

STADT VERSMOLD

Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans

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. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

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 –

Teil III: Anlagen

Hinweis: Die 51. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die als Anlagen aufgeführten Gutachten sind i. W. zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 erstellt worden.

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.

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 Einzelhandelskonzept¹ ausgewiesenen **zentralen Versorgungsbereich**. Dieser zentrale Versorgungsbereich mit einer Verkaufsfläche von etwa 9.000 m² 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 m² bis 950 m². 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 Einzelhandelskonzeptes² (Stand Entwurf) und einer vorab durchgeführten Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes³ 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 m² 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. 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 **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** stellt den Bereich als **gemischte Bauflächen** dar. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln. Somit ist für die Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Im Zuge der vorliegenden **51. Änderung** wird der FNP entsprechend angepasst und die Flächen künftig als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** dargestellt.

¹ GMA (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold, Stadt Versmold, Köln, Dezember 2008.

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

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

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. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die 51. FNP-Änderung umfasst den im **wirksamen FNP** der Stadt Versmold als gemischte Baufläche 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. Die im Süden und Westen anschließenden gemischten Nutzungen sind im FNP als Kerngebiet sowie als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Wohnnutzungen im Osten sowie im Norden sind als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Die Münsterstraße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet; die weiter nördlich des Aabachs gelegenen Schul- und Sportflächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden 51. FNP-Änderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, 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 m² zu schaffen. **Konkreter Planungsanlass** ist somit die Verlagerungs- und

Neubauabsicht des in der Stadtmitte bestehenden Lebensmittelmarkts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Im Vorfeld zur Aufstellung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 72 wurde eine Auswirkungsanalyse⁴ (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 wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Vermold 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 Vermold, 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 Vermold als Nahversorgungsstandort klassifiziert. Für das Planvorhaben sind folgende Grundsätze und Strategien des Konzepts 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 Vermold sind die höchsten Umsatzverteilungswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in der Vermolder 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 wird die Verlagerung des Vollsortimenters zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen.

⁴ GMA (2018): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes zzgl. Eines ergänzenden Fachmarktes in Vermold, Münsterstraße; Stadt Vermold, Köln, Juli 2018.

Mit dem Ziel, die Verlagerung und den Neubau des Vollsortimenters planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 51. FNP-Änderung die gemischte Baufläche in eine **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange 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.

Im Ergebnis sichert die vorhabenbezogene Planung eine städtebaulich verträgliche Verlagerung, Neuaufstellung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im Sinne der dauerhaften Bestandssicherung. 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. Vor diesem Hintergrund und angesichts der guten Erreichbarkeit aus den umgebenen Wohnsiedlungsbereichen wird der Standort für städtebaulich sinnvoll gehalten. Sinnvolle Standortalternativen sind aufgrund des Planungsziels der Neuaufstellung des seit vielen Jahren im direkten Umfeld vorhandenen Lebensmittelmarkts sowie der fehlenden Verfügbarkeit einer anderen entsprechend großen Fläche innerhalb des Nahversorgungszentrums zudem nicht gegeben.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der vorliegende Änderungsbereich 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 Änderungsbereich, 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 Änderungsbereichs wird durch Einzelhandelsnutzungen (u. a. Möbel- und Einrichtungsgeschäfte, Bekleidungsgeschäft), Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen geprägt. Östlich angrenzend 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 Änderungsbereich ansässigen Automobilhandel mit genutzt 1-geschossiges Gebäude sowie Wohnhäuser in 1 ½-geschossiger Bauweise an, die durch die von der Münsterstraße durch den Änderungsbereich

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

Im weiteren Umfeld schließen nördlich Schul- und Sporteinrichtungen, östlich das Stadtzentrum von Versmold (Wohn- und Geschäftsbereich), süd- und südwestlich i. W. Wohnnutzungen sowie im Westen und Nordwesten der Bahnhofsbereich (Wohn- und Geschäftsbereich) an.

Die **verkehrliche Erschließung** des Änderungsbereichs ist über die südlich verlaufende Münsterstraße und die von ihr westlich ins Plangebiet führende Erschließungsstraße (ebenfalls Münsterstraße) gewährleistet. Über die Münsterstraße, welche ca. 500 m weiter im Westen zur B 476 wird, ist das Plangebiet an das überregionale Straßennetz sowie Richtung Osten an das weitere Stadtzentrum von Versmold angebunden.

3.2 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 Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO relevant:

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

Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

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 Auswirkungsanalyse⁵ wird aufgezeigt, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt. Auf die Ausführungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse⁶ 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. Der 51. FNP-Änderung entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder 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.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Versmold, ist durch das eingeschossige Gebäude des Autohandels und umgebender Stellplatzflächen bebaut sowie i. W. versiegelt und verfügt über eine Zufahrt auf die Münsterstraße. Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Kernstadt Versmold gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Landschaftsplan. Im Änderungsbereich und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind hier und in der relevanten Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundes-

⁵ Ebd.

⁶ Ebd.

naturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Änderungsbereichs für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Boden und Gewässer

Im Änderungsbereich stehen gemäß **Bodenkarte NRW**⁷ 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-Westfalen⁸ treffen auf den Boden im Änderungsbereich nicht zu. Die Böden sind durch die seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld anthropogen überprägt worden. Die Böden können im Plangebiet ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete** sind nicht für den Änderungsbereich ausgewiesen.

Der Aabach fließt nördlich entlang des Änderungsbereichs in südwestlicher Fließrichtung. Für das Gewässer wurde im Februar 2018 das **Überschwemmungsgebiet „Aabach“** neu festgesetzt. 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) werden von diesem festgesetzten Überschwemmungsgebiet erfasst. Die bereits im Bestand bebauten Flächen des Autohandels inklusive umgebender Stellplatzanlage, welche im Zuge der Planung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ festgesetzt werden, liegen insgesamt außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Zur Information und im Interesse der Planungssicherheit wird auf der Plankarte des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 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.

⁷ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

⁸ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Änderungsbereich und in der näheren Umgebung sind nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Im Änderungsbereich besteht bisher 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 werden jeweils auf der Plankarte des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 im weiteren Verfahren gegeben. Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich und im unmittelbaren Umfeld sind keine **Natur-, Boden- und Baudenkmale** bekannt. Zudem befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die in der Denkmalliste der Stadt Vermold 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).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Der geplante Marktstandort liegt im Stadtzentrum der Kernstadt Vermold und verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung durch die unmittelbare Lage an der Münsterstraße im Süden. 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 Untersuchung⁹ wurden verschiedene Varianten der äußeren Erschließung aufgezeigt, aus denen drei potenzielle Erschließungsvarianten ausgewählt und im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 72 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. 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 Zebrastreifen 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. Auf die Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung wird verwiesen.

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 des Änderungsbereichs 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.

⁹ Röver – Beratende Ingenieure VBI: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich Münsterstraße / Aabach“ Fortschreibung April 2020, Stadt Versmold, Gütersloh, April 2020

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

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Zuge des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 geprüft (siehe dort). Bei der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in einer integrierten Siedlungslage ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei besonders die gesamte Stellplatzanlage einschließlich der Abstellflächen für Einkaufswagen, die Warenanlieferung inklusive Ladetätigkeiten sowie die Kühl- und Lüftungstechnik. Des Weiteren sind die schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr (Verkehrslärm) in den Blick zu nehmen. Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch o. g. Geräuschemissionen und der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung in dieser integrierten Lage wurde im Vorfeld eine erste **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet¹⁰.

Mit dem Ziel der Umsetzbarkeit der konkreten Vorhabenplanung werden, die im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen, i. W. im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 im weiteren Verfahren verankert. Weitere Regelungen u. a. zu organisatorischen Vorgaben werden im Durchführungsvertrag getroffen und teilweise abschließend auf Baugenehmigungsebene festgelegt.

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 im Rahmen der Planrealisierung eine Schallschutzlösung gefunden wird. Das Gutachten ist im Zuge der Projektplanung fortzuschreiben.

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

Auf die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 und die schalltechnische Untersuchung wird ergänzend verwiesen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes der Stadt im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Änderungsbereich 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 Vorhabengrundstücks einschließlich Müll-

¹⁰ Akus GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an der Münsterstraße 24 in Versmold, Stadt Versmold, Bielefeld, Dezember 2018

abfuhr weiterhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann. Ergänzungen sind vorhabenbezogen durchzuführen.

Die **Wasserversorgung** des Änderungsbereichs 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

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, 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 vielen 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 in Abstimmung mit den Fachbehörden konkretisiert und auf Genehmigungsebene abschließend geklärt. Auf Planungsebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Entwurfsoffenlage erarbeitet und später als Teil II der Begründung beigefügt. Da die 51. FNP-Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.

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 Biotope 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.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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 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. Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Vermold 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.

Die Flächen im Änderungsbereich sind seit vielen Jahren durch den vorhandenen Autohandel mit umgebender Stellplatzanlage bebaut und versiegelt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den im Änderungsbereich vorhandenen Boden nicht zu. Der Boden kann seine Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Der wirksame FNP stellt die Fläche bereits als gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Planung dient der **sinnvollen Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche**. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Stadt trägt somit im Ergebnis der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

Zur Standortdiskussion und zu den darin erläuterten Umweltauswirkungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 2 der vorliegenden Begründung verwiesen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

Zum aktuellen Zustand und der Nutzung der Flächen im Änderungsbereich wird auf Kapitel 3.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Aufgrund der o. g. Planungsziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die vorgesehene Umwandlung der wirksam dargestellten gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ im Sinne einer Flächenmobilisie-

rung im gewachsenen Siedlungsgefüge wird verwiesen. Mit der vorliegenden 51. FNP-Änderung wird das Ziel verfolgt, die Verlagerung und den Neubau des Vollsortimenters planerisch vorzubereiten, um ihn damit am Standort zukunftsfähig neu aufstellen zu können. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Überplanung des i. W. bereits seit vielen Jahren bebauten bzw. versiegelten Gebiets aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen und der Lage des Änderungsbereichs für angemessen. Die grundsätzliche **Standortentscheidung ist im Sinne einer verträglichen Folgenutzung und Fortentwicklung des Vorhabengrundstücks städtebaulich sinnvoll** und wird im FNP planerisch vorbereitet. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Landschaftsplanerische Erfordernisse sind auf der nachgelagerten, verbindlichen Planungsebene im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 und im Vorhaben- und Erschließungsplan zu berücksichtigen. Hierzu werden in einer Bilanzierung jeweils Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf ermittelt. Verwiesen wird hierbei auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Auf der vorbereitenden Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Bei der Prüfung ist **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹¹** zu Grunde gelegt worden.

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 **Messtischblattabfrage¹²** (MTB 3914, Quadrant 4) ergibt in den im Änderungsbereich 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.

¹¹ 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.

¹² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

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 Änderungsbereich reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich umfasst eine bereits bebaute oder mit Stellplatzanlagen bereits versiegelte Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch die gewerbliche Nutzung, durch die Straßen sowie die angrenzenden Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Änderungsbereichs 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.

Auf FNP-Ebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4.8 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 51. FNP-Änderung und die parallel durchgeführte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 dienen 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 Änderungsbereich sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzungen nicht zu erwarten.

Die vorliegende 51. FNP-Änderung umfasst auf der vorbereitenden Planungsebene die Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche und hat im Ergebnis soweit erkennbar **keine wesentlichen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Ergänzend wird auf die Begründung zum parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und die Stadtvertretung der Stadt Versmold haben in ihren Sitzungen im Juni 2020 die 51. Änderung des Flächennutzungsplans 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, Umweltbericht und erforderliche Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben.

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