GRZ:**

Die GRZ orientiert sich für die **Bauflächen des WA** mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Aufgrund der bei möglichen Doppelhäusern teilweise kleineren Grundstücke werden diese Maße ggf. ausgeschöpft. Den Bauwilligen soll grundsätzlich ausreichend Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke eingeräumt werden. Im **Sondergebiet „Familienzentrum“** wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Dieses Maß ist orientiert an der bisherigen GRZ des Krankenhausgeländes, an den städtebaulichen Rahmenbedingungen und an bisher vorliegenden Informationen über das Plankonzept der AWO.

- **Geschossflächenzahl GFZ:**

Die Geschossflächenzahl wird nur für die **Teilflächen des WA** festgesetzt und an der GRZ-Festsetzung und an der Zahl der Vollgeschosse orientiert. Dieses Maß hat i. W. klarstellenden Charakter.

- **Zahl der Vollgeschosse Z:**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß orientiert sich in den unterschiedlichen **Teilflächen des SO und des WA** mit 3 bzw. 2 Vollgeschossen an den städtebaulichen Zielen der Stadt und gibt gemeinsam mit den Höhenfestsetzungen den städtebaulichen Rahmen für die künftigen Baukörper vor. Die zulässigen Vollgeschosse bewegen sich somit im Rahmen der Vorgaben des Ursprungsplans bzw. darunter. Im Bereich der Mehrfamilienhausgruppe (Teilfläche WA₁) und der Stadt-

häuser (Teilfläche WA₂) wird hierbei auf eine verbindliche Zahl von 2 Vollgeschossen abgestellt, um möglichst relativ einheitliche Baukubaturen zu erreichen. Hier sind zudem Staffelgeschosse als 3. Nutzungsebene zulässig.

- **Gebäudehöhen:**

Städtebauliches Ziel ist eine aufeinander abgestimmte Fassung von Volumen und Höhe der Baukörper. Neben den eher abstrakten Festsetzungen zu Vollgeschossen und Geschossflächenzahl soll dieses insbesondere über die konkrete Festsetzung von maximalen **Gebäudehöhen im Plangebiet** erfolgen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich entsprechend an den gemäß Vorhabenplanung der AWO vorgesehenen Gebäudehöhen mit bis zu 3 Geschossen und an den o. g. Bautypologien in den drei Teilflächen des WA:

- SO der AWO mit maximal 3 Vollgeschossen: Gebäudehöhen bis 13,3 m über der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 67,7 m ü. NHN.
- WA₁, Geschosswohnungsbau mit zwingend 2 Vollgeschossen und ggf. Staffelgeschoss: Wandhöhen zwischen 5,5 m und 7,3 m und Firsthöhen bis 10,8 m über der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 67,7 m ü. NHN.
- WA₂, Baugruppe mit Stadthäusern und zwingend 2 Vollgeschossen: Traufhöhen bis 6,5 m und Firsthöhen bis 9,3 m über der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 67,7 m ü. NHN (Wandhöhe bei Staffelgeschossen bis 7,3 m einschl. Oberkante Brüstungsmauer).
- WA₃, Baugruppe mit typischen 1 ½ geschossigen Wohnhäusern: Traufhöhen bis 4,8 m und Firsthöhen bis 9,3 m über der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 67,7 m ü. NHN.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird insgesamt auf konkrete NHN-Höhen abgestellt (Normalhöhennull, Deutsches Haupthöhennetz (DHHN) 1992). Die Vorgaben sind somit insgesamt eindeutig und vollzugsfähig.

- **Höhenlage der Gebäude und Mindesthöhe des Fertigfußbodens:**

Die festgesetzte **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens** (Oberkante Fertigfußboden OKFF in Meter über NHN - Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) ergibt sich aus hochwasserschutzfachlichen und entwässerungstechnischen Aspekten aufgrund der Nachbarschaft zum Aabach und des geplanten Retentionsbeckens.

Aufgrund der Lage im Randbereich des künftigen Überschwemmungsgebiets ist grundsätzlich eine ausreichende **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens** über dem Bemessungswasserstand HQ 100 erforderlich, damit Bauvorhaben gemäß § 78(2) Nr. 9 WHG so errichtet werden, dass aufgrund der Lage oberhalb dieses maximalen Hochwasserstands bauliche Schäden vermieden werden.

Nach Angaben der Bezirksregierung Detmold und gemäß wasserwirtschaftlicher Planung liegt der Bemessungswasserstand HQ 100 bei 67,10 m über NHN in Höhe des Retentionsbeckens. Nach der erschließungstechnischen Planung liegt die geplante Gelände- und Fahrbahnoberkante im WA auch bei dem geänderten Plankonzept planmäßig oberhalb des HQ 100.

Nach intensiven Erörterungen mit den beteiligten Fachbüros und unter Berücksichtigung einer Stufe bis OKFF soll daher die OKFF mit mindestens 67,70 m über NHN angesetzt werden. Damit ist auch im Bereich des erschlossenen AWO-Grundstücks ein möglichst etwa 30 cm hoher Aufbau über der Höhe des Bemessungswasserstands weiter im Norden in Höhe der Aabachbrücke von rund 67,4 m anzustreben.

- **Bauweise:**

Die **Bauweise** wird als **offene Bauweise** festgesetzt. Für die Teilflächen WA₂ und WA₃ wird sie gemäß Plankonzept auf **Einzel- und Doppelhäuser** begrenzt, um hier die Verdichtung zu begrenzen und die nachbarschaftliche Abstimmung zu sichern.

- **Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen:**

Baugrenzen gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen **Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen** je nach Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen fest und regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Die Baugrenzen werden weitgehend als sog. „Bauteppiche“ vorgegeben, die sich an dem oben dargestellten städtebaulichen Konzept orientieren. Auf diese Weise wird ein angemessener Spielraum in der Umsetzung eingeräumt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports werden im WA und im Sondergebiet „Familienzentrum“ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO begrenzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität in den halböffentlichen Bereichen sowie zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sind diese Anlagen in den in der Plankarte schraffierten Randzonen entlang der Straßen unzulässig. Die halböffentlichen Räume im Quartier sollen von verstellenden und den öffentlichen Raum einengenden Anlagen freigehalten werden. Diesem Zweck dient auch der Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) und zu Grünflächen auch aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

Stellplätze sind demgegenüber innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Als Ausnahme wird zudem im Bebauungsplan formuliert, dass in den Teilflächen des SO je Baufeld bis zu 4 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen und der entsprechend gekennzeichneten Flächen zugelassen werden können. Dies soll vor dem Hintergrund möglicher Nutzer- und Bewohnergruppen insbesondere einen angemessenen Spielraum bspw. für Behinderten- und/oder Kurzzeitparkplätze einräumen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll gerade im Rahmen der hier angestrebten besonderen Konzeption und mit Blick auf den Charakter der Quartiere eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper. Parallel zur Offenlage erfolgt die Abstimmung über den angestrebten städtebaulichen Vertrag, der für das geplante Wohnquartier mit dem Vorhabenträger abgeschlossen werden soll und in dem neben den Erschließungsfragen etc. ggf. auch gestalterische Fragestellungen mit aufgenommen werden.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist. Die Dachlandschaft wird für die unterschiedlichen Teilflächen des Änderungsbereichs abgestimmt auf die jeweiligen Vorhaben vorgegeben:

- Im **Wohnquartier** sind in Teilflächen aus städtebaulicher Sicht gruppiert verschiedene Dachformen zulässig: Im WA₁ mit Geschosswohnungsbau sind Sattel-/Walmdächer und Flachdächer zulässig. Im WA₂, (Baugruppe mit Stadthäusern) Sattel-, Walm-, Zeltdächer und Flachdächer, im WA₃, (typische 1 ½ geschossige Wohnhäusern) Sattel-/Krüppelwalmdächer.
- Im **Sondergebiet** sind gemäß AWO-Konzept für die größeren Baukörper v.a. Walmdächer vorgesehen, hier sind aber auch Sattel- und Flachdächer möglich.

Empfohlen wird eine möglichst qualitätvolle Architektur der Stadthäuser mit Flachdächern oder Zeltdächern und der kleineren Wohnhäuser mit Satteldächern. Bei größeren Baukörpern ist auf einen einheitlichen Quartiercharakter und auf eine zurückhaltende Entwicklung des Dachvolumens zu achten.

Gerade vor dem Hintergrund der modernen Architektur- und Formsprache sowie der zulässigen Dachneigungen können unmaßstäbliche **Dachaufbauten** etc. die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Regelungen aufgenommen, die Dachaufbauten erst ab etwas steileren Dächern von 35° Dachneigung in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit sich diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Für die Hauptgebäude sowohl im WA als auch im SO werden außerdem allgemeine Vorgaben zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune und mit dem Kreis Gütersloh empfohlen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Siedlungsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen ggf. erheblich sein können - und hier nicht wie bei Solaranlagen i. W. beschränkt sind auf das

Verhältnis südliche (Solar-)Dachhälften zu nördlich ausgerichteten Nachbarfassaden mit dort häufig vertretenen Nebenräumen etc.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese zulässig, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Hierbei sind Solaranlagen grundsätzlich parallel zu geneigten Dachflächen anzuordnen.

Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist, die in mehrfache Richtungen je nach Sonnenstand und dann auch für die gesamte Dachfläche sehr kritisch sein können.

Um bei Flachdachgebäuden ebenfalls die energetischen Vorteile einer aktiven Solarenergienutzung zu ermöglichen, sind auch hier die Anlagen zulässig. Die Aufständerungen von Solaranlagen sollen jedoch nur begrenzt aus dem Straßen- und Freiraum einsehbar sein und müssen daher auf dem Dach untergeordnet angebracht werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Reihen- und Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an städtebaulich einheitlichen Baukörpern sollen vermieden werden, da sie der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt widersprechen.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten und Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind die Einfriedungen gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

Zur Gestaltung und Gliederung von öffentlichen und privaten **Stellplatzflächen** mit mindestens fünf Stellplätzen werden gemäß § 86(1) Nr. 4 BauO NRW Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben. Gerade grüngestalterische Maßnahmen sind geeignet, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen. Dies betrifft u.a. die Stellplatzflächen, die angeordnet an der Wersestraße den Stellplatzbedarf für die Nutzungen der AWO OWL GmbH aufnehmen, aber auch ggf. einzurichtende Parkplätze im Wohnquartier.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebiets erfolgt über das innerstädtische Erschließungssystem, hier über die Wersestraße in Richtung Norden zur naheliegenden, rund 150 m entfernten Münsterstraße als innerörtlicher Hauptverkehrsstraße. Die Wersestraße fungiert als Sammelstraße des gesamten Quartiers zwischen Bahntrasse im Osten und Aabach im Westen und kann den durch die geplanten Nutzungen verursachten Verkehr gut aufnehmen. Auf die frühere Krankenhausnutzung einschließlich Rettungswache wird verwiesen. Der Siedlungsbereich Wersestraße ist über die **Buslinien** im Bereich der Münsterstraße an innerstädtische und regionale Ziele angebunden.

Die Erschließung des Familienzentrums erfolgt über die **Wersestraße**, eine zusätzliche öffentliche Binnenerschließung ist nicht erforderlich. Die Stellplatzanlagen werden an der Wersestraße angeordnet.

Für die Binnenerschließung der geplanten Wohnbebauung wird eine **öffentliche Verkehrsfläche als Stichweg** festgesetzt. Die Wendeanlage erlaubt Wendemöglichkeiten auch für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und eine Platzgestaltung ggf. mit ergänzenden Besucherstellplätzen in der Mittelachse (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Kapitel 6.1.2, Bild 58). Die Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge von 1 m wird in die Verkehrsfläche sicherheitshalber aufgrund der Lage und der Rahmenbedingungen mit einbezogen, da eine dauerhafte Freihaltung durch die Privaten ansonsten vertraglich abzusichern und bauordnungsrechtlich zu überprüfen wäre.

In der Gebietseinfahrt werden **5 öffentliche Stellplätze** für Besucher und als Stellplatzreserve vorgesehen, in der Planstraße sind aufgrund der Breite weitere Stellplätze möglich.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet auch insofern den Straßenraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) und zu Grünflächen v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

5.5 Immissionsschutz

a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr, Gewerbe und Landwirtschaft

Ggf. relevante **Immissionen aus Straßen- oder Bahnverkehr** werden nicht gesehen. Im näheren Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine Hauptverkehrswege, von denen ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten. Das Änderungsgebiet liegt mindestens 150 m südlich der Münsterstraße (= nächstgelegene Hauptstraße), auch die Bahntrasse im Osten befindet sich in einem Abstand von etwa 150 m und mehr (derzeit ausschließlich durch Güterverkehr genutzt).

Immissionsrelevante **landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen** bestehen im Umfeld des Plangebiets ebenfalls nicht. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung wird die Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgeländes als **Sondergebiet für soziale und gesundheitliche Zwecke** mit 4 Gebäudeeinheiten (Kindertagesstätte, Wohnheim, AWO-Wohnen, AWO-Haus) sowie als **zentrumsnahes Wohngebiet** mit rund 30-40 Wohneinheiten vorbereitet. Die in dem Sondergebiet vorbereiteten Nutzungen sind grundsätzlich „wohngebietskonform“, auch wenn eine konkrete Höhe des Verkehrsaufkommens gegenwärtig hier nicht genannt werden kann. Die Wersestraße als Sammelstraße des Quartiers kann den durch die geplanten Nutzungen verursachten Verkehr gut aufnehmen. Auf die bisherige Krankenhausnutzung einschließlich Rettungswache wird verwiesen. Es wird erwartet, dass der durch die Änderungsplanung mögliche Verkehr unter der Verkehrsmenge bleibt, die aufgrund der Nutzung durch das Krankenhaus mit Rettungswache und Erweiterungsoption bislang planungsrechtlich zulässig war. Die Auswirkungen der Planung können insofern nicht mit dem Zwischenstand nach Aufgabe des Krankenhauses und entsprechend derzeit geringerem Quell- und Zielverkehr verglichen werden.

Zusammenfassend wird erwartet, dass im Umfeld durch die Änderung des Ursprungsplans angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft insgesamt keine ggf. relevanten Immissionskonflikte erwartet werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits zu einem erheblichen Teil bebaut gewesen. Grundlegende Konflikte bezüglich des Anschlusses der Neubauvorhaben an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme werden nicht erwartet:

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. Innerhalb des Gebäudes der früheren Rettungswache im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich eine Trafo-Station. Diese ist bei einem Abriss des Gebäudes neu zu errichten, Einzelheiten sind noch abzustimmen. Im Bebauungsplan wird zunächst der Standort im Südosten aufgenommen.
- Die **Wasserversorgung** erfordert neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen im Bereich Wersestraße.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Gebiet eine Mindestlöschwassermenge von voraussichtlich 96 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Diesbezügliche Einzelheiten sind im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Sofern Anlagen zur **Brauchwassernutzung** eingerichtet werden sollen, 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.

- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt voraussichtlich durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

b) Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft und Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist die Fläche parallel zum Aabach bisher in einer Tiefe von ca. 20-25 Meter als **Überschwemmungsgebiet** festgesetzt. Dieses Überschwemmungsgebiet wird derzeit neu ermittelt, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Im Bebauungsplan wird daher das alte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich gemäß § 9(6a) BauGB aufgenommen, das künftige Überschwemmungsgebiet des Aabachs wird nach dem bisherigen Stand entsprechend vermerkt (siehe auch Kapitel 3.5).

Im Gegensatz zum alten Überschwemmungsgebiet wird die künftige Grenze im mittleren und nördlichen Plangebiet deutlich enger am Aabach und damit klar außerhalb der eigentlichen Bauflächen liegen. Im Süden ragt der Bereich jedoch nach der allgemeinen Höheneinmessung im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens deutlich weiter als bisher in das dort sehr ebene Gebiet mit den bisherigen Kleingärten hinein. Die Wasserspiegellage des kartierten HQ 100-Überschwemmungsgebiets im Bereich des geplanten Retentionsbeckens beträgt 67,10 m ü. NHN.

Im Zuge der Abstimmung der Fragen des Hochwasserschutzes mit dem Kreis Gütersloh wurde das erste Plankonzept mit Anlage eines zentral gelegenen Retentionsteichs für das WA mit entsprechender Funktion als zusätzlicher Hochwasserspeicher entwickelt. Nach Aufgabe dieses ersten Plankonzepts hat das begleitende Ingenieurbüro die Planung überarbeitet und einen neuen Retentionsbereich entwickelt. Vorgeesehen ist nunmehr eine größere Anlage zwischen Aabach und begleitendem Gehölzsaum im Westen sowie Wohnquartier im Osten. Damit ist auch der Ufersaum aus dem Wohngebiet nicht mehr zugänglich. Diese Planung ist Grundlage des vorliegenden überarbeiteten Planentwurfs und wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren weiter mit den Fachbehörden abgestimmt.

Gemäß § 78 WHG dürfen *neue Baugebiete* nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausgewiesen werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch möglich, sofern die in § 78(2) WHG genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden. Dieses ist durch die vorliegende Planung möglich, die Wasserbehörde hat für diesen Fall eine Befreiung in Aussicht gestellt. Hierzu wird u.a. auf die Ausführungen zur Ausgangslage mit dem Krankenhausgelände, zu der sehr günstigen Lage des Baugebiets innerhalb des Siedlungszusammenhangs bzw. auf die Restriktionen für die Siedlungsentwicklung in anderen Bereichen verwiesen (siehe Kapitel 1, 3 und 4).

Zudem wurden im Zuge der wasserwirtschaftlichen Planungen weitergehende Untersuchungen über Höhenlage, erforderliche Größenordnungen, entfallende bzw. neu nachzuweisende Rückstauvolumina etc. durchgeführt. Danach ergeben sich bei einer Entwicklung des Gebiets mit dem Retentionsbecken und den vorgeschlagenen Höhenlagen (Bauhöhen, Straßenhöhen etc.) keine nachteiligen Auswirkungen auf Wasserstand/Hochwasserabfluss, bestehenden Hochwasserschutz oder Ober-/Unterlieger, bauliche Schäden sind nicht zu erwarten.

Angemerkt sei außerdem, dass der Bereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 48 rechtskräftig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden ist, insofern also nicht erstmals ein vollständig *neues Baugebiet im Sinne einer erstmaligen Bebauung* festgesetzt wird. Allerdings berühren die überbaubaren Flächen für das Krankenhaus die

neu ermittelte HQ 100-Grenze nur begrenzt im Südwesten, Nebenanlagen, größere Stellplatzanlagen etc. sind jedoch dort zulässig gewesen.

Zusammenfassend geht die Stadt Vermold davon aus, dass die Ausnahmetatbestände gemäß § 78(2) WHG in der Summe im Plangebiet erfüllt werden und der Hochwasserschutz der Planung nicht entgegensteht. Die Stadt hatte bereits Anfang 2015 den entsprechenden Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh gestellt. Gemäß Vorabstimmung für die damalige Planung erfolgte die Befreiung vom Verbot gemäß § 78(2) WHG entsprechend LWG zur Ausweisung der Fläche im Februar 2015. Parallel zum Planverfahren wurde das geänderte Plankonzept weiter abgestimmt.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt im Trennsystem.

Im **Sondergebiet** wird unverschmutztes **Regenwasser** von befestigten Flächen in Rigo- len gesammelt und soll versickert werden, ein Notüberlauf führt zum Aabach als ört- lichem Vorfluter.

Für das **Wohngebiet** wurden bereits frühzeitig Überlegungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser angestellt. Zudem wurden die Einleitungsmengen in den Aabach im bestehenden Netz untersucht. Ziel war danach eine Reduzierung der Regenwassermengen, die aus dem Kanalnetz in den Aabach gelangen, z.B. durch Schaffung neuer Retentionsräume. Im Plangebiet ist vor diesem Hintergrund die Errichtung des o. g. **Retentionsbeckens** vorgesehen. Dieser ständig wasserführende Teich verfügt über einen direkten Kontakt zum Grundwasser. Hierdurch soll ein biolo- gisch aktiver Teich mit einem reichen Uferbewuchs realisiert werden können, der auch eine reinigende Wirkung auf das Retentionswasser hat. Über geeignete Maß- nahmen ist in der Umsetzung auf eine gute Wasserqualität hinzuwirken.

Der Retentionsbereich wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Beckensohle soll bei ca. 65,20 m ü. NHN liegen, ein Überlauf wird im Südwesten angelegt. Einzelheiten ergeben sich aus der mit den Fachbehörden abgestimmten wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung. Durch die vor- liegende Dimensionierung dieser Anlage sollen die heute möglichen Ein- leitungsmengen in den Aabach um über 50 % reduziert werden können, so dass eine Einleitungsstelle entfallen kann.

Mit den Fachbehörden des Kreises Gütersloh wurden die wasserbaulichen Fragen und die Frage des Gewässerrandstreifens im Juni/Juli 2017 weiter intensiv abgestimmt (siehe auch Kapitel 9). Im Ergebnis konnte Einvernehmen über Lage, Umfang und weitere Ausführungsdetails zum Rückhaltebecken erzielt werden.

Abweichend von der Entwurfsfassung wurde im Satzungsplan ein Teil der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung am Aabach zurückgenommen und dort wieder eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Bereich betrifft die 5 m Abstandslinie zum Aabach zuzüglich der diese Linie über- schreitenden Baumkronentraufen, die bereits im Entwurf zum Erhalt festgesetzt worden waren (insofern nur begrenzte formale Änderung). Zudem sind weitere Maßnahmen für die Zukunft erörtert worden, die insbesondere einer Reduzierung der Niederschlagswasserspitzen und damit dem Hochwasserschutz dienen, aber auch die

Gewässergüte verbessern sollen. Diese Maßnahmen, teilweise außerhalb des Plangebiets und westlich des Aabachs gelegen, sind nicht unmittelbar Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, gleichwohl aber im Interesse der Belange wie Hochwasserschutz und Strukturverbesserung künftig verstärkt in den Blick zu nehmen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist in der nördlichen Hälfte und im Süden entlang der Wersestraße bebaut (gewesen). Im Südwesten des Änderungsbereichs befand sich bisher die Kleingartenanlage mit Grabeland und mit einer z. T. entsprechend intensiven Bodennutzung. Dennoch befindet sich zwischen bisherigem Krankenhausbestand und Kleingärten eine **Grünfläche** mit einigen markanten Gehölzen, die im alten Bebauungsplan als Erweiterungsfläche festgesetzt war. Diese Fläche wird durch das Vorhaben überplant.

Der Aabach mit seinem von Gehölzen fast geschlossen gesäumten Uferbereich besitzt naturschutzfachlich eine hohe Bedeutung und wird entsprechend in der Planung des Retentionsbereichs berücksichtigt. Die flächenhafte Festsetzung **nach § 9(1) Nr. 25b BauGB** zum Erhalt des an den Aabach grenzenden Gehölzbestands wird aus dem Ursprungsplan übernommen und entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Einmessung der Kronentraufbereiche festgesetzt. Behutsam mit dem Erhaltungsziel abzustimmen ist hier der Überlauf aus dem Retentionsbecken, der im Südwesten abgeführt werden muss. Detailplanungen hierfür liegen noch nicht vor.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Durch die Änderungsplanung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Im Rahmen der weitgehend offenen Festsetzungen des Ursprungsplans war auf der Krankenhausfläche bereits eine weitreichende Bebauung und Versiegelung zulässig. Das Plangebiet wird durch die Überplanung jedoch städtebaulich neu geordnet. Hierbei wird die Festsetzung der an den Aabach grenzenden Gehölze zum Erhalt aus dem Ursprungsplan übernommen. Daneben kann durch die Schaffung eines Retentionsbeckens neben den entwässerungsfachlichen und hochwasserschutzrechtlichen Belangen auch den Belangen des lokalen Klimas und des Artenschutzes ergänzend Rechnung getragen werden. Die Auswirkungen sind daher lokal begrenzt und überschaubar.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bereits seit vielen Jahren durch die Krankenhausanlagen bebaut, eine weitere Inanspruchnahme der Flächen ist bereits gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans möglich. Die Böden können hier ihre Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen.

Die Änderungsplanung dient der Mobilisierung von brach gefallenen bzw. minder genutzten Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Maßnahme entspricht somit der mit der Novellierung des BauGB 2013 nochmals betonten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, in diesem Sinne die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen gemindert werden, zudem bestehen hier erhebliche Schwierigkeiten für die Stadt Versmold, Bauland neu auszuweisen. Auf Kapitel 4 mit weiteren Nachweisen wird Bezug genommen. Im Ergebnis ist somit die Mobilisierung des Krankenhausgrundstücks an der Wersestraße mit Neuordnung für Sozialdienste und für ein hochwertiges Wohnprojekt im Stadtgebiet ohne Alternative sinnvoll und unbedingt erforderlich.

6.3 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 wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁷ zu Grunde gelegt.

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.

Die **Messtischblattabfrage**⁸ (MTB 3914 Versmold, Quadrant 4) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden Lebensraumtypen *Gebäude, Fließgewässer, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/He-*

⁷ 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.

⁸ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

cken potenziell sechs Fledermausarten (alle streng geschützt) und 32 Vogelarten (davon 15 streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befindet sich unter den Fledermäusen die Fransenfledermaus in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende 14 Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Flussregenpfeifer, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschnalze, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Wasserralle und Uferschnalze. Für die Vogelarten Löffelente, Knäkente und Rebhuhn wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Es wird angenommen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch bisherige Gemeinbedarfs- und Grabelandnutzungen sowie durch angrenzende Wohnnutzungen und Straßen im Umfeld die eigentliche Baufläche eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Der alte Gebäudebestand des ehemaligen Krankenhauses ist zwischenzeitlich weitgehend abgerissen worden. Der Änderungsbereich selbst wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Demgegenüber stellt der angrenzende **Aabach mit seinem Gehölzsaum** einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden über das heute bereits zulässige Maß hinaus keine maßgeblichen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Der vorhandene Gehölzbestand am Aabach wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Auch die Gewässerflächen des Aabachs werden durch Überplanung nicht berührt. Der aus hochwasserschutzfachlichen Gründen notwendige Mindestabstand zum Aabach trägt auch artenschutzfachlichen Aspekten Rechnung. Innerhalb des Plangebiets kann ein Teil der Gehölze erhalten werden, das Plankonzept mit Retentionsbecken wird zudem die Lebensraumqualität der Gewässerrandzone aufwerten. Die Biotop- und Strukturvielfalt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs wird aufgewertet. Der Änderungsbereich wird ansonsten i. W. ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung 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 insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden wurden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen und ggf. anderweitige Einschätzungen mitzuteilen, hier sind keine ggf. weiter zu prüfenden Sachverhalte vorgetragen worden.

Ergänzend wird empfohlen, Lichtemissionen bei der Beleuchtung der neuen Stichwege durch die Wahl der Leuchtmittel sowie durch geeignete Abschirmungen zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Fledermäuse und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten kann hierdurch weniger beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Stellplatz- und Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Gehölze zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 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 Änderung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob das Vorhaben naturschutzfachlich noch vertretbar ist. Zu prüfen sind weiterhin **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**. Zu klären ist außerdem, inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bzw. war bereits bebaut. Es besteht bereits Baurecht auf Grundlage des Ursprungsplans Nr. 48 mit großen überbaubaren Flächen und einer Gesamt-GRZ von 0,5. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist nach der geltenden Rechtslage mit der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 48** im Jahr 1998 geprüft worden (siehe dort). Die nunmehr geplanten Vorhaben sind mit dem bereits heute zulässigen Maß der Versiegelung vergleichbar. Bei überschlägiger inhaltlicher Betrachtung erfolgen danach keine zusätzlichen, ggf. maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Ziel der Stadt Vermold ist die Mobilisierung und Entwicklung dieser sehr gut gelegenen innerörtlichen **Brach- und Reservefläche**, auch zur Minderung der Baulandnachfrage in Ortsrandlage (siehe oben). Das Vorhaben ist entsprechend begründet, die Eingriffe werden in dem geplanten Umfang für maßvoll und vertretbar gehalten.

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 faktisch und planungsrechtlich nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren teilweise intensiv baulich geprägten und genutzten Bereichs. Durch die Änderungsplanung sollen die heute minder-genutzten Flächen im Siedlungszusammenhang mobilisiert und einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt werden. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei.

Diese bauliche Um- oder Folgenutzung stellt bezüglich des Klima- und Bodenschutzes somit eine sinnvolle Maßnahme im Sinne der Zielsetzungen des BauGB dar. Zwar übernehmen die Freiflächen und Gartenlandbereiche im Bestand bisher eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern in dem kernstadtnahen Gebiet eine Überwärmung und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Vor dem Hintergrund des weitgehenden Erhalts der Gehölze am Aabach und der neu anzulegenden Retentionsfläche sowie der Vorgabe einer Mindesthöhenlage der Erdgeschossfußböden wird kein Zielkonflikt zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung mit Hochwasserschutz andererseits gesehen.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen mit der überwiegend vorgesehenen Ost-West-Ausrichtung der Baukörper der AWO und im Wohnquartier eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen - soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren - grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Stadt Versmold regelt die Bodenordnung und schließt vertragliche Regelungen mit den Vorhabenträgern bzw. mit einzelnen Bauwilligen. Im Zuge des Planverfahrens wurde die Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen abgestimmt. Zusätzliche bodenordnende Maßnahmen sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Summe	0,85
- <i>WA₁, Geschosswohnungsbau</i>	0,34
- <i>WA₂, Baugruppe mit sog. Stadthäusern</i>	0,18
- <i>WA₃, Baugruppe mit 1 ½ geschossigen Wohnhäusern</i>	0,33
Sondergebiet „Familienzentrum“ gemäß § 11 BauNVO	0,71
Öffentliche Verkehrsflächen und Trafo, Summe	0,14
- <i>Planstraße</i>	0,12
- <i>öffentliche Stellplätze</i>	0,01
- <i>Wirtschaftsweg Richtung Retentionsbecken</i>	0,01
- <i>Trafostandort</i>	< 0,01
Fläche für Retentionsbecken und Gehölzstreifen am Aabach	0,28
- <i>Retentionsbecken</i>	0,19
- <i>Grünfläche Parkanlage mit Gehölzerhalt</i>	0,09
Gesamtfläche Plangebiet	1,98

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

Bei den geplanten Bautypologien im Wohnquartier ist in der Summe von rund 30-40 neuen Wohneinheiten auszugehen.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Fachausschuss und die Stadtvertretung der Stadt Versmold haben in ihren Sitzungen im Herbst 2011 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 beschlossen (Beratungsvorlage VL-125/2011). Nach Entwicklung des modellhaften Bebauungskonzepts für das Vorhaben „Aabachhof“ wurde in der Sitzung des Fachausschusses am 03.07.2013 bzw. der Stadtvertretung am 18.07.2013 (VL-96/2013) die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB im Herbst 2013** wurden zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde mit einer Versammlung am 14.10.2013 eingeleitet.

Nach Prüfung der Zwischenergebnisse ist über das Plankonzept und über die weitere Vorgehensweise in den Sitzungen des Fachausschuss und der Stadtvertretung am 05.03.2014 bzw. am 20.03.2014 entschieden worden. Auf die Beratungsvorlage VL-21/2014 und auf das Sitzungsprotokoll wird verwiesen. Das weiter entwickelte Plankonzept der niederländisch-deutschen Projektentwicklungsgesellschaft für die Wohnbebauung ist nochmals in der Sitzung des Fachausschuss am 03.09.2014 vorgestellt worden, wesentliche Änderungen der Inhalte des Bebauungsplans ergaben sich hieraus aber nicht. Auf dieser Grundlage erfolgte die **Offenlage gemäß § 13a i.V.m. §§ 3(2), 4(2) BauGB** vom 28.11.2014 bis zum 06.01.2015 einschließlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in der Sitzung am 21.05.2015 über die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Bebauungsplan-

änderung gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen. Allerdings wurde die Bekanntmachung zur Rechtskraft an den Abschluss des erforderlichen und noch ausstehenden städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger für die Wohnbebauung geknüpft, in dem Umsetzung, Qualitätsstandards etc. gesichert werden sollten.

Leider haben sich die Projektentwickler Ende 2016 aus dem Vorhaben zurückgezogen, da sich das anspruchsvolle Plankonzept nach der ersten Vermarktungsphase aufgrund des erforderlichen Aufwands und der insofern unzureichenden Nachfrage voraussichtlich nicht verwirklichen lassen würde. Somit wurde kurzfristig eine Neukonzeption erforderlich, über die im Februar/März 2017 beraten worden ist. Der Satzungsbeschluss vom 21.05.2015 wurde gemäß Beschluss der Stadtvertretung in der Sitzung am 27.04.2017 aufgehoben, der neu ausgearbeitete Planentwurf wurde beschlossen (siehe Beratungsvorlage VL-31/2017). Die **erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** erfolgte vom 17.05.2017 bis zum 19.06.2017 einschließlich.

Aus der Öffentlichkeit sind im Zuge der erneuten Offenlage keine Stellungnahmen eingegangen. Von den beteiligten Fachbehörden haben die Fachabteilungen des Kreises Gütersloh bzgl. der wasserbaulichen Fragen und des Gewässerrandstreifens zunächst noch Abstimmungsbedarf vorgetragen. Die Untere Wasserbehörde bemängelte (Stellungnahme vom 16.06.2017) die noch nicht endgültig vorgelegte Berechnung des Rückhalte- und Retentionsvolumens sowie noch nicht abschließend festgelegte Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung in Verbindung mit der Bemessung des parallel zum Aabach geplanten Beckens. Die Abteilung Tiefbau, Kultur- und Wasserbau forderte mit Blick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet den Nachweis eines ausreichenden Volumens des Rückhaltebeckens sowohl für Niederschlagswasser als auch für einen Retentionsausgleich. Gefordert wurde außerdem zunächst ein Gewässerrandstreifen von 10 m. Die Untere Naturschutzbehörde forderte einen Abstand von 10 m zwischen der Gewässerparzelle des Aabachs und der Böschungsoberkante des Rückhaltebeckens, wobei dieser Streifen nicht als Teil der Versorgungsfläche für Rückhaltung und Versickerung mit Baumerhaltungsgebot, sondern als Uferrandstreifen bzw. als Grünfläche festgesetzt werden sollte.

Nach ergänzenden Abstimmungsgesprächen konnte Einvernehmen über Lage, Umfang und weitere Ausführungsdetails zum Rückhaltebecken erzielt werden. Abweichend von der Entwurfsfassung wurde im Satzungsplan ein Teil der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung am Aabach zurückgenommen und dort wieder eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Bereich betrifft die 5 m Abstandslinie zum Aabach zuzüglich der diese Linie überschreitenden Baumkronentraufen, die bereits im Entwurf zum Erhalt festgesetzt worden waren (insofern nur begrenzte formale Änderung).

Im letzten Abstimmungsgespräch am 28.06.2017 sind weitere Maßnahmen für die Zukunft erörtert worden, die insbesondere einer Reduzierung der Niederschlagswasserspitzen und damit dem Hochwasserschutz dienen, aber auch die Gewässergüte verbessern sollen. Diese Maßnahmen, teilweise außerhalb des Plangebiets und westlich des Aabachs gelegen, sind nicht unmittelbar Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, gleichwohl aber im Interesse der Belange wie Hochwasserschutz und Strukturverbesserung künftig verstärkt in den Blick zu nehmen.

Vor dem Hintergrund des positiven Gesprächsergebnisses und der Korrektur im Bereich des östlichen Gewässerrandstreifens sind die hiervon betroffenen Fachabteilungen **im Sinne des ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB** nochmals um Stellungnahme gebeten worden. Die beteiligten Fachbehörden haben die vorgetra-

genen Bedenken zurückgenommen und dem Planvorhaben nunmehr mit Stellungnahme vom 05.07.2017 zugestimmt.

Somit hat die Stadtvertretung der Stadt Versmold in der Sitzung am 13.07.2017 über die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Bebauungsplanänderung **gemäß § 10(1) BauGB als Satzung** beschlossen (siehe Beratungsvorlage VL-57/2017 mit 1. Ergänzung). Die Planung zur Mobilisierung von mindergenutzten Bauflächen im Siedlungsbestand wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden weiterhin als sehr sinnvoll bewertet.

Versmold, im Juli 2017