

## **STADT VERSMOLD**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“**

**hier:  
Begründung  
für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

**Vorentwurf, August 2020**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
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 Einzelhandelskonzept, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarkts
- 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer
- 3.6 Boden
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

### **4. Planungsziele und Plankonzept**

### **5. Inhalte und Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 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
- 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**

#### **Abbildungsverzeichnis:**

**Abb. 1: Übersichtskarte Bestand** (Stand August 2020) – Grundlage: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)).

## **Teil II: Umweltbericht**

### **Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 und 51. Änderung des Flächennutzungsplans**

– wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erarbeitet –

#### **Anlagen:**

- A.1** GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes zzgl. Eines ergänzenden Fachmarktes in Versmold, Münsterstraße, Stadt Versmold, Köln, Juli 2018.
- A.2** Röver – Beratende Ingenieure VBI: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ Fortschreibung April 2020, Stadt Versmold, Gütersloh, April 2020.
- A.3** Akus GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an der Münsterstraße 24 in Versmold -Fortschreibung-, Stadt Versmold, Bielefeld, September 2019.

#### **Hinweis:**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Versmold als Grundlage für die weitere Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ mitzuteilen.

## 1. Einführung

Im westlichen Bereich der Innenstadt von Versmold befindet sich zwischen Wiesenstraße und Mittelstraße südlich der Münsterstraße/Berliner Straße ein **Lebensmittelvollsortimenter**. Mit den umgebenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Hauptachse östliche Münsterstraße bzw. westliche Berliner Straße bildet er den im städtischen Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> ausgewiesenen **zentralen Versorgungsbereich**. Dieser zentrale Versorgungsbereich mit einer Verkaufsfläche von etwa 9.000 m<sup>2</sup> übernimmt die **Versorgungsfunktion** für die gesamte Stadt Versmold. Diese Funktion und insbesondere eine nahversorgungsrelevante Funktion sichert derzeit u. a. der an der Wiesenstraße bestehende Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb ab.

Der seit vielen Jahren dort ansässige **Vollsortimenter** hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> bis 950 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen, nicht mehr marktüblichen Verkaufsfläche, der nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten, einer geringen Stellplatzanzahl und nicht optimaler logistischer Voraussetzungen hat sich der Marktbetreiber dazu entschieden, den Vollsortimenter hier aufzugeben und an einen neuen Standort zu verlagern. Gemäß der derzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts<sup>2</sup> (Stand Entwurf) und einer vorab durchgeführten Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes<sup>3</sup> soll der Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf der Potenzialfläche des heutigen Autohauses Nagel (Münsterstraße) neu errichtet werden.

Mit dem Ziel, den Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und an sich veränderndes Verbraucherverhalten und Diversifizierung des Warenangebots mit einem entsprechenden Flächenbedarf anzupassen, liegt der Stadt Versmold nun ein konkretes Vorhaben zum Neubau des Markts vor. Der bisher auf der Fläche vorhandene Autohandel mit umliegenden Stellplatzflächen soll aufgegeben und abgerissen werden, um Raum für den Neubau eines zweigeschossigen Lebensmittelvollsortimenters mit umliegender Stellplatzanlage und einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.482 m<sup>2</sup> zu schaffen. **Konkreter Planungsanlass** ist somit die Verlagerungs- und Neubauabsicht des im zentralen Versorgungsbereich bestehenden Lebensmittelmarkts.

Der geplante Standort für den Neubau ist planungsrechtlich bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Gemischte Bauflächen dar. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln. Zur Ermöglichung des Vorhabens ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines **Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel** mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt mit vorhabenbezogener Konkretisierung nach § 11 BauNVO erforderlich. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB im Zuge der 51. Änderung entsprechend angepasst und die Fläche künftig als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** dargestellt.

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben mit speziellen Anforderungen zu Grunde. Daher soll der Bebauungsplan als **vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag und im Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem zentralen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit mit der Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten. Der vor-

<sup>1</sup> GMA (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold, Stadt Versmold, Köln, Dezember 2008.

<sup>2</sup> GMA (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Versmold – Entwurf –, Stadt Versmold, Köln, März 2020.

<sup>3</sup> GMA (2018): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes zzgl. eines ergänzenden Fachmarktes in Versmold, Münsterstraße, Stadt Versmold, Köln, Juli 2018.

habenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 wird zudem in einem **Regelverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Eine Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung wird hier nicht gesehen.

Mit der 51. FNP-Änderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ sollen somit die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Vollsortimenter-Standort zukunftsfähig neu ausrichten zu können und den zentralen Versorgungsbereich **langfristig zu sichern**. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gewachsenen Nachbarschaft u. a. zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange.

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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ mit einer Gesamtgröße von derzeit ca. 7.650 m<sup>2</sup> wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch die Grundstücke entlang der Anton-Henrich-Delius-Straße,
- im Süden durch die Grundstücke zwischen Münsterstraße und Markusweg,
- im Westen durch die Grundstücke westlich der Ringerschließung Münsterstraße (Münsterstraße 24a und 26),
- im Norden durch das Grundstück Münsterstraße 24 und den Aabach.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut und wird i. W. von dem derzeit noch ansässigen Autohandel (Nagel & Sohn GmbH & Co. KG) mit Verkaufsgebäude und Nebengebäuden sowie Stellplätzen geprägt. Das Grundstück ist durch das eingeschossige Gebäude des Autohandels und durch umgebender Stellplatzflächen überwiegend versiegelt und verfügt über eine Zufahrt auf die Münsterstraße. Diese verläuft südlich im Plangebiet, von ihr abzweigend verläuft ein Erschließungsring z. T. östlich im Plangebiet. Im Zuge der Neustrukturierung dieses Bereichs sollen die Gebäude des Autohandels abgerissen und durch den Neubau des Lebensmittelmarkts ersetzt werden.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets wird durch Einzelhandelsnutzungen (u. a. Möbel- und Einrichtungsgeschäfte, Bekleidungsgeschäft), Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen geprägt. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich in 2- bis 3-geschossiger Bauweise Wohnhäuser (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) sowie im Südosten ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie im Erdgeschoss und ein Bankgebäude.

Südlich und südwestlich entlang der Münsterstraße setzen sich diese gemischten Nutzungen mit Wohn- und Geschäftshäusern (u. a. Möbelgeschäft, Schuhgeschäft) in 2- bis 3-geschossiger Bauweise fort. Im Westen schließen eine Stellplatzanlage und ein vom derzeit im Plangebiet ansässigen Automobilhandel mit genutzt 1-geschossiges Gebäude sowie Wohnhäuser in 1 ½-geschossiger Bauweise an, die durch die von der Münsterstraße durchs Plangebiet verlaufende

Ringerschließung getrennt sind. Nördlich des Plangebiets verläuft der Aabach mit umgebenden Gehölzstrukturen sowie 1 ½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die umliegenden Gebäude wurden teilweise in geschlossener als auch in offener Bauweise errichtet und i. W. parallel zu den erschließenden Straßen angeordnet. Prägende Dachformen im Plangebiet sind Satteldach und Flachdach sowie im Umfeld das Satteldach.

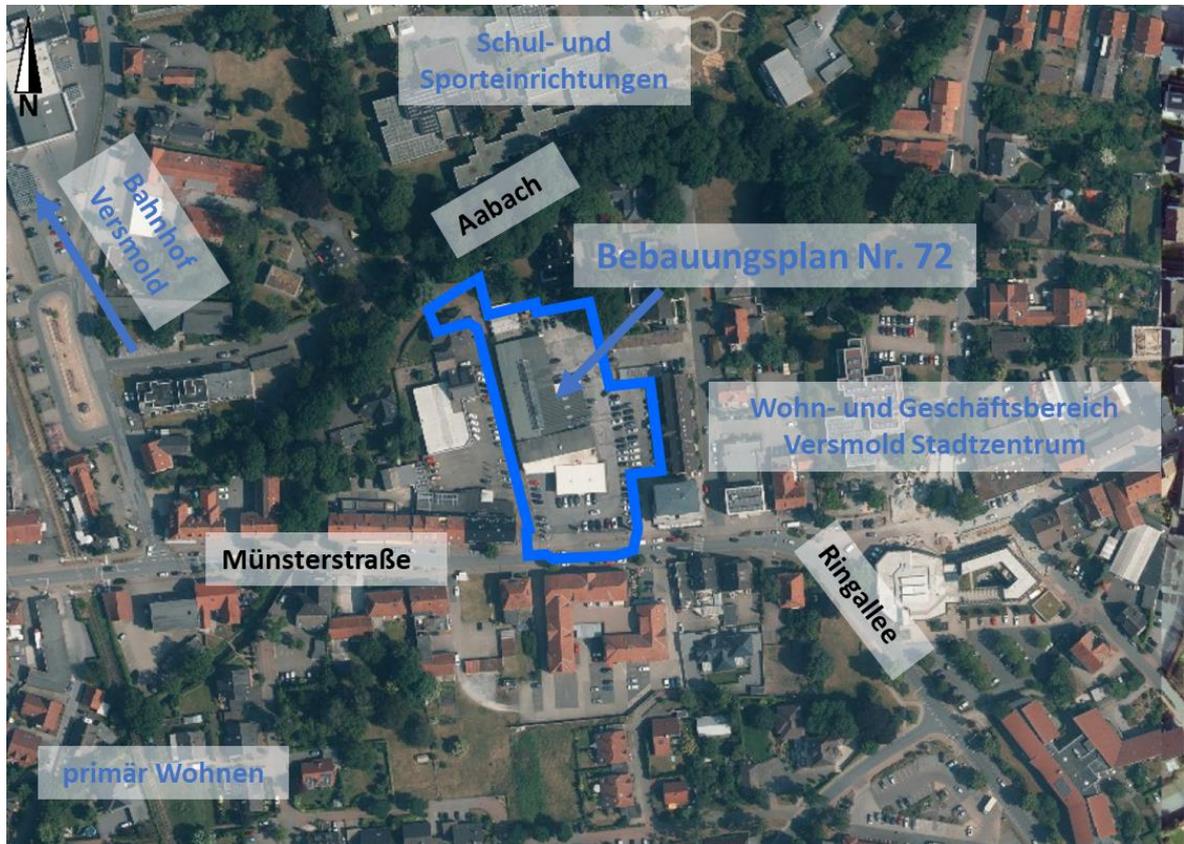


Abb. 1: Übersichtskarte Bestand (Stand August 2020)

– Grundlage: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)).

### 3.2 Einzelhandelskonzept, Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarkts

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Versmold 2008 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept<sup>4</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Versmolder Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. In Ergänzung zum Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2013 eine Analyse zu den Veränderungen im Lebensmittelangebot in der Stadt Versmold erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden u. a. Empfehlungen zum Umgang mit verschiedenen Planvorhaben im Lebensmittelsektor abgegeben<sup>5</sup>. Das Konzept wird derzeit entsprechend der aktuellen Rechtslage und aufgrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation in Versmold aktualisiert.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> GMA (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold, Stadt Versmold, Köln, Dezember 2008.

<sup>5</sup> GMA (2013): Analyse zu den Veränderungen im Lebensmittelangebot in der Stadt Versmold, Stadt Versmold, Köln, Juli 2013

<sup>6</sup> GMA (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Versmold – Entwurf –, Stadt Versmold, Köln, März 2020.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 dient der Verlagerung und des Neubaus des im zentralen Versorgungsbereich bestehenden Lebensmittelmarkts bzw. der planungsrechtlichen Sicherung des bestandsersetzenden Neubauvorhabens eines Lebensmittelmarkts an der Münsterstraße 24b. Der bestehende Autohandel soll hier abgerissen und durch einen Neubau eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1482 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Das Plangebiet ist als eine städtebaulich integrierte Lage als Teil des innerstädtischen Versorgungszentrums mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit zu bewerten.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>7</sup> (siehe Anlage) zur geplanten Verlagerung des Lebensmittelmarkts erstellt. Ziel dieser Auswirkungsanalyse war die Überprüfung, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Versmold und in den Nachbarkommunen im Sinne des § 11(3) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden können. Zudem wurde im Rahmen des Gutachtens geprüft, ob das Vorhaben mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Versmold, den Vorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold und den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW in Einklang steht.

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse (siehe Anlage) kurz aufgeführt. Auf die Ausführungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen. Gemäß dieser Auswirkungsanalyse ist der Standort des Lebensmittelmarkts an der Münsterstraße nach den Kriterien des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Versmold als Nahversorgungsstandort klassifiziert. Für das Planvorhaben sind folgende Grundsätze und Strategien des Konzeptes relevant:

- Bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche
- Verdichtung/Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im innerstädtischen Versorgungszentrum

Der Schwerpunkt der angebotenen Waren und Sortimente des Vorhabens liegt im nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Lebensmittel) und im Sortiment Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/Keramik. Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst werden würde. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche behindert würden.

Durch die geplante Neuaufstellung dieses Lebensmittelmarkts in der Stadt Versmold sind die höchsten Umsatzverteilungswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in der Versmolder Innenstadt selbst, insbesondere für den ansässigen Jibi-Markt zu erwarten. Eine nachhaltige Betriebsschwächung kann laut gutachterlicher Einschätzung hier zwar nicht ausgeschlossen werden, bedingt durch die räumliche Nähe zum Planstandort sind damit jedoch keine versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen verbunden. Im sonstigen Einzugsgebiet sowie außerhalb des Einzugsgebiets sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Im Ergebnis

---

<sup>7</sup> GMA (2018): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes zzgl. eines ergänzenden Fachmarktes in Versmold, Münsterstraße; Stadt Versmold, Köln, Juli 2018.

wird die Verlagerung des Vollsortimenters zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen.

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

#### a) Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Versmold ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft worden. Der Planbereich liegt in dem bisher dargestellten Siedlungsraum. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Folgende Ziele sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 72 zu beachten:

**Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**  
*Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Einschätzung zu Ziel 6.5-1:

Da der Regionalplan für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt, wird das landesplanerische Ziel gewahrt.

**Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Mit Ausnahmen dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Einschätzung zu Ziel 6.5-2:

Der Planbereich des Lebensmittelmarkts (Vollsortimeter) an der Münsterstraße 24b befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, insofern wird das landesplanerische Ziel gewahrt und gefördert.

**Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Einschätzung zu Ziel 6.5-3:

Im Rahmen der beigefügten Auswirkungsanalyse<sup>8</sup> wird aufgezeigt, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt. Auf die Ausführungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse<sup>9</sup> wird an dieser Stelle verwiesen.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt im Siedlungsbereich der Stadt Versmold. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

## b) Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt im Planbereich **Gemischte Bauflächen** dar. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine FNP-Änderung erforderlich, da hier eine Umwandlung der Gemischten Bauflächen in ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** erforderlich ist. Diese 51. FNP-Änderung umfasst den im Planbereich bisher noch als Gemischte Bauflächen dargestellten Bereich zwischen Münsterstraße, Anton-Henrich-Delius-Straße sowie Aabach und wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ erarbeitet.

## 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Versmold, ist durch das eingeschossige Gebäude des Autohandels und umgebender Stellplatzflächen bebaut und i. W. versiegelt und verfügt über eine Zufahrt auf die Münsterstraße. Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Versmold und nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Gemäß **Biotopkataster NRW**<sup>10</sup> befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets (LSG). Darüber hinaus finden sich im Plangebiet keine Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete (NSG). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.

---

<sup>8</sup> Ebd.

<sup>9</sup> Ebd.

<sup>10</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

- Europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW<sup>11</sup> geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt.
- Nordwestlich des Plangebiets schließt das **schutzwürdige Biotop** „Aabach und Stadtpark in Versmold“ (BK-3914-057) an. Die Flächen sind ebenfalls von den **Verbundflächen** „Fließgewässersystem Bockhorster Bach und Aabach“ (VB-DT-GT-3914-0003) erfasst.
- Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

### 3.5 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiet**.

Der Aabach fließt nördlich entlang des Plangebiets in südwestlicher Fließrichtung. Für das Gewässer wurde im Februar 2018 das **Überschwemmungsgebiet „Aabach“** neu festgesetzt. Von diesem Überschwemmungsgebiet werden im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung der nördliche Randbereich der von der Münsterstraße abzweigenden und westlich durch das Plangebiet verlaufenden Ringerschließung (tlw. Flurstück 158, Flur 1, Gemarkung Versmold) sowie der Bereich der südlich im Plangebiet verlaufenden Münsterstraße (tlw. Flurstücke 166, 93, 95 und 96, Flur 1, Gemarkung Versmold) erfasst. Der Bereich der Münsterstraße und die Ringerschließung sind i. W. bereits durch die Straßenfläche versiegelt. Die bereits im Bestand bebauten Flächen des Autohandels inklusive umgebender Stellplatzanlage, welche im Zuge der Planung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden, liegen insgesamt außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Zur Information und im Interesse der Planungssicherheit wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im weiteren Verfahren nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen. Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

### 3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>12</sup> stehen im Plangebiet Sandböden als Podsol-Gley und Gley an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht sowie im sandig-lehmigen Untergrund durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Bei Grundwasserabsenkung besteht eine meist geringe nutzbare Wasserkapazität. Ein Grundwassereinfluss besteht meist bis zur Oberfläche. Z. T. ist Ortstein vorhanden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>13</sup> treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Die Böden sind durch die seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld anthropogen überprägt

---

<sup>11</sup> ebd.

<sup>12</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

<sup>13</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

worden. Die Böden können im Plangebiet ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ sind nach bisherigem Kenntnisstand **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 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. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel sind auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die in der Denkmalliste der Stadt Versmold enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

**Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der 51. FNP-Änderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den seit vielen Jahren innerhalb des Stadtzentrums **etablierten Lebensmittelmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) zukunftsfähig neu aufstellen** zu können und somit den **zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern**. In dieser gewachsenen, innerstädtischen Siedlungslage bildet er mit den umgebenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Hauptachse östliche Münsterstraße bzw. westliche Berliner Straße den im städtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen **zentralen Versorgungsbereich**. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt die **Versorgungsfunktion** für die gesamte Stadt Versmold. Diese Funktion und insbesondere eine nahversorgungsrelevante Funktion sichert derzeit u. a. der an der Wiesenstraße bestehende Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb ab.

Der derzeitige Standort ist künftig nicht mehr marktgängig. Die geringe, nicht mehr marktübliche Verkaufsfläche, die nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten, die geringe Anzahl an Stellplätzen und die nicht optimalen logistischen Voraussetzungen bedingen hier eine grundlegende Neuordnung u. a. im Sinne der Sicherung der Nahversorgung. Dem Ziel folgend, den Vollsortimenter zukunftsfähig aufzustellen und an das sich verändernde Verbraucherverhalten und an die marktübliche Diversifizierung des Warenangebots mit einem entsprechenden Flächenbedarf anzupassen, soll der Lebensmittelvollsortimenter möglichst an einen neuen Standort mit besseren Voraussetzungen verlagert werden. Diese Verlagerung soll einen Beitrag zur langfristigen **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung** der Bevölkerung in der Kernstadt Versmold leisten.

Das bisher auf der Fläche vorhandene Autohaus mit umliegenden Stellplatzflächen soll aufgegeben und abgerissen werden, um Raum für den Neubau eines zweigeschossigen Lebensmittelvollsortimenters mit umliegender Stellplatzanlage und einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.482 m<sup>2</sup> zu schaffen. **Konkreter Planungsanlass** ist somit die Verlagerungs- und Neubauabsicht des in der Stadtmitte bestehenden Lebensmittelmarkts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Die **verkehrliche Erschließung** des Lebensmittelvollsortimenters erfolgt sowohl für Lieferfahrzeuge als auch für Kunden über die südlich verlaufende Münsterstraße und die von ihr ins Plangebiet führende Erschließungsstraße (ebenfalls Münsterstraße). Die südliche Ein- und Ausfahrt erschließt die südlich und östlich des neu geplanten Markts umgebende offene Stellplatzanlage. Im Dezember 2018 sind die verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Münsterstraße bereits untersucht worden. Zwischenzeitlich haben sich die Grundlagen verändert, die verkehrstechnische Untersuchung wurde fortgeschrieben. Im Rahmen der Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung<sup>14</sup> wurden verschiedene Varianten der äußeren Erschließung aufgezeigt, aus denen drei potenzielle Erschließungsvarianten ausgewählt und mit in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(1), 4(1) BauGB einzubringen sind.

Die Varianten 1a und 1b sehen die Anlage eines Aufstellbereiches, die Aufweitung der Münsterstraße nach Norden und die Zufahrt im Osten ins Plangebiet vor. Bei der Variante 1b ist zudem noch eine Querungshilfe über die Münsterstraße vorgesehen.

Die Variante 2a sieht den Bau eines Minikreisverkehrs im Bereich der heutigen Zufahrt im Westen vor.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionschutzbelange in der gewachsenen Nachbarschaft insbesondere zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden sowie in einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange in Bezug auf planinduzierte zusätzliche Verkehre.

Die vorhabenbezogene Planung soll eine städtebaulich verträgliche Verlagerung, Neuaufstellung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im Sinne der dauerhaften Bestandssicherung absichern. Dies dient der langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt Versmold. Zudem dient die vorliegende Planung der Mobilisierung und Nachverdichtung einer innerstädtischen, baulich vorgeprägten Fläche.

Das vorläufige Plankonzept ist im Vorhaben- und Entwicklungsplan dargestellt und im Verfahren vom Vorhabenträger weiter auszuarbeiten und abzustimmen.

---

<sup>14</sup> Röver – Beratende Ingenieure VBI: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ Fortschreibung April 2020, Stadt Versmold, Gütersloh, April 2020

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das für den Neubau eines Lebensmittelmarkts vorgesehene Grundstück ist bisher nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Entsprechend dem Planungsziel, diesen Standort künftig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll im Zuge des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarkts ein Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets aufgestellt werden. Das Plangebiet wird als **Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt** mit vorhabenbezogener Konkretisierung nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der konkreten Vorhabenplanung wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauNVO aufgestellt. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht.

Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere die Zweckbestimmung und die **Verkaufsfläche** (VK). Nach Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit sind auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.) der Verkaufsfläche zuzurechnen. Dies gilt auch für die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums.<sup>15</sup>

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt Versmold. Gemäß Auswirkungsanalyse<sup>16</sup> fallen durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes ausgelösten Umsatzverteilungen relativ gering aus. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Versmold sowie in den Umlandkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden. Weiterhin ist die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts mit den landesplanerischen Zielsetzungen und dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Versmold vereinbar.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.490 m<sup>2</sup> in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung begrenzt. Hiermit ist u. a. sichergestellt, dass durch das mögliche Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auf die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Versmold sowie auf die Umlandkommunen entstehen.

*Die weitere Ausarbeitung der Festsetzungen erfolgt zur Offenlage.*

---

<sup>15</sup> Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008 und u. a. OVG NRW, Beschluss vom 28.11.2011 - 2 B 1037/11.

<sup>16</sup> GMA (2018): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes zzgl. Eines ergänzenden Fachmarktes in Versmold, Münsterstraße; Stadt Versmold, Köln, Juli 2018.

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

Die Überplanung erfolgt konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt und berücksichtigt die Anforderungen, die sich durch die Lage im gewachsenen Siedlungsbereich ergeben. Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB entwickelt. Wesentliche Festsetzungen sind:

- Die Festsetzung der **Grundflächenzahl GRZ** von 0,8 orientiert sich an der konkret geplanten Überbauung und verfolgt das Ziel der Nachverdichtung in dieser baulich vorgeprägten städtischen Siedlungslage.
- Die Festsetzung auf **maximal zwei Vollgeschosse** orientiert sich am konkreten Vorhaben sowie an der im Umfeld bestehenden Bebauung und wird mit Blick auf die zulässige Gesamthöhe für städtebaulich verträglich gehalten.
- Die Festsetzung der Geschossigkeit wird im weiteren Verfahren um die Festsetzung der **maximal zulässigen Gesamthöhe** ergänzt. In Kombination mit der festgesetzten Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen.
- Eine Festsetzung der **Bauweise** erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht; diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Bereiche ausreichend bestimmt.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Die Begrenzung der Ausnutzbarkeit erfolgt vorhabenbezogen über die Begrenzung der Verkaufsfläche.
- Die **Stellplatzanlagen** sind entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ausschließlich in den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

*Die weitere Ausarbeitung der Festsetzungen erfolgt zur Offenlage.*

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet. Das Vorhaben ist einschließlich Nebenanlagen vom Vorhabenträger weiter auszuarbeiten und mit der Stadt abzustimmen.

*Die weitere Ausarbeitung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt zur Offenlage.*

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **verkehrliche Erschließung** des Lebensmittelvollsortimenters erfolgt sowohl für Lieferfahrzeuge als auch für Kunden über die südlich verlaufende Münsterstraße und die von ihr ins Plangebiet führende Erschließungsstraße (ebenfalls Münsterstraße). Die südliche Ein- und Ausfahrt erschließt die offene Stellplatzanlage. Über die Münsterstraße besteht ein Anschluss an die anderen Versorgungseinrichtungen des zentralen Versorgungsbereichs und an das überörtliche Straßennetz.

Im Dezember 2018 sind die verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Münsterstraße bereits untersucht worden. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Grundlagen wurde die verkehrstechnische Untersuchung im April 2020 weiter fortgeschrieben. Im

Rahmen der Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung<sup>17</sup> wurden verschiedene Varianten der äußeren Erschließung aufgezeigt, aus denen drei potenzielle Erschließungsvarianten ausgewählt und in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(1), 4(1) BauGB zur Diskussion gestellt werden.

- Die Varianten 1a und 1b sehen die Anlage eines Aufstellbereiches, die Aufweitung der Münsterstraße nach Norden und die Zufahrt im Osten ins Plangebiet vor.

Die Zahl der zu erwartenden linksabbiegenden Kunden wird gemäß gutachterlicher Prognose 50 Kfz/h übersteigen, der entgegenkommende Strom auf der Münsterstraße weist voraussichtlich eine Stärke von rund 480 Kfz/h. Hieraus ergibt sich auf Grundlage der Richtlinie zu Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) die Erfordernis zur Anlage eines Aufstellbereichs für die linksabbiegenden Fahrzeuge. In Variante 1a und 1b ist hierzu der Fahrbahnbereich aufzuweiten mit Schaffung eines Aufstellbereichs für zwei PKW. Für die bestehenden benachbarten Zufahrten ergeben sich aus dem Planansatz keine Einschränkungen.

Die Anlieferung erfolgt in den Planvarianten 1a und 1b über die Münsterstraße. Die über die östliche Zufahrt einfahrenden Lieferfahrzeuge verlassen anschließend das Grundstück des Lebensmittelmarkts über die westliche Ausfahrt. Diese Fahrbeziehung konnte durch Schleppkurven eines Sattelzuges nachgewiesen werden. Da die Anlieferung mit großen Fahrzeugen in der Regel in den Randstunden stattfindet, ist auch für die betroffenen Bereiche der geplanten Stellplatzanlage, nur mit geringfügigen Störungen zu rechnen.

Bei der Variante 1b ist zudem noch eine Querungshilfe über die Münsterstraße vorgesehen.

- Die Variante 2a sieht den Bau eines Minikreisverkehrs im Bereich der heutigen Zufahrt im Westen vor. Die Zu- und Abfahrt sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferungsverkehr erfolgt hier ausschließlich über die westliche Zufahrt. Durch Zebrastrifen entstehen im Bereich der Ein- und Ausfahrten des Kreisverkehrs Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Varianten wird durch Errichtung des Kreisverkehrs der Straßenraum vergrößert und mehr Fläche auf dem Vorhabengrundstück in Anspruch genommen, wodurch auch unmittelbare Auswirkungen auf die Gestaltung der Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes entstehen.

Der Nahversorgungsstandort ist über bestehende **Fuß- und Radwege** aus den umliegenden Wohngebieten und aus der Innenstadt gut zu erreichen. Entlang der Münsterstraße besteht ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist grundsätzlich sichergestellt, erforderlich ist die Einbindung in das Erschließungskonzept (s. oben).

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist i. W. über bestehende Buslinien 71, 89 und 90 über die Haltestelle Bahnhof/ZOB an der Straße Brüggenkamp ca. 200 m westlich des Plangebiets und die Haltestelle Altenzentrum an der Ringallee ca. 250 m südöstlich des Plangebiets gegeben.

**Öffentliche Parkplätze** können teilweise im Straßenraum entlang der Münsterstraße angeboten werden.

*Die weitere Ausarbeitung erfolgt nach Entscheidung für eine der Erschließungsvarianten zur Offenlage.*

---

<sup>17</sup> Röver – Beratende Ingenieure VBI: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ Fortschreibung April 2020, Stadt Versmold, Gütersloh, April 2020

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige **Vorbelastungen** für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht bekannt.

Für die vorliegende Planaufstellung sind darüber hinaus die durch die Vorhabenplanung **verursachten Immissionen** auf die umgebenden Nutzungen (i. W. Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie) zu betrachten. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung in dieser integrierten Lage wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung eingeholt,<sup>18</sup> um damit frühzeitig die potentielle Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Ermittelt und bewertet werden die durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts auf die umgebenden Nutzungen entstehenden Geräuschimmissionen. Der Beurteilung der Geräuschsituation wird die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Zu berücksichtigende Schallquellen sind insbesondere die gesamte Stellplatzanlage einschließlich der Abstellflächen für Einkaufswagen, die Warenanlieferung inklusive Ladetätigkeiten sowie die Kühl- und Lüftungstechnik.

### a) Gewerbliche Emissionen im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf hierbei auf die sog. Orientierungswerte aus der DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen werden – diese idealtypischen Werte sind als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen können aber auch die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm herangezogen werden. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarkts auf die TA Lärm Bezug genommen. Im Übrigen entsprechen die IRW der TA Lärm i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm<sup>19</sup>.

Gewerbliche Emissionen sind durch den bestehenden Autohandel im Plangebiet bereits seit Jahren gegeben. Die Wohnnachbarschaft ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Gemäß der TA Lärm sind für Immissionsorte in der vorliegenden städtebaulichen Situation die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete anzusetzen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden unter Berücksichtigung verschiedener Pegelkorrekturen (u. a. Entfernung, Luftabsorption) EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen auf die Immissionsorte durchgeführt. Die berechneten Beurteilungspegel am Tag betragen an der südwestlichen Nachbarbebauung < 62 dB(A), der Immissionsrichtwert in Höhe von 60 dB(A) wird im Bereich des Grundstücks Münsterstraße 26 überschritten. Die Pegel an den anderen angrenzenden Gebäuden liegen bei ≤ 60 dB(A), der Immissionsrichtwert wird eingehalten und z. T. ausgeschöpft. Die berechneten Beurteilungspegel in der Nacht betragen an den angrenzenden Immissionsorten < 35 dB(A), dort wird der Immissionsrichtwert in Höhe von 45 dB(A) deutlich unterschritten.

<sup>18</sup> Akus GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an der Münsterstraße 24 in Versmold -Fortreibung-, Stadt Versmold, Bielefeld, September 2019

<sup>19</sup> Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A), GE-Gebiete 65/50 dB(A).

Die schalltechnische Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einhaltung der im Rahmen des Gutachtens aufgeführten Annahmen und Anforderungen mit Ausnahme des südwestlich angrenzenden Grundstücks Münsterstraße 26 eingehalten werden. Der geplante Markt kann dann voraussichtlich nur im Einklang mit dem Immissionsschutzrecht betrieben werden, wenn für die Nord- und Ostfassade des Hauses Münsterstraße 26 eine Schallschutz-Lösung gefunden wird. Das Gutachten ist im Zuge der Projektplanung fortzuschreiben.

Eine relevante gewerbliche Geräusch-Vorbelastung ist im Hinblick auf die im Zuge der Umsetzung der Planung aufzugebende Nutzung des Autohandels und der umgebenden Nachbarschaft nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe.

#### **b) Verkehrliche Immissionen**

Die verkehrlichen Immissionen im Umfeld sind nach der weiteren Konkretisierung der Planung zu prüfen. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren entsprechend fortgeschrieben.

#### **c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen.

#### **d) Sonstige Immissionen**

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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

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

Das Plangebiet ist an die **örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets einschließlich Müllabfuhr weiterhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind bisher nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG**

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche Verpflichtung zur **Versickerung des Niederschlagswassers** ist auf den bereits seit einigen Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, vollständig bebaut bzw. durch Stellplätze versiegelt und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im weiteren Planverfahren geklärt. Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Versmold und ist vollständig bebaut bzw. durch Stellplätze versiegelt.

Negative Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege werden nicht erwartet. Das Gesamtkonzept ist vom Vorhabenträger im weiteren Planverfahren vorzubereiten und mit der Stadt abzustimmen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Entwurf des Umweltberichts** wird im weiteren Verfahren zur Entwurfs offenlage erarbeitet und später als Teil II der Begründung beigefügt.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass mit der Planung negative Auswirkungen auf die Umwelt einhergehen. Das Plangebiet ist bereits seit Jahren überwiegend bebaut und entsprechend versiegelt. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

**Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft** gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Versmold grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren bebaut. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Der Boden kann seine Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung eines Bereiches in innerstädtischer Lage. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

### 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 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 NRW<sup>20</sup>** zugrunde 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).

Die **Messtischblattabfrage<sup>21</sup>** (MTB 3914, Quadrant 4) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude* sechs Fledermausarten (alle streng geschützt) und 24 Vogelarten (davon elf Arten streng geschützt). Unter den Vogelarten befinden sich folgende elf Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Uferschwalbe. Für die Breitflügelfledermaus und den Kleinabendsegler ist ebenfalls ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet umfasst eine bereits bebaute oder mit Stellplatzanlagen bereits versiegelte Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse

---

<sup>20</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.

<sup>21</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

durch die gewerbliche Nutzung, durch die Straßen sowie die angrenzenden Wohn- und Gartenutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten. Im Zuge der Umweltprüfung werden hierzu weitere Aussagen im Planverfahren erarbeitet.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt hält die Überplanung des bereits seit Jahren bebauten Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Eine überschlägige Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erstellt.

#### 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.

Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Versmold liegen nicht vor. Die vorliegende Planung überplant ein seit vielen Jahren bestehendes innerstädtisches Gebiet. Eine Mobilisierung von Baumöglichkeiten im Innenbereich stellt bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Diesbezügliche Stichworte sind eine allgemeine Verkehrsvermeidung und -reduzierung, Verringerung der Versiegelung im Außenbereich etc.

Die vorliegende Planung dient der planerischen Absicherung einer Verlagerung und zukunftsfähigen Neuaufstellung eines Lebensmittelvollsortimenters. Die überplante innerstädtische, bereits vollständig bebaute Fläche wird nachverdichtet. Eine besondere klimatische Funktion der Fläche ist angesichts der zentralen Lage und örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser gut erschlossenen Lage nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit

verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzungen nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan soll Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zulassen. 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.

*Die weitere Ausarbeitung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt auf Basis der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zur Offenlage.*

## 7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich private Betriebsflächen und der Anschluss an öffentliche Versorgungsflächen. Über bodenordnende Maßnahmen ist später zu entscheiden.

## 8. Flächenbilanz

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ hat eine Flächengröße von derzeit ca. 7.650 m<sup>2</sup> und umfasst zum Zeitpunkt des Vorentwurfs folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup> *
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt,	5.710
Straßenverkehrsfläche,	1.940
<b>Plangebiet zusammen rund</b>	<b>7.650*</b>

\* Ermittlung auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und die Stadtvertretung der Stadt Versmold haben in ihren Sitzungen im Juni 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ nochmals bestätigt und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. VL-55/2020). Zum Sachstand des Verfahrens zur Umsiedlung des Vollsortimenters wurde letztmalig in der Sitzung am 13.05.2020 (MI-25/2020) berichtet. Auf die umfangreichen Mitteilungsvorlagen (MI-34/2019 und MI-49/2019) sowie auf die Beratung zur Neufestlegung des Geltungsbereichs (VL-130/2019) wird erneut Bezug genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen erfolgen die weiteren Planungsarbeiten, die Projektplanung ist zu entwickeln, Umweltbericht und

erforderliche Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ und der parallel durchgeführten 51. FNP-Änderung verfolgt die Stadt Versmold i. W. das Ziel, **die zukunftsfähige Neuaufstellung** des im zentralen Versorgungsbereichs bereits vorhandenen Lebensmittelmarkts planerisch abzusichern. Dem heute im Stadtzentrum ansässigen Lebensmittelvollsortimenter soll im Rahmen der gesamtstädtischen Verträglichkeit die Möglichkeit zur Standortverlagerung, zum Neubau und zur angemessenen Vergrößerung des Marktgebäudes gegeben werden. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzepts. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft u. a. zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange.

*(Die Verfahrensdaten und Planentscheidung werden im Planverfahren ergänzt.)*

Versmold, im August 2020