



# STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 8, Teil A - 3. Änderung**

***„Gebiet zwischen Ravensberger Straße, Bielefelder Straße,  
Hohlweg und Berliner Straße“***

**August 2015**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung**
  - 4.1 Bebauungsplan Nr. 8, Teil A und rechtskräftige Änderungen
  - 4.2 Planinhalte und Planungsziele der 3. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 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 und Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** - siehe dort -

## **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1:** Nutzungskartierung, November 2013, Nachträge Januar 2015
- A.2:** Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A der Stadt Versmold; Akus GmbH, Bielefeld, 02.02.2015

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Die städtebauliche Weiterentwicklung des Bebauungsplan-Gebiets Nr. 8 Teil A erfordert die Wiederaufnahme der im Jahr 1992 nicht rechtskräftig abgeschlossenen 3. Änderung und die Überarbeitung des Plangebiets nach heutigen Gesichtspunkten und Erfordernissen. Dazu gehören u.a. die Änderung der in den Ursprungsplänen eingetragenen Festsetzungen bezüglich Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise. Zudem sind zwischenzeitliche Bauwünsche zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Bisher sind eine 1. und 2. Planänderung rechtskräftig durchgeführt worden. Das Anfang der 1990er Jahre begonnene Verfahren zu einer 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus verschiedenen Gründen bisher nicht zum Abschluss gebracht worden. Die zurzeit rechtskräftige Fassung ist die der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A. In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 15.09.2011 hat die Stadtvertretung einen neuen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans gefasst und die ehemaligen Beschlüsse aufgehoben. Des Weiteren wurde darüber hinaus eine Veränderungssperre gemäß § 14(1) BauGB erlassen und deren Geltungsdauer durch Beschluss vom 25.09.2014 nochmals um ein Jahr verlängert (siehe Vorlage Drucksache Nr. VL-80/2014).

### **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A - 3. Änderung liegt in der Kernstadt von Vermold. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bielefelder Straße (L 768),
- im Osten durch den Hohlweg sowie durch die Berliner Straße,
- im Süden durch die Berliner Straße und
- im Westen durch die Ravensberger Straße.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 8,5 ha.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Die Flächen im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A in der Kernstadt von Vermold sind heute weitestgehend erschlossen und bis auf einzelne Restgrundstücke auch bereits bebaut. Neben Wohnbebauung im nördlichen und nordöstlichen Bereich befinden sich im südlichen sowie südwestlichen Teil, welcher Teil des innerstädtischen Bereichs ist, überwiegend gemischte Nutzungen mit Einzel-

handel, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetrieben etc. Im Obergeschoss weisen diese überwiegend Wohnnutzung auf. Die relativ breit angelegten Erschließungsflächen des Wilhelm-Vinke-Rings waren ursprünglich zur Aufnahme von Stellplatzanlagen für den Innenstadtbereich vorgesehen, derzeit erfolgt der auf die heutige Situation angepasste Endausbau. Es sind mehrere Fuß-/Radwege vorhanden, die den inneren Teil des Gebiets mit der innerstädtischen Lage verbindet. Prägender Gehölzbestand ist in dem circa 8,5 ha großen Plangebiet nur vereinzelt vorhanden. Teilweise befinden sich Bäume oder Strauchgruppen auf privaten Grundstücken oder am Straßenrand, einige markante Gehölze sind zwischenzeitlich von den Eigentümern entfernt worden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Lage, die von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Die Bebauung bildet einen Teil des innerstädtischen Bereichs der Kernstadt von Vermold. In Richtung Norden und Osten schließen die Wohngebiete der Kernstadt an. Entlang Ravensberger Straße und Berliner Straße außerhalb des Plangebiets sind in der Ortsmitte weitere Mischnutzungen vorhanden.

Prägende Dachform für das Gebiet ist das Satteldach, teilweise mit Sonderformen wie dem Krüppelwalmdach und anderen Formen wie Walmdächern. Die Dächer sind überwiegend mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln eingedeckt. Teilweise finden sich aber auch anthrazitfarbene Eindeckungen im Plangebiet wieder. Der überwiegende Teil der Gebäude umfasst 2 bis 3 Vollgeschosse. Der durch Wohnen geprägte Bereich entlang Wilhelm-Vinke-Ring und Schwedengarten weist aber auch sog. 1 bis 1½-geschossige Bebauung auf. Zu Einzelheiten wird auf die Nutzungskartierung in der Anlage verwiesen.

Im Osten befindet sich in rund 100 m Entfernung der Friedhof der Stadt Vermold. In nördlicher Richtung liegt das Gymnasium von Vermold, nicht weit entfernt befinden sich zudem auch eine Real- sowie eine Hauptschule (künftig Sekundarschule). Auch zwei Kindergärten sind in wenigen Minuten im Süden und Westen erreichbar. In nord-östlicher Richtung beginnt der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen und der in der Region verbreiteten Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird die Fläche in der Kernstadt Vermold als *Allgemeiner Siedlungsbereich* dargestellt. Nördlich befindet sich die Bielefelder Straße (L 786), die als Straße mit überregionaler Bedeutung dargestellt wird. Der Bauleitplanung entgegenstehende landesplanerische Belange sind nicht zu erkennen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Vermold ist die Fläche entlang der Ravensberger Straße, der Berliner Straße sowie auf dem Grundstück Ecke Schwedengarten/Hohlweg als Kerngebiet (MK), der übrige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die FNP-Darstellung verfolgt das Ziel, für die zentrenrelevanten Straßenzüge im unmittelbaren Ortskern die Unterbringung von Einzelhandels-, Gewerbe- und Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Verwaltungs- und Bürogebäuden zu sichern. Entlang der Ravensberger Straße und im westlichen Abschnitt der Berliner Straße sind diese Nutzungen auch weitgehend vertreten. Der

östliche Bereich der Berliner Straße zwischen Fuß-/Radweg (Verbindung Berliner Straße zum Wilhelm-Vinke-Ring) im Westen und Berliner Straße im Osten stellt sich in seiner heutigen Nutzungsstruktur mit Einzelhandelsnutzungen, kleineren Handwerksbetrieben und Wohnen insgesamt als gemischt genutzter Bereich dar. Der rückwärtige Bereich der Ravensberger Straße (zwischen den beiden Fuß-/Radwegeverbindungen zum Wilhelm-Vinke-Ring) ist bislang nur teilweise bebaut. Städtebauliches Ziel soll in diesen beiden Bereichen die (Weiter-)Entwicklung gemischter Nutzungen sein.

Der Bebauungsplan setzt deshalb für einige Bereiche ein Mischgebiet fest. Auch wenn der FNP hier jeweils Kerngebiet darstellt, ist dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB im vorliegenden Fall Rechnung getragen, da die städtebauliche Grundkonzeption des FNP für diese Bereiche durch die Festsetzungen von Mischgebieten nicht aufgegeben wird. Insofern stellen die Flächen eine planerische Weiterentwicklung der Grundaussage des FNP dar, ohne sich hierzu in Widerspruch zu setzen. Zudem stellen die Flächen lediglich eine geringfügige Abweichung dar. Von einer Änderung des Flächennutzungsplans kann daher abgesehen werden.

Abweichend von der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche wird ein Bereich südlich des Wilhelm-Vinke-Rings (zwischen Wilhelm-Vinke-Ring und Berliner Straße) nun als Mischgebiet festgesetzt. Das Grundstück Ecke Schwedengarten/Hohlweg wird nicht mehr als Kerngebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet bestandsorientiert aufgenommen. Auch bei diesen beiden Punkten handelt es sich lediglich um geringfügige Abweichungen, für die eine Änderung des FNP nicht notwendig wird.

Ein wichtiges, übergeordnetes Planungsziel der Stadt Vermold ist es, den Einzelhandelsstandort Vermold zu sichern, zu entwickeln und das Einzelhandelskonzept umzusetzen. Durch Aufnahme der Abgrenzung des **Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Vermold** in den Flächennutzungsplan im Zuge der 40. FNP-Änderung im Jahr 2012 werden Standortentscheidungen für den Einzelhandel langfristig vorbereitet und gesteuert. Grundlage ist das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1(6) Nr. 11 BauGB im Februar 2009 beschlossene Einzelhandelskonzept vom Dezember 2008<sup>1</sup>. Als stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung ist es in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsentscheidungen zur Steuerung von Standortentscheidungen des Einzelhandels als Rahmen heranzuziehen. Ziel ist es, die zentralen Geschäftslagen sowohl für die Bewohner im Nahbereich, aber auch in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Innenstadt soll für Kunden attraktiv gestaltet, Einzelhandelszentralität und -vielfalt sollen erhalten und gestärkt werden. Auf das Einzelhandelskonzept und auf die 40. FNP-Änderung wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die Innenstadt als Hauptzentrum und als wichtigster städtebaulich integrierter Versorgungsbereich übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Vermold. Sie bietet ein vollständiges Einzelhandelsangebot und bildet den Schwerpunkt der Versorgung mit vielfältigen privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten. Neben Gütern des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs werden spezialisierte Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs angeboten. Die Innenstadt hat einen hohen Bedeutungsüberschuss insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Angebote. Die Vermolder Innenstadt bildet einen vergleichsweise

---

<sup>1</sup> Stadt Vermold: Einzelhandelskonzept für die Stadt Vermold. Bearbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln 2008

stark verdichteten Stadtmittelpunkt mit einer typischen Nutzungsstruktur und -vielfalt. Darüber hinaus stellt angesichts der kleinstädtischen Rahmenbedingungen das Wohnen eine bedeutende Nutzung in der Innenstadt Vermolds dar. Auf die detaillierte Bestandserhebung im Einzelhandelskonzept wird verwiesen.

Kriterien zur Abgrenzung des **Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Vermold** und somit zur Festlegung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung bilden

- die Kompaktheit der Bebauung,
- die städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes,
- die Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich,
- die Schwerpunktbildung des Einzelhandels in Bezug auf Betriebsbesatz, Verkaufsflächenbestand und Umsatztätigkeit sowie
- eine funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs und des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt von Vermold umfasst im Wesentlichen den historisch gewachsenen innerstädtischen Bereich der Stadt. Im Plangebiet Nr. 8, Teil A - 3. Änderung liegen i.W. die Randbereiche zwischen dem Wilhelm-Vinke-Ring und der Ravensberger Straße bzw. der Berliner Straße.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend erschlossen und bebaut. Auch angrenzende Flächen sind von Bebauung geprägt. Ein Teil der älteren bebauten Grundstücke weist Gartenflächen mit einzelnen prägenden Gehölzbeständen auf, die neueren Baugrundstücke sind i.W. grüngestalterisch weniger gut entwickelt.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich auch keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

- Westlich des Plangebiets ist der Aabach mit teilweise fließgewässertypischen Biotopstrukturen sowie dazugehörend nordwestlich der Stadtpark als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster NRW<sup>2</sup> geführt (Kennung BK 3914-057).

Eine allgemeine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der nicht vorhandenen öffentlichen Grünflächen – mit Ausnahme von 2 kleinen quartierbezogenen Spielplätzen - nicht gegeben.

### 3.4 Gewässer

Im überplanten Bereich und dem direkten Umfeld befinden sich keine stehenden oder fließenden **Gewässer**. Die Fläche liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>3</sup>** stehen im Plangebiet selbst i.W. tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch an. Diese durch künstlichen Bodenauftrag entstandenen Böden sind durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und hohe Wasserdurchlässigkeit im humosen sandigen Oberboden sowie eine mittlere Sorptionsfähigkeit und mittlere Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund geprägt. Im tieferen Unterboden besteht Grundwassereinfluss. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets zu. Die Plaggenesche im Plangebiet sind aufgrund ihrer Archivfunktion landesweit als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden.

Die Böden im Plangebiet sind jedoch durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen bereits überformt. Diese können bereits heute ihre ökologischen Funktionen wie Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion nur noch teilweise übernehmen, die schützenswerte Archivfunktion ist in der Innenstadtlage heute erheblich überformt.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind bisher 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. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen etc. werden auf der Plankarte aufgenommen.

---

<sup>2</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Bisher besteht 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 Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich ein förmlich unter **Denkmalschutz** gestelltes Gebäude sowie erhaltenswerte bauliche Anlagen. Das nach Landesrecht als Zeitdokument denkmalgeschützte Gebäude Ecke Ravensberger Straße/Berliner Straße wird gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Als **erhaltenswertes Gebäude** ist ein Wohngebäude Ecke Schwedengarten/Hohlweg eingestuft. Dieses kann im Bebauungsplan lediglich ohne Festsetzungscharakter dargestellt werden.

Weitere **Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metfallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung

### 4.1 Bebauungsplan Nr. 8, Teil A und rechtskräftige Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 8, Teil A ist im Jahr 1980 rechtskräftig geworden und steuert sowohl die Entwicklung von Teilen des im Geltungsbereich liegenden historischen Stadtzentrums als auch die städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung des damals noch unbebauten rückwärtigen „inneren Bereichs“. Für Teilbereiche des Bebauungsplans wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt (Rechtskraft seit 1990 bzw. 1992).

In den Jahren 1991/1992 hat die Stadt Vermold das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Teil A durchgeführt. Nach Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 05.11.1992 gemäß § 10 BauGB diese Änderung als Satzung beschlossen. Die Planänderung konnte jedoch nicht in Kraft gesetzt werden, da zwischenzeitlich die Rechtsprechung die damals häufig aufgenommene sogenannte „II/D oder III/D-Festsetzung“ als unzulässig beurteilt hatte. Diese Festsetzung, nach der das oberste Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig sein soll, Trauf- und Firsthöhen aber nicht festgesetzt wurden, war sowohl in der Urfassung des Bebauungsplans als auch in der 3. Änderung getroffen worden.

Da für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A ein Planungsstand nach § 33 BauGB erreicht war, bestand Einvernehmen zwischen der Stadt Vermold und dem Kreis Gütersloh als Bauaufsichtsbehörde, dass zunächst die ansonsten gültigen Festsetzungen der 3. Änderung im Baugenehmigungsverfahren Anwendung finden können. In diesem Sinne haben weitere öffentliche und private Entwicklungen im Plangebiet stattgefunden, u.a. auch die Einrichtung eines Kinderspielplatzes auf dem zuvor als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstück Ecke Schwedengarten/Wilhelm-Vinke-Ring (Flurstück 337).

#### 4.2 Planinhalte und Planungsziele der 3. Änderung

Die Änderungspunkte aus dem Verfahren von 1991/92 sollen nunmehr aus Gründen der Rechtssicherheit zum Abschluss gebracht werden. Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren weitere Planungsaufgaben ergeben, die eine vollständige Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A erfordern. Besonders hervorzuheben ist das am 19.02.2009 beschlossene Einzelhandelskonzept für Vermold. Hier wurden u.a. Ravensberger und Berliner Straße mit ihrer Randbebauung als Teil des zu sichernden und zu entwickelnden „zentralen Versorgungsbereichs“ festgelegt (siehe Kapitel 3.2). Zudem erfolgt derzeit nach einem umfassenden Abstimmungsprozess mit den Beteiligten der Endausbau des Wilhelm-Vinke-Rings sowie der Straße Schwedengarten. Es bestand Konsens, dass das Planverfahren für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A sowie der Straßenausbau parallel diskutiert und durchgeführt werden sollen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A sind zusammenfassend:

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung prägender Geschäftslagen im Sinne des Einzelhandelskonzepts.
- Städtebauliche Weiterentwicklung und Ordnung des Quartiers hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Flächen etc. unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der Mobilisierung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale.
- Verbindliche Regelung der Verkehrsbeziehungen und des Stellplatzangebots sowie planungsrechtliche Absicherung des Ausbaus der inneren Erschließung.
- Prüfung und ggf. Berücksichtigung weiterer Bauvorhaben.
- Sicherung einiger noch verbliebener erhaltenswerter Gehölze.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens werden somit die Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet und auf die heutige Situation abgestellt, die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Verbunden mit der Planänderung ist die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden die bisherigen Festsetzungen der Baugebiete überwiegend übernommen bzw. in Teilbereichen mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung weiterentwickelt:

- Im Westen zwischen den beiden Fuß-/Radwegen (Verbindung Ravensberger Straße und Wilhelm-Vinke-Ring) wird die Festsetzung des Kerngebiets entlang der Ravensberger Straße beibehalten, der Bereich zum Wilhelm-Vinke-Ring wird künftig aber sachgerecht nur noch als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Südwesten zwischen der öffentlichen Parkfläche (zwischen Berliner Straße und Wilhelm-Vinke-Ring) und dem Fuß-/Radweg in Höhe Wittensteiner Straße im Osten wird die Festsetzung des Kerngebiets zur Berliner Straße hin beibehalten, in dem Bereich zum Wilhelm-Vinke-Ring werden die ursprünglichen Festsetzungen eines Kerngebiets sowie eines Allgemeinen Wohngebiets künftig durch die Festsetzung eines Mischgebiets ersetzt. Ebenso wird im Norden an der Bielefelder Straße der Abschnitt westlich der Zufahrt Wilhelm-Vinke-Ring künftig als Mischgebiet festgesetzt (bisher Allgemeines Wohngebiet).

Die bislang nur z.T. bebauten Bereiche zwischen Wilhelm-Vinke-Ring und den umgebenden Hauptstraßen im Nordwesten, Westen und Süden stellen den Übergang zwischen Kerngebiet und Allgemeinem Wohngebiet dar. In diesen Bereichen sind über das Wohnen hinaus kleinere Handwerksbetriebe, Büronutzungen und andere Mischnutzungen denkbar und erwünscht. Diese dürfen jedoch keinen Konflikt zur östlich bzw. nördlich angrenzenden Wohnbebauung auslösen. Die Festsetzung eines Mischgebiets gewährleistet die Gleichwertigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit und trägt dennoch zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt in dieser Innenstadtlage bei. Die gemäß § 6(2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden können.

- Im Südosten zwischen dem Fuß-/Radweg Berliner Straße - Wilhelm-Vinke-Ring in Höhe der Wittensteiner Straße und der Berliner Straße im Osten wird das ursprüngliche Kerngebiet vollständig durch die Festsetzung eines Mischgebiets ersetzt, der westliche Teil des bisherigen Allgemeinen Wohngebiets in Höhe Fuß-/Radweg wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bereich weist den typischen Gebietscharakter eines Mischgebiets auf, in dem das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt nebeneinander stehen. In dem Bereich soll entsprechend der Bestandssituation das Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und kleineren Handwerksbetrieben erhalten werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets sichert die bestehende Nutzungsmischung und verbessert durch die gebotene wechselseitige Rücksichtnahme darüber hinaus die nachbarschaftliche Situation. In dieser östlichen, kleinstädtisch geprägten Randlage des Innenstadtzentrums verhindert die Festsetzung eines Mischgebiets die Ansiedlung möglicher störender und nachbarschaftlich problematischer Nutzungen wie z.B. großflächigen Einzelhandel, ein Kerngebiet wäre hier heute nicht mehr sachgerecht.

Auch hier werden die gemäß § 6(2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden.

- Im Osten wird das Grundstück Ecke Schwedengarten/Hohlweg (nördlich) künftig bestandsorientiert in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Dieses fügt sich somit in die umgebenden Nutzungen ein, die frühere Festsetzung als Einzelstandort Kerngebiet u.a. für das erhaltenswerte Gebäude ist hier ebenfalls heute nicht mehr sachgerecht.
- Am nordöstlichen Rand des Plangebiets war auf den Parzellen 365 und 366 (teilweise) entlang des Hohlwegs bislang ein Kinderspielplatz vorgesehen. Aufgrund der dezentralen Lage und des mittlerweile sinnvoller angeordneten Kinderspielplatzes auf Flurstück 337 im Innenbereich des Plangebiets (Ecke Schwedengarten/Wilhelm-Vinke-Ring) wird auf diesen Spielplatz verzichtet und die Fläche künftig für eine Bebauung gemäß der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **Zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen im Kerngebiet**

Die Attraktivität des Stadtzentrums resultiert aus seiner Nutzungsmischung und Vielfältigkeit sowie einer Konzentration der zentrenorientierten Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Schank- und Speisewirtschaften etc. auf die Ortsmitte. Um diese Attraktivität nicht zu beeinträchtigen sind sonstige Wohnungen lediglich in allen über dem Erdgeschoss liegenden Geschossen allgemein zulässig.

Im nördlichen Bereich der Ravensberger Straße zwischen Bielefelder Straße und Höhe Gestermannstraße ist jedoch das Wohnen anders zu beurteilen als im übrigen Bereich des Kerngebiets. Dieser nördliche Bereich ist geprägt durch eine Mischung aus kleinen Läden (Kiosk, Imbiss etc.) und Wohnen. Der Geschäftsbereich nimmt z.T. nur einen Teil des Erdgeschosses ein, in einigen Gebäuden findet das Wohnen auch in den Erdgeschossen statt. Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen in diesem Randbereich des Kerngebiets stört nicht den Gebietscharakter. Gerade in diesem Abschnitt kann deshalb ggf. in begrenztem Umfang Wohnen als Ausnahme nach § 7(3) Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Im übrigen Teil werden die Erdgeschosszonen i.W. von Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsunternehmen etc. in Anspruch genommen. Um die zentrenorientierten Nutzungen nicht zu verdrängen und die Attraktivität in diesem zentralen Bereich des Stadtzentrums beizubehalten, sollen die Erdgeschosszonen auch weiterhin weitgehend diesen Nutzungen zur Verfügung stehen.

### **Zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet sowie im Kerngebiet**

Bezugnehmend auf einen grundlegenden Beschluss der Stadtvertretung Vermold vom 26.05.1988 sind auf Basis der BauNVO 1990 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A in einem Teilbereich des Kerngebiets<sup>5</sup> Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden.

---

<sup>5</sup> Bereich der Denkmalschutzzone an der *Ravensberger Straße* und Bereich von der *Ravensberger Straße* bis einschließlich *Berliner Straße* Nr. 11

Die Attraktivität des Stadtzentrums mit seiner Nutzungsmischung in dem städtebaulich-gestalteten Rahmen wird entscheidend von der zentrenorientierten Vielfältigkeit des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Schank- und Speisewirtschaften etc. bestimmt. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen führen jedoch zunehmend

- zu einer Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels;
- 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 zu einer Schwächung weiterer Betriebe im Zentrum, so dass die Angebotsvielfalt erheblich beeinträchtigt werden kann;
- zu nicht vermeidbaren Begleitumständen solcher Einrichtungen, wie nächtliche An- und Abfahrten etc., die angesichts der geringen Größe des Ortszentrums die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung empfindlich beeinträchtigen könnten.

Damit käme es letztlich zu einer Gefährdung der in Vermold zu stabilisierenden Stadtentwicklung und der stadtkerntypischen Nutzungsartenmischung und somit zu einem Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungszielen. Dieses muss insbesondere in kleinen Stadtzentren beachtet werden, deren Attraktivität in Konkurrenz zum Einkaufszentrum auf der „grünen Wiese“ oder zu höherrangigen Zentren sowie zum Internethandel entscheidend von der städtebaulichen Gestaltung und möglichst vielfältigen Nutzungsmischung abhängt und die bereits durch Einzelvorhaben in besonders empfindlichen Bereichen nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Deshalb können im Kerngebiet sowie im Mischgebiet Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten sind in diesen Bereichen allgemein ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich zunächst an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans, sind jedoch in Teilen auf die heutige Bestandssituation abgestellt worden. Planungsziel ist der Erhalt der städtebaulichen Strukturen des zentralen Stadtzentrums sowie eine Ordnung des inneren Bereichs und wird in den Baugebieten durch folgende Regelungen bestimmt:

### **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ** werden für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Kerngebiet im Grundsatz gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 und gemäß der Planfassung der nicht rechtskräftig gewordenen 3. Änderung fortgeschrieben. Im Mischgebiet wird mit 0,6 und 1,2 die jeweilige Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um hier angesichts des Bestands und der bisherigen Festsetzungen ausreichend Spielraum zu sichern.

Die mögliche Überschreitung für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze etc. im rückwärtigen Bereich zwischen Ravensberger Straße und Wilhelm-Vinke-Ring (MI\*) ist aufgrund geringerer Auswirkungen auf den Boden im Sinne der BauNVO und im Verhältnis zur Rechtslage nach der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A (Kerngebiet mit GRZ von 1,0) vertretbar.

Für die Bereiche des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A, die nicht Bestandteil eines Änderungsverfahrens waren, galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1977 weiter. Durch diese 3. Änderung wird nun der gesamte Bebauungsplan einheitlich und nachvollziehbar auf die BauNVO von 1990 umgestellt.

Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Jedoch ergibt sich im Kerngebiet bei einer GRZ von 1,0 kein Nachteil für die Eigentümer. In den übrigen Bereichen mit Wohnnutzung dient dies der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Dagegen ist z.B. im Interesse eines erleichterten Dachgeschossausbaus die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen. Den Eigentümern werden somit mehr Möglichkeiten bezüglich der Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen gestattet.

Insgesamt wird die Umstellung der BauNVO im Sinne der mit der Änderung 1990 verfolgten Ziele für sinnvoll und vertretbar gehalten.

### **Ersatz der Vorschrift zur Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses ausschließlich im Dachgeschoss, Trauf- und Firsthöhe sowie Zahl der Vollgeschosse**

Im überwiegenden Teil des Plangebiets 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 sinnvoll über konkrete Festsetzungen von z.B. Trauf- oder Firsthöhen erfolgen. In Anpassung an die Rechtslage soll daher die unzulässige Festsetzung III/D gestrichen und für die betroffenen Bereiche eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt werden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Gebiet:

- Die **Traufhöhe** erlaubt in den überwiegenden Bereichen zwei Vollgeschosse zzgl. stadt- bzw. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von drei **Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** bietet dazu ausreichenden Spielraum.
- Die bislang für den Blockinnenbereich zwischen Ravensberger Straße und Wilhelm-Vinke-Ring festgesetzte Eingeschossigkeit entfällt künftig. Für den gesamten Bereich zwischen Ravensberger Straße und Wilhelm-Vinke-Ring ist nun eine Dreigeschossigkeit zugelassen. Durch die festgelegte Traufhöhe wird auch hier das dritte Vollgeschoss i.W. im Dachraum unterzubringen sein.
- Für den südlichen Rand der überbaubaren Flächen an der Bielefelder Straße war bislang eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Nutzungsgrenze wird, auf der straßenbegleitenden überbaubaren Fläche aufgehoben. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet können dort insgesamt Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden.

Ausgenommen ist der nordwestliche, rückwärtige Bereich zur großvolumigen Eckbebauung am Kreuzungspunkt Ravensberger Straße/Bielefelder Straße mit dort erforderlichen privaten Stellplatzanlagen etc. Hier wird die abgestufte Bebaubarkeit mit nur einem Vollgeschoss – angepasst auf die heutige Situation – mit Blick auf die eindeutige und notwendige Zuordnung dieser Flächen zu den o.g. Hauptgebäuden und aus städtebaulichen Gründen beibehalten.

Bezugshöhe für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese Berechnung wird auch für die Eckgrundstücke gewählt, hier gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Auf die aktuelle Ausbauplanung für den Wilhelm-Vinke-Ring wird Bezug genommen.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen**

Die Bauweise orientiert sich weitgehend an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 und an der nicht rechtskräftig gewordenen Fassung der 3. Änderung. Im Bereich zwischen Ravensberger Straße und Wilhelm-Vinke-Ring (südlich des Fuß-/Radwegs im Norden) sowie entlang der Berliner Straße (zwischen Parkplatz im Westen und Fuß-/Radweg im Osten) wird die geschlossene Bauweise künftig durch die Festsetzung einer „abweichenden“ Bauweise ersetzt. Diese regelt, dass an die seitliche Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss und lässt damit auch die Sicherung der vorhandenen, sehr unterschiedlichen Strukturen mit Grenzanbauten, Traufgassen und Grenzabständen in den Baugenehmigungsverfahren zu.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden weitgehend übernommen, um den Bestand sowie die älteren städtebaulichen Strukturen (z.B. entlang Ravensberger Straße) auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern. Jedoch erfolgt teilweise eine Anpassung an die heutige Situation im Plangebiet. Notwendige Zufahrten/Zuwegungen zur rückwärtigen Bebauung bzw. zu Hofflächen, Stellplätzen o.Ä. werden entlang Ravensberger Straße und Berliner Straße durch die Zurücknahme der Baulinien/-grenzen auf die hintere Gebäudekante im Traufgassenbereich freigehalten. Die Lage der Baugrenzen im übrigen Plangebiet wird ggf. auf den Bestand abgestellt, durch Zurücknahme der Baugrenzen sollen darüber hinaus die zum Erhalt festgesetzten Bäume geschützt werden. Insbesondere entlang des Hohlwegs und westlich des Wilhelm-Vinke-Rings erfolgt zudem eine Neuordnung der überbaubaren Flächen, wodurch die Bebaubarkeit verbessert und das städtebauliche Bild erhalten werden soll.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. In der rechtskräftigen 2. Änderung waren Regelungen zur Dachform sowie Dachneigung aufgenommen worden. In dieser 3. Änderung sollen die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden. Eingehalten werden soll eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters, was zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens und der gestalterischen Qualität der Straßenzüge für erfor-

derlich gehalten wird. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die jedoch noch eine große Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren zunehmend beliebig und städtebaulich-gestalterisch kritisch ist. Regionaltypische Dachform ist das Satteldach, die historischen Gebäude werden zudem z.T. durch Krüppelwalmdächer charakterisiert. Beide Dachformen werden mit einer auf die Bestandssituation eines jeden Gebiets abgestimmten Dachneigung ermöglicht. Im inneren, nicht historisch gewachsenen, sondern im Zuge der Nachverdichtung in den letzten Jahren entstandenen Bereich werden darüber hinaus aufgrund zwischenzeitlich realisierter Bauvorhaben auch Mansard- und Zeltdächer zugelassen.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden daher Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer noch erkennbar untergeordnet sind.

Im Bebauungsplan Nr. 8, Teil A war die Höhe der Gebäude bislang über die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Vorgaben zur maximalen **Drempelhöhe** sollten in diesem Zusammenhang größere Höhensprünge benachbarter Gebäude trotz gleicher Geschosigkeit verhindern. Da nun die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- sowie Firsthöhe geregelt wird, kann die Beschränkung der Drempelhöhe entfallen.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und beinhaltet Teile des historischen Stadtkernbereichs. Der südliche Teil der Ravensberger Straße mit dem einstigen Bürgermeisterhaus (Ravensberger Straße Nr. 2) sowie im Zusammenhang mit der St. Petri Kirche stellt sich als attraktiver Teil des städtischen Zentrums von Vermold dar. Der Bereich der älteren, gewachsenen städtebaulichen Strukturen ist noch heute überwiegend durch rote Dacheindeckung geprägt. Dagegen sind einige jüngere Bauvorhaben auch mit anthrazitfarbenen bis braunen Dächern eingedeckt worden.

Planungsziel ist die langfristige Stärkung der für das Erscheinungsbild einer westfälischen Mittelstadt wichtigen harmonischen Dachlandschaft. Die Regelung zur **Dachfarbe** beschränkt sich deshalb auf die Farben von rot bis rotbraun. Da Hersteller aufgrund unterschiedlicher Ausgangsmaterialien i.W. nicht mit RAL-Angaben arbeiten (können) bzw. eine gleichbleibende und gleichmäßige Farbgestaltung bei grobkeramischen Produkten wie Dachziegeln naturgemäß nicht möglich ist, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. fast durchweg als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Aus diesem Grund ist daher eine Definition nach RAL für das zugelassene Farbspektrum nicht praktikabel bzw. nicht notwendig. In Zweifelsfällen wird Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt und mit dem Bauordnungsamt empfohlen.

Farben von anthrazit bis schwarz, aber auch für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Ortsbild innerhalb des Stadtkernbereichs sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, grau, grün oder gelb ent-

sprechen nicht den Planungszielen und sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich ausgeschlossen.

**Glänzende Materialien** sind wegen ihres für einen historischen Stadtkernbereich untypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen. Auf die Dachpfannen aufgebrauchte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben keinen Einfluss auf die Haltbarkeit in Bezug auf die Stabilität. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe, ermöglichen eine gleichfarbige Gesamtwirkung des Dachs sowie eine breite Farbskala. Die sonstigen Eigenschaften eines Dachziegels werden durch Engoben nicht verbessert. Glasuren dichten die Oberfläche des Ziegels ab und reduzieren somit die Pflegeintensität von Dachpfannen, sind aus den o.g. gestalterischen Gründen jedoch nur als matte Beschichtung zulässig (jedoch nicht als Matt-glänzend oder als Matt-Glasur). Der Glanzgrad engobierter Dachziegel ist dagegen noch akzeptabel. Sinter-, Glanz- und Edelengoben sowie Terra sigillata sind jedoch aufgrund ihrer glasbildenden Zusätze und des daraus resultierenden Glanzeffekts ebenfalls nicht erlaubt. 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.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Als Empfehlung sollte deshalb auf eine einheitliche Ausführung der Dachneigung, -deckung, -überstände sowie der Gauben und Gebäudehöhen (Sockel, Trauf- und Firsthöhe) geachtet werden. Die Außenwände sollten in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abgestimmt werden.

**Werbeanlagen** können sich negativ auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild sowie auf den städtebaulichen Charakter eines Gebietes auswirken. Maßgeblich sind v.a. Größe, Anbringungsort, Material, grelle Farben und Leuchtverhalten, diesbezüglich werden deshalb Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Bei großvolumiger, verdichteter Bebauung wachsen darüber hinaus die gestalterischen Anforderungen im halböffentlichen Vorraum im Interesse der Gemeinschaft. Angestrebt werden deshalb gestalterisch-siedlungsökologische Mindeststandards durch Begrünung von privaten Stellplatzanlagen, durch die ein Gebiet aufgelockert und gegliedert werden kann. **Carpport- und Pergolakonstruktionen** können durch standortgerechte Begrünung besser in das Siedlungsbild integriert werden.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbilds und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene umgebende überörtliche und örtliche Hauptstraßennetz mit Bielefelder Straße (L 768) im Norden, Ravensberger Straße im Westen sowie Berliner Straße und Hohlweg im Süden und Osten des Geltungsbereichs. Die Erschließung der Bauflächen im Gebietsinneren über den Wilhelm-Vinke-Ring ist entsprechend sehr gut im Norden und Osten angebunden.

Gemäß altem Bebauungsplan Nr. 8, Teil A einschließlich 2. Änderung ist die innere Erschließung als breit ausgebauter Erschließungsring mit einer großen Anzahl an öffentlichen Stellplätzen vorgesehen worden, um für die Geschäftslagen an Ravensberger Straße und Berliner Straße und für die geplante weitere MK-Nutzung am Wilhelm-Vinke-Ring entsprechende Stellplätze anbieten zu können.

Im Zuge der weiteren Gebietserschließung mit dem Schwerpunkt Wohnen und aufgrund der bisher ausgebliebenen MK-Verdichtung westlich des Wilhelm-Vinke-Rings haben sich jedoch die Schwerpunkte heute verschoben. Der Straßenendausbau ist in den vergangenen Jahren intensiv und mit einer Vielzahl von Varianten erörtert worden. Im Ergebnis ist die im Jahr 2014 vorgelegte Endausbauplanung deutlich mehr als ursprünglich im alten Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen auf die Wohnbebauung abgestimmt worden (Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich mit 7 km/h, Straßenführung mit Verschwenkungen und höherem Grünanteil etc.). Die Stellplatzanzahl ist reduziert worden und wird anteilig für die Wohnbebauung im Quartierinnenbereich und für die Geschäftslagen (auch die in der Kernstadt) vorgesehen. Bei gleichbleibender Straßenraumbreite wird so eine durchgrünte Gestaltung der Verkehrsflächen und eine Wohnumfeldverbesserung möglich.

##### **Öffentliche Parkflächen, Öffnung des Parkplatzes an der Berliner Straße („Parkplatz Husemann“)**

Die Innenstädte sind heute einem zunehmendem Strukturwandel durch Umbrüche im Handel, verändertem Verbraucherverhalten etc. unterworfen. Die gute Anfahrbarkeit der Geschäftslagen und eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu diesen hat daher weiterhin hohe Bedeutung, da der Pkw das wichtigste Verkehrsmittel für den Einkaufsverkehr gerade im ländlichen Raum bleibt.

Als entsprechendes Ergänzungsangebot wurde hier vor Jahren der Parkplatz „Husemann“ nördlich der Berliner Straße angelegt, der heute allerdings nur von Süden über die Berliner Straße befahren werden kann. Aufgrund der dortigen verkehrlichen Gesamtsituation mit den Bestrebungen zur städtebaulichen Aufwertung und Verkehrsminderung im Bereich Ravensberger Straße/Münsterstraße/Berliner Straße wurde beschlossen, den Parkplatz zum Wilhelm-Vinke-Ring baulich zu öffnen. Im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan schließt die Verkehrsfläche „Parkplatz“ direkt an den Wilhelm-Vinke-Ring an. Die Detailgestaltung des Anschlusses und eventuelle verkehrslenkende Maßnahmen sind in der weiteren Ausbauplanung und gemäß Straßenverkehrsrecht vorzusehen. Es wird nach heutigem Stand erwartet, dass die damit verbundene verkehrliche Belastung für den Bereich Wilhelm-Vinke-Ring vertretbar sein wird. Nach dem Ausbau sind im Sinne des Monitoring die Auswirkungen zu überprüfen, ggf. ist dann über weitergehende Maßnahmen wie Verkehrsregelungen zu entscheiden.

### **Anpassung an den Bestand**

Entlang des Hohlwegs und in Teilbereichen der Berliner Straße sind die Straßenparzellen gemäß der zwischenzeitlich erfolgten Einmessung dargestellt worden. Dementsprechend wird die öffentliche Parkfläche zwischen Berliner Straße und Wilhelm-Vinke-Ring auch auf die Parzelle 129 ausgeweitet.

### **Sichtdreiecke**

Im Einmündungsbereich des Wilhelm-Vinke-Ringes auf die Bielefelder Straße ist in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 120 m bei einer Anfahrsichtweite von 10 m vorgesehen. Im Zuge dieser Änderung wird die Schenkellänge auf die bei einer Knotenpunktform von Hauptverkehrsstraße/Hauptsammelstraße und einer Geschwindigkeit von 50 km/h erforderlichen 70 m reduziert. Aufgrund der sich im Sichtdreieck befindlichen zu erhaltenden Bäume und zu berücksichtigender Fahrradfahrer wird die Anfahrsichtweite mit 5 m eingetragen. Im Einmündungsbereich der Straße Schwedengarten auf die Berliner Straße wird ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m sowie einer Anfahrsichtweite von 3 m aufgenommen.

## **5.5 Immissionsschutz**

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind im Sinne des **Immissionsschutzes** zu prüfen. Das Plangebiet liegt im zentralen innerstädtischen Bereich und ist weitgehend bebaut. In Nachbarschaft zu den kernstadtypischen Nutzungen im Westen und Süden haben sich seit Jahren innerstädtische Wohnnutzungen entwickelt. Die Situation für das Plangebiet wird wie folgt bewertet:

### **Verkehrliche Immissionen**

In der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A mit dem Stand der 2. Änderung und in der Anfang der 1990er Jahre bis zum Satzungsbeschluss bearbeiteten 3. Änderung sind keine Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen worden. Auf das Plangebiet wirken jedoch Geräuschemissionen v.a. vom Kfz-Verkehr von der Bielefelder Straße (L 768) im Norden, aber auch vom Hohlweg im Osten und von der Ravensberger Straße im Westen ein. Gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Versmold<sup>6</sup> ergeben sich für die überörtlichen und örtlichen Hauptstraßen, die das Plangebiet Nr. 8, Teil A im Norden, Osten und Westen begrenzen, in Höhe des Plangebiets folgende Zahlen bzw. Prognosedaten:<sup>7</sup>

#### **a) Bielefelder Straße (L 786) im Norden:**

- Prognose-Null-Fall 2025: 7.450 Kfz/24 h, Schwerverkehr davon 350 SV/24 h.
- **Prognose-P7-Fall 2025: 7.850 Kfz/24 h, 350 SV/24 h.**
- Je nach ggf. noch denkbaren Planvarianten im Verkehrsnetz schwanken die Zahlen in diesem Randbereich zum B-Plan Nr. 8, Teil A insgesamt zwischen 6.300 Kfz/24 h (250 SV/24 h) und 7.850 Kfz/24 h (350 SV/24 h).

<sup>6</sup> Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Versmold, Schlussbericht April 2013, Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH

<sup>7</sup> Zugrunde gelegt wird das heute wahrscheinlichste Szenario mit dem sog. „**Prognose-P7-Fall 2025**“ (Planfall mit Ortsentlastungsstraße – siehe Bebauungsplan-Verfahren Nr. 64 „Ortsentlastungsstraße“)

**b) Hohlweg im Osten:**

- Prognose-Null-Fall 2025: 7.250 Kfz/24 h, Schwerverkehr davon 250 SV/24 h.
- **Prognose-P7-Fall 2025: 7.100 Kfz/24 h, 250 SV/24 h.**

**c) Ravensberger Straße im Westen:**

- Prognose-Null-Fall 2025: 3.450 Kfz/24 h, Schwerverkehr davon - SV/24 h.
- **Prognose-P7-Fall 2025: 3.400 Kfz/24 h, - SV/24 h.**

Aufgrund der Lage zu den o.g. überörtlichen und örtlichen Hauptstraßen sind v.a. die Straßenrandbereiche zur Bielefelder Straße und am Hohlweg von einer erheblichen **Lärmbelastung** betroffen. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs zu ermitteln, hat die Stadt eine schallgutachterliche Untersuchung eingeholt (siehe Anlage A.2)<sup>8</sup>. Unter Zugrundelegung der o.g. Daten aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt zu Verkehrsmengen und Lkw-Anteilen sowie unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen erhebliche Belastungen im Straßenrandbereich zur Bielefelder Straße und am Hohlweg, die entsprechend der Lage zu den Straßen in Richtung Gebietsinnenbereich abnehmen. Für die am stärksten betroffene Ebene des 1. Obergeschosses werden in den Randlagen der Straßenrandbebauung zur Bielefelder Straße und am Hohlweg Beurteilungspegel von bis zu rund 66 dB(A) tags und rund 57 dB(A) nachts ermittelt. Im Kreuzungsbereich in der Nordwestspitze des Plangebiets werden auch Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts erreicht.

In den randlichen ersten Bauzeilen an der Bielefelder Straße und am Hohlweg – nicht an der Ravensberger Straße – werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005

- für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) sowie
- für Mischgebiete (60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) und
- im Nordwesten im Kreuzungsbereich auch für Kerngebiete (65 dB(A) tags/55 dB(A) durch den Verkehrslärm i.W. überschritten. Die etwas zurückgesetzten Gebäude und die Gebäude in zweiter und dritter Reihe sind dagegen ganz überwiegend sehr gut abgeschirmt, gemäß Gutachten werden auf rund 80-90 % der Plangebietsfläche sogar die idealtypischen WA-Werte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 eingehalten (siehe dort, Kapitel 4).

Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese werden als idealtypisch angesehen: hiernach wird Lärm als verträglich angesehen und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt eingestuft, wenn diese DIN-Werte eingehalten werden können. In bestehenden Situationen (sowohl Wohnnutzung als auch Verkehrswege sind bereits vorhanden) sind jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort hier mit den weitestgehend bestehenden Gebäuden nicht eingehalten werden. Die vorliegende Planung hat die bestehende **Vorbelastung** jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen. Im Norden bzw. im Nordosten und im Osten in der Randlage zur Bielefelder Straße und zum Hohlweg finden sich heute i.W. Wohnnutzungen. Diese sind auch zukünftig grundsätzlich im Plangebiet möglich und nicht realistisch durch andere Nutzungen zu ersetzen. Mit

---

<sup>8</sup> Stadt Versmold: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A der Stadt Versmold, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.02.2015.

Blick auf die umgebenden Nutzungen und die zentrale Lage sind allerdings im Nordwesten im Bereich der verbliebenen Baulücke ergänzend gemischte Nutzungen städtebaulich gewünscht. Daher wird dort erstmals ein Mischgebiet festgesetzt (bisher: allgemeines Wohngebiet). Die mit der Planung ermöglichten neuen bzw. erweiterten Nutzungen dürfen jedoch keinen gesundheitsgefährdenden Belastungen ausgesetzt werden.

Im Rahmen der Abwägung können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung)<sup>9</sup> als Orientierung herangezogen werden. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass gesunde Wohnverhältnisse im Bestand immer dann gewahrt sind, wenn die für Mischgebiete festgelegten Grenzwerte eingehalten werden. Die durch den Schallgutachter im Bereich der Straßenrandbebauung ermittelten Pegel liegen randlich über dem Niveau der MI-Immissionsgrenzwerte bzw. teilweise auch auf dem Niveau der MI-Werte. In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, die die gesundheitsgefährdende Schwelle bei Lärmbelastungen definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Werte werden im Plangebiet mit Ausnahme der bestehenden Ecksituation an der Kreuzung im Nordwesten nicht erreicht. Die gutachterlich ermittelten Pegel stellen im Bereich der Straßenrandbebauung mit der o.g. Ausnahme schädliche Umwelteinwirkungen dar, sie weisen hier jedoch „nur“ einen belästigenden und keinen gefährdenden Charakter auf.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A überplant eine bereits seit Jahrzehnten bestehende und belastete Straßenrandsituation. Die Bauleitplanung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Die mit der Planung angestrebte Bestandsüberplanung wird in dieser innerörtlichen Lage als städtebaulich sinnvoll und als geboten zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung bewertet. Die noch verbliebenen restlichen Einzelbauoptionen in Randlage sind bereits seit Jahrzehnten möglich und als Lückenschluss städtebaulich unbedingt weiterhin auch sinnvoll und gewollt. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf den untergeordneten Umfang verbliebener Baumöglichkeiten wird das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen in § 50 BImSchG begründet überwunden. Um in dieser vorbelasteten Situation im Falle von Neu-, Um- oder Anbauten jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind Schutzmaßnahmen geboten.

### **Maßnahmen zur Lärminderung**

Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten (weitgehend bestehende Straßenrandbebauung und teilweise Anbindung der Grundstücke an die Bielefelder Straße und an den Hohlweg sind im Bestand keine ausreichenden Möglichkeiten für **aktive Schutzmaßnahmen** gegeben. Diese wären in dieser Innenstadtlage außerdem auch städtebaulich außerordentlich problematisch. Dagegen können im Zuge der gebäudebezogenen Projektplanung bei dem vorliegenden Belastungsniveau angemessene **passive Schallschutzmaßnahmen** getroffen werden<sup>10</sup>. Die für Wohnnutzungen attraktiveren

<sup>9</sup> Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohnen (WA/WR) 59/49 dB(A) tags/nachts bzw. für Misch-/Kerngebiete (MI) 64/54 dB(A) tags/nachts.

<sup>10</sup> Diese Vorgehensweise wird durch die einschlägige Rechtsprechung gestützt, insbesondere ist hier das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) hervorzuheben. Das BVerwG hat klargestellt, dass eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann, sofern gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen – zu den rechtlichen Rahmenbedingungen siehe auch Schallgutachten, Kapitel 4.

Süd- und Westfassaden sowie entsprechende Außenwohnbereiche können außerdem gut auf den südlich der Ravensberger Straße bzw. westlich des Hohlwegs lärmabgewandten und -abgeschirmten Seiten der Gebäude angeordnet werden.

Zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hat der Gutachter unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel **Lärmpegelbereiche** ermittelt. Im Schallgutachten werden Lärmpegelbereiche für den Prognose-P7-Fall mit dem Zielhorizont 2025 für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Dieser Fall deckt auch den Prognose-P0-Fall realistisch mit ab. Die Stadt Versmold entscheidet sich somit in der Abwägung für die Prognosewerte des o.g. Planfalls als Berechnungsgrundlage. Der Bebauungsplan erfasst zudem ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet. Der Ursprungsplan enthält bislang keine Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet werden somit erstmals derartige Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Vorgehensweise wird vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das Vorgehen der Stadt bei vergleichbaren städtebaulichen Planungen für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Der Gutachter ermittelt die Lärmpegelbereiche für die verschiedenen Geschosse, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse ist aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche daher geschossübergreifend zusammengefasst und im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ in die Plankarte des Bebauungsplans überführt. Im Ergebnis werden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten.

Die überbaubaren Flächen liegen ganz überwiegend in den Lärmpegelbereichen III und IV. Nur randlich an den Knotenpunkten der Bielefelder Straße v.a. mit der Ravensberger Straße im Nordwesten und untergeordnet auch mit dem Hohlweg im Nordosten werden die Lärmpegelbereiche V und VI erreicht.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, Tabelle 8 zu erfüllen. Gesunde Wohnverhältnisse können so gewährleistet werden. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

**Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer** können in dieser stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Sie werden daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) grundsätzlich mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt entscheidet sich im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität in der Umsetzung.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch die **Außenwohnbereiche**. Mit Blick auf den Bestand wird davon ausgegangen, dass auch die nutzbaren Außenwohnbereiche grundsätzlich gut auf den südlich der Ravensberger Straße bzw. westlich des Hohlwegs lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden können. Das Schallgutachten verdeutlicht die durch die Straßenrandbebauung bewirkte Abschirmung sehr gut. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude zu einer erheblichen Reduzierung der Lärmbelastung und wirken schallabschirmend für an die Gebäude grenzende Außenwohnbereiche. Eine ausreichend geschützte Nutzung des Freiraums ist auf den Grundstücksteilflächen möglich. Mit ergänzenden baulichen Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o.ä. zusätzlich geschützt werden (z.B. Wände zur Abschirmung).

### **Auswirkungen der Änderungsplanung**

Die angestrebte Nutzungsänderung im nördlichen Randbereich und im Süden zu gemischten Nutzungen (bisher kleinflächig WA) kann ggf. zu einem etwas erhöhten Zu- und Abfahrtverkehr führen, erlaubt aber auch andere als nur sehr empfindliche Wohnnutzungen v.a. im Norden zur Bielefelder Straße. Die Rücknahme der MK-Festsetzungen im Innenbereich am Wilhelm-Vinke-Ring trägt dagegen zu einer potenziell ruhigeren Gesamtsituation bei und vermeidet Immissionskonflikte auch durch Verkehr. Die Nutzung und Erschließung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes ist wie oben dargelegt zu beobachten. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Änderungsplanung aufgrund der innerstädtisch gut erreichbaren Lage sowie der Vorbelastungen keine wesentliche Verschlechterung der schalltechnischen Situation bewirken wird.

### **Gesamtbewertung Verkehrslärm**

Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und sonstigen Nutzungen an den Hauptverkehrsstraßen sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung bleibt jedoch unter dem gesundheitsgefährdenden Niveau. Grundsätzliches Ziel der Änderungsplanung sind die städtebauliche Ordnung sowie die Sicherung und Stärkung der gemischten Nutzungsansätze einschließlich der Wohnfunktion in der Innenstadt von Vermold. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht realistisch. Der Bebauungsplan ordnet Nachverdichtungsmöglichkeiten in untergeordnetem Umfang und verursacht den bereits bestehenden Lärmkonflikt nicht. Die Planung hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Im Hinblick auf die Bestandssituation liegen gewichtige städtebauliche Gründe für eine Verweisung auf passive Schallschutzmaßnahmen und „architektonische Selbsthilfe“ vor. Dieses Vorgehen wird im vorliegenden Planungsfall somit als sachgerecht und angemessen bewertet.

Von den übrigen Straßen, die das Plangebiet begrenzen oder innerhalb des Gebiets liegen, gehen angesichts der Lage, deutlich geringerer Verkehrszahlen sowie der Maßnahmen der Verkehrsberuhigung keine ggf. kritischen Belastungen für die angrenzenden Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen in den MK-, MI- und WA-Gebieten aus. Auf das heute übliche hohe Wärmeschutz- und Dämmniveau wird zudem verwiesen.

### **Gewerbliche Immissionen**

Das Plangebiet erfasst den nordöstlichen Teil der Vermolder Innenstadtlage im Übergang zu den anschließenden innerstädtischen Wohnsiedlungsbereichen. Der Stadt

Vermold sind in dieser kleinstädtischen Gemengelage bislang keine besonderen gewerblichen Immissionskonflikte bekannt. Die entlang der Ravensberger und Berliner Straße liegenden kernstadttypischen Nutzungen werden bestandsorientiert als Kerngebiet überplant. Mit dem im Anschluss hieran bis zum Wilhelm-Vinke-Ring nunmehr neu festgesetzten MI-Gebiet (bisher i.W. MK-Gebiet) wird insgesamt ein verträglicherer Übergang zu den Wohnnutzungen mit höherem Schutzanspruch im Innenbereich westlich des Wilhelm-Vinke-Rings gewährleistet.

### **Sonstige Immissionen**

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu ggf. erheblichen Belastungen (Abgase, Staub, Gerüche etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zum überplanten Gebiet nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen oder mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

### **Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen und bebaut. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist vorzuhalten. Am Wilhelm-Vinke-Ring befindet sich zudem eine 10 kV-Trafostation.

Das Merkblatt **Brandschutz in der Bauleitplanung** des Kreises Gütersloh ist zu beachten ([http://www5.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_Bauleitplanung.pdf](http://www5.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf) oder über das Beteiligungsportal TETRAEDER einsehbar).

### **Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Für die Bestandsüberplanung und für die noch bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten werden nach heutigem Stand Festsetzungen zur Versickerung nicht erforderlich. Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalsystem erfolgen.

## **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Der vor einigen Jahren auf dem Grundstück Ecke Schwedengarten/Wilhelm-Vinke-Ring (Flurstück 337) angelegte Kinderspielplatz wird übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet befinden sich diverse Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher, darunter auch erhaltenswerter Baumbestand. Hierbei handelt es sich um standortheimische Laubbäume, deren Standorte bereits eingemessen wurden. Die heute noch verbliebenen markanten und prägenden Einzelbäume werden gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II** dieser Begründung beigelegt. Zunächst wurden der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien gesammelt. Zusammenfassend wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand erwartet, dass durch die vorliegende, i.W. bestandsorientierte Planung - auch im Vergleich zur bisherigen Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 8, Teil A mit 2. Änderung - keine wesentlichen zusätzlichen umweltrelevanten Auswirkungen entstehen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper). Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, durch Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang die Flächeninanspruchnahme für Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen. Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische, weitgehend bebaute Fläche. Die bestehenden Baurechte des Ursprungsplans werden hier i.W. übernommen und teilweise modifiziert. Die damit verbundene Neuversiegelung ist nur in einem geringen Maß zu erwarten. Zudem können bestehenden Infrastrukturen genutzt werden, hierfür müssen keine neuen Flächen versiegelt werden. Aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Nutzung und Überformung können die Böden ihre schützenswerten Bodenfunktionen (frühere Plaggenesche, siehe Kapitel 3.5) nur noch bedingt wahrnehmen. Eine Entscheidung über die Bodennutzung ist bereits mit Aufstellung des Ursprungsplans vor Jahrzehnten getroffen worden. Die Böden im Plangebiet sind durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungen bereits erheblich überformt worden.

Die Planung unterstützt die Mobilisierung innerörtlicher Flächenreserven im Sinne der Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Gebiet. Die Änderung entspricht damit der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB und wird aus städtebaulicher und bodenschützender Sicht als sinnvoll bewertet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist daher zu prüfen, ob durch die Planung Vor-

haben 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). Der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>11</sup> zugrunde zu legen.

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. Hiernach ergibt die Abfrage für das Messtischblatt 3914 Versmold für die im Plangebiet vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen; Gebäude; Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* insgesamt 12 Fledermausarten, 21 Vogelarten sowie Kreuzkröte und Zauneidechse, die hier potenziell vorkommen können. Der Stadt liegen keine konkreten Informationen über ein Vorkommen der potenziell für den Natur- und Siedlungsraum genannten planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld sowie aufgrund verkehrlicher Störeinflüsse und die überwiegend versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langer Zeit auf Gebiete im Außenbereich ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung könnte es insbesondere während der Neuerrichtung von Gebäuden und durch die damit verbundene Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet eine sehr geringe Ergänzung innerhalb der Kernstadt mit Wohn- und Geschäftsgebäuden auf Grundlage heute angestrebter Nutzungsmaße vor. Die in der Umgebung vorhandenen ortskerntypischen Bebauungsstrukturen werden bestandsorientiert weiterentwickelt. Hierdurch werden die vorhandenen Lebensraumpotenziale insgesamt nicht erheblich verändert. Aufgrund der konkreten Planungssituation werden angesichts der Lage potenziell kritische Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes nicht gesehen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange auch im Zuge der Umsetzung zu beachten sind. Werden Gehölzstrukturen beschnitten oder entfernt sind gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüschen zu beachten. Hiervon unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei Gebäudeabrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

---

<sup>11</sup> 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.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A werden in dem Gebiet die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen i.W. bestandsorientiert überarbeitet (siehe oben). Da der gesamte Bereich bereits seit über 40 Jahren als Kern-, Misch- und Wohngebiet mit umfassender Bebauung und Versiegelung vorgesehen ist, ergeben sich nach zusammenfassender Betrachtung durch die vorliegende Überarbeitung und 3. Änderung keine ggf. wesentlichen zusätzlichen Eingriffe. Die behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungs- und Innenstadtbereichs wird als verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bewertet. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der (Rest-) Flächen im bestehenden Siedlungskörper weiterhin für sinnvoll gehalten. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Teil A bereitet somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Auch das Landschaftsbild ist durch vorliegende Bauleitplanung nicht negativ betroffen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gesehen.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 8, Teil A - 3. Änderung überplant i.W. bebaute und weitgehend versiegelte Flächen im Vermolder Stadtkern im Bereich südlich der Bielefelder Straße (L 768) sowie nördlich der Berliner Straße. Die Planung dient der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang und der baulichen Vorprägung keine besondere ortsklimatische Bedeutung auf. Die Planung trägt darüber hinaus dazu bei, bestehende Infrastrukturen im Stadtkern sinnvoll zu ergänzen und besser auszulasten.

Vor dem Hintergrund der bestands- und nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanenebene 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** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Besitz einzelner Eigentümer. Die Teilflächen für Erschließungsanlagen und Spielplatz sind bereits in städtischem Besitz. Zur Realisierung der Planung werden nach heutigem Stand keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet	3,71
Mischgebiet	1,88
Kerngebiet	1,38
Verkehrsfläche, davon	1,44
- Straßenverkehrsfläche	0,80
- Verkehrsberuhigter Bereich	0,36
- Fuß-/Radweg	0,10
- Öffentlicher Parkplatz	0,18
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz	0,08
Versorgungsfläche	0,01
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>8,50</b>

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

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Fortsetzung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 8, Teil A parallel bzw. in Abhängigkeit von der Straßenausbauplanung ist im August 2011 sowie im September und November 2013 intensiv beraten worden. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses VL-111/2011 und VL-120/2013 wird hierzu verwiesen. Wesentliches Planungsziel ist die städtebauliche und verkehrliche Bestandsüberplanung und Weiterentwicklung des Plangebiets zwischen Ravensberger Straße, Bielefelder Straße, Hohlweg und Berliner Straße.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB** wurde nach weitgehender Klärung der Straßenausbauplanung im April/Mai 2014 auf Basis des Vorentwurfs durchgeführt. An der Bürgerinformationsveranstaltung am 29.04.2014 haben nur noch wenige Interessierte teilgenommen. Abwägungsrelevante Fragestellungen sind von einzelnen Bürgern v.a. zu konkreten Sachverhalten bezüglich der jeweiligen Grundstückssituation vorgetragen worden.

Die **Behörden etc.** sind **gemäß § 4(1) BauGB** von Ende Mai bis Anfang Juli 2014 beteiligt worden. Der Kreis Gütersloh und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe haben einzelne Anregungen und Hinweise zu Gestaltungsfragen und zu verkehrlichen Punkten vorgelegt, die im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen sind.

Auf Grundlage der ersten Verfahrensergebnisse wurde der Bebauungsplanentwurf mit allen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erarbeitet. Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 25.09.2014 sowie ergänzend vom 26.03.2015 mit einzelnen Nachträgen im Planentwurf wurde die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** beschlossen. Auf die Beratungsvorlagen Drucksache Nr. VL-93/2014 und Drucksache Nr. VL-24/2015 sowie auf die Beratungsprotokolle der Stadtvertretung und des vorbereitenden Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung wird jeweils Bezug genommen.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde in der Zeit vom 29.05.2015 bis zum 03.07.2015 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit ist lediglich noch eine Stellungnahme eingegangen, in der der beauftragte Architekt für ein geplantes Vorhaben im Eckbereich Ravensberger Straße und Wendt´s Patt eine vorbereitende Festsetzung bzw. allgemeine Zulässigkeit einer Tiefgaragenzufahrt anregt. Der Anregung wurde jedoch nicht gefolgt. Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Prüfung durch den Kreis Gütersloh ist die Objektplanung sinnvollerweise im Detail zu klären und abzustimmen.

Von Behörden etc. wurden nur einzelne Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zu keiner inhaltlichen Änderung in den Planunterlagen geführt haben. Die Versorgungsträger haben auf Leitungstrassen, Abstimmungserfordernisse etc. hingewiesen, der Kreis Gütersloh hat insbesondere angeregt, auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu verweisen und die vorhandenen Sperrpfosten im Bereich des Rad-/Fußwegs zwischen Wilhelm-Vinke-Ring und Berliner Straße aufzunehmen. Beide Hinweise bzw. Darstellungen in der Begründung und in der Plankarte sind nur als Hinweis zu verstehen bzw. nachrichtlicher Natur und führen nicht zu einer inhaltlichen Änderung.

Damit konnte das Aufstellungsverfahren inhaltlich abgeschlossen werden. Somit hat die Stadtvertretung in der Sitzung am 03.09.2015 den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst. Auf die zusammenfassende Beratungsvorlage Drucksache Nr. VL-89/2015 sowie auf die Beratungsprotokolle wird Bezug genommen.

Vermold, im August/September 2015