

## **STADT VERSMOLD**

**Begründung zur 3. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 30**

**„Münsterstraße/ Knetterhauser Straße/ Westheider Weg/  
Bahnlinie TWE“**

**April 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 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.3 Gewässer und Boden
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung

Für eine zentral in der Kernstadt gelegene Baulücke im Bereich Knetterhauser Straße 2 besteht der Wunsch einer baulichen Entwicklung. Die an diesem Standort zuvor vorhandene Nutzung durch ein Restaurant konnte infolge eines Brandereignisses (2006/2007) nicht mehr ausgeübt werden. Die Fläche liegt seither brach und das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die Bemühungen um eine geeignete Nachfolgenutzung seitens der Eigentümerschaft waren bislang nicht erfolgreich. Nunmehr besteht die Option, auf der Fläche ein Wohngebäude ggf. in Kombination mit Büros oder Praxen zu errichten. Eine derartige Nutzung lässt der hier seit den 1980er Jahren geltende Bebauungsplan Nr. 30 mit seiner derzeitigen Festsetzung als Gewerbegebiet jedoch nicht zu.

Der Standort ist Teil einer gewachsenen Gemengelage, eine auch wohngeprägte Nutzung drängt sich hier nicht vorrangig auf. Grundsätzlich wäre aus städtebaulicher Sicht eine rein gewerbliche Nutzung gemäß den bisherigen Nutzungsregelungen des Bebauungsplans Nr. 30 eher wünschenswert. Aufgrund der von der Münsterstraße zurückgesetzten Lage und der hierdurch fehlenden Sichtbeziehungen sowie der vergleichsweise geringen Grundstücksgröße hat sich jedoch gezeigt, dass sich eine derartige Nutzung realistisch nicht wieder etablieren lässt. Im Sinne von **Innenentwicklung und Nachverdichtung** hat sich die Stadt insofern dazu entschieden, die Umsetzung einer baulichen Folgenutzung im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen und den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Die Voraussetzungen für die **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB** (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO, keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG) sind angesichts der örtlichen Gegebenheiten, der Plangebietsgröße und der Planinhalte insgesamt erfüllt.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Sollte sich die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

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

Das Plangebiet liegt zentral in der Kernstadt Versmold. Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> eine Teilfläche des Flurstücks 1217 der Flur 14 in der Gemarkung Versmold. Es wird im Norden durch ein bebautes Grundstück mit Garten, im Osten durch einen Einzelhandelsstandort, im Süden durch die Bebauung entlang der Münsterstraße sowie im Westen durch die Knetterhauser Straße begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist derzeit unbebaut, in den Bereichen früherer Stellplätze und Zuwegungen aber weiterhin versiegelt. Darüber hinaus hat sich eine dünne Rasenfläche gebildet. Der Standort ist über die Knetterhauser Straße erschlossen, die als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist und weiter nördlich als Sackgasse endet. **Östlich** anschließend hat sich diverser Einzelhandel angesiedelt. In dem Gebäude auf dem östlich anschließenden Teil des Gesamtflurstücks Nr. 1217 sind eine Bäckerei sowie Anbieter von Textil- und Schuhwaren untergebracht, deren Anlieferung teilweise von der Knetterhauser Straße aus über eine Zuwegung erfolgt, die im Norden durch das vorliegende Plangebiet führt. Darüber hinaus wird der Einzelhandelsstandort mit Getränkemarkt, Lebensmitteldiscounter und Raiffeisenmarkt sowie den entsprechenden Stellplatzanlagen aber über die Wirusstraße erschlossen. Unmittelbar östlich davon befindet sich der zentrale Busbahnhof von Versmold. Beidseits der Münsterstraße im **südlichen Umfeld** sind darüber hinaus eher gemischte Strukturen mit Wohn- und Geschäftshäusern vorhanden, wobei die Erdgeschosszone häufiger durch kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie durch Kleingewerbe belegt ist und in den Obergeschossen gewohnt wird. Teilweise sind aber auch reine Wohnhäuser vorhanden. Die Gebäude sind hier als Straßenrandbebauung i. W. zweigeschossig mit Sattel- oder Walmdächern errichtet worden. Teilweise findet auch in den Dachgeschossen eine ergänzende (Wohn-) Nutzung statt. **Westlich** auf der gegenüberliegenden Seite der Knetterhauser Straße befindet sich das Betriebsgelände einer ehemaligen Spedition. Teile der Gewerbehalle sind seit Längerem ungenutzt, eine Folgenutzung konnte auch dort bislang nicht umgesetzt werden. In **Richtung Norden** wird beidseits der Knetterhauser Straße zunehmend gewohnt. Die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung ist hier wenig verdichtet und mit größeren Gärten umgeben. Prägend ist auch dort eine Ausführung von Sattel- und Walmdächern.



Standort mit östlich benachbartem Einzelhandel



Standort in Richtung Knetterhauser Straße im Westen

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld liegt das Plangebiet innerhalb eines zusammenhängend festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), hier jedoch im Übergang zum **Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)** der Kernstadt Versmold. Der Standort ist Teil einer gewachsenen Gemengelage mit diversen Wohn- und Gewerbenutzungen. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten geht die Stadt vorliegend davon aus, dass die angestrebte Nutzungsänderung zur Unterstützung einer innerörtlichen Nachverdichtung den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben noch entspricht.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt das Plangebiet als Teil einer **gemischten Baufläche** dar. Die vorliegende Planung zur Änderung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet ist insofern gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet und sein Umfeld werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz erfasst. Es bestehen auch keine räumlichen und funktionalen Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft. Die Fläche ist bereits in Teilen versiegelt und liegt darüber hinaus als ehemals bebaute Brach-/Rasenfläche umgeben von auch stärker verdichteten bzw. versiegelten Flächen vor. Lebensraumstrukturen von einer gewissen ökologischen Wertigkeit sind hier nicht vorhanden.

### 3.4 Gewässer und Boden

**Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der die zentrale Kernstadt östlich und südlich des Änderungsbereichs querende Aabach weist zum Plangebiet eine Entfernung von mindestens 160 m auf. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> ursprünglich tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, stellenweise graubrauner **Plaggenesch** anstehen. Diese durch künstlichen Bodenauftrag entstandenen Böden sind nach den Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen wegen ihrer Funktion als Archiv der Kulturgeschichte als schutzwürdig eingestuft; für die vorliegend betroffenen Böden wird dabei eine sehr hohe Funktionserfüllung angegeben<sup>2</sup>. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Böden in diesem innerörtlichen Siedlungsbereich aufgrund der seit Jahrzehnten ausgeübten intensiven Nutzungen entsprechend überprägt worden sind.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt bislang keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz 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 den 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.

---

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

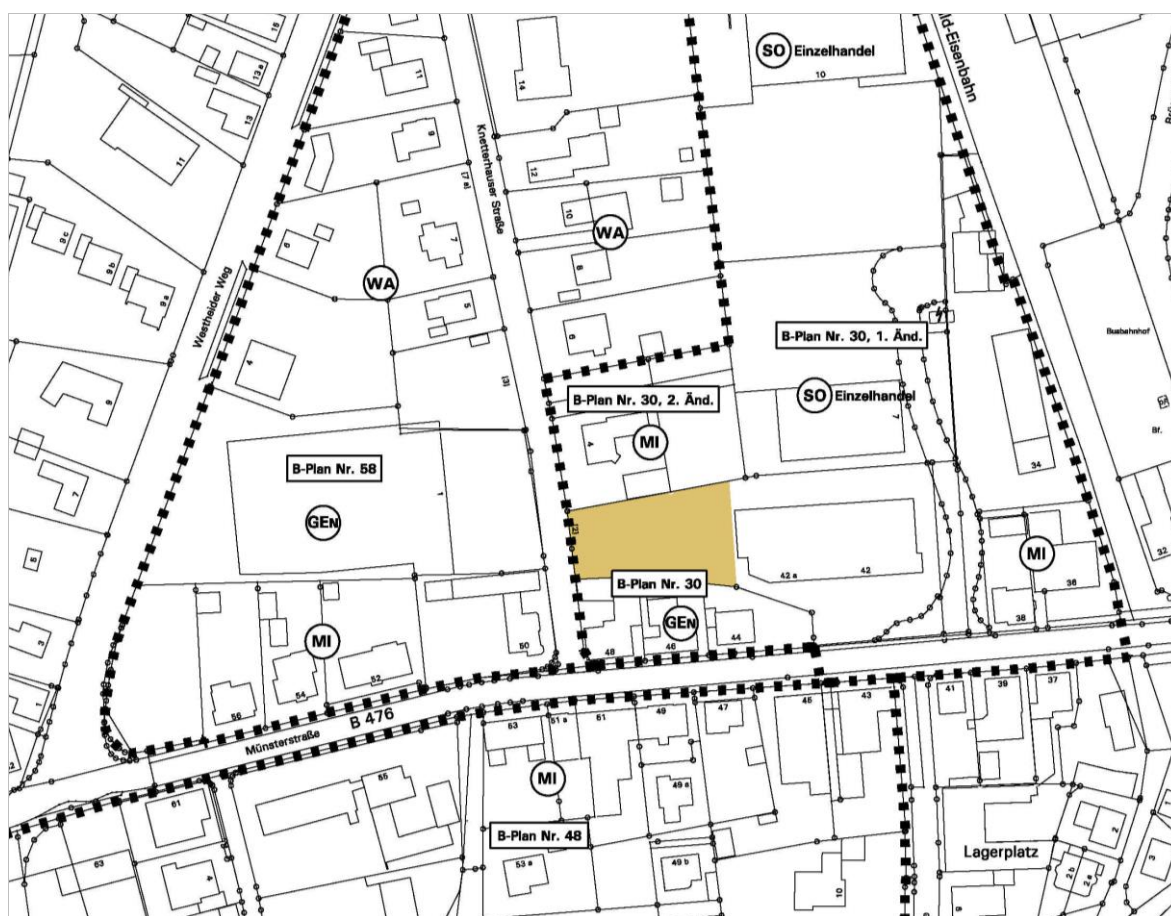
<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld bislang nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. 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. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 30 „Münsterstraße/Knetterhauser Straße/Westheider Weg/Bahnlinie TWE“** der Stadt Versmold stammt aus den 1980er Jahren und diente insbesondere der Sicherung und Fortentwicklung der dort ursprünglich vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Infolge von späteren Nutzungsaufgaben und anschließend zunehmendem Verfall der innerörtlichen Flächen wurden im Rahmen einer 1. Änderung (Rechtskraft 2003) für den östlichen/nördlichen Teilbereich die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung hin zu einem Einzelhandelsstandort geschaffen. Darüber hinaus wurde mit einer 2. Änderung (Rechtskraft 2006) die nördlich an das Plangebiet anschließende, mit einem Wohnhaus bebaute Fläche in ein Mischgebiet geändert.



Übersicht Bebauungsplan Nr. 30, 3. Änderung und geltendes Planungsrecht im Umfeld

ohne Maßstab

△ Nord

Für den vorliegenden **Änderungsbereich** gilt bislang noch die ursprüngliche Fassung, festgesetzt ist hier ein gegliedertes Gewerbegebiet. Umsetzbar ist entlang der Knetterhauser Straße in insgesamt offener Bauweise eine maximal zweigeschossige Bebauung mit mindestens 40° geneigten Sattel- oder Walmdächern sowie rückwärtig hiervon eine eingeschossige Flachdachbebauung. Auf der ca. 20 m tiefen Teilfläche parallel zur Knetterhauser Straße sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsgeschäfte bis zu einer Betriebsgröße von max. 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche grundsätzlich zulässig, Wohnungen sind ausnahmsweise genehmigungsfähig. Der rückwärtig gelegene Grundstücksteil wurde für Betriebe wie Kfz-Reparaturwerkstätten, Betriebe der feinmechanischen oder elektronischen Branche, Tischlereien oder Betriebsarten mit ähnlichem Störgrad vorgehalten. Einzelhandelsbetriebe sind auch hier bis zu einer Betriebsgröße von max. 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, betriebsbezogenes Wohnen wurde dagegen ausgeschlossen.

Mit der **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30** sollen nunmehr aufgrund der fehlenden gewerblichen Entwicklungsperspektiven die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung vergleichbar mit dem nördlichen Nachbargrundstück im Rahmen eines Mischgebiets geschaffen werden. Insofern liegt das wesentliche Planungsziel in der **Flächenmobilisierung und Baulückenschließung** auf diesem innerörtlich zentral gelegenen und gut erschlossenen Standort. Ein der Stadt bislang bekannter Bebauungsvorschlag soll in seinen Grundzügen in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Dieser sieht die Anordnung eines zweigeschossigen Baukörpers im Osten und von Stellplätzen zur Knetterhauser Straße im Westen vor. Eine hiervon abweichende Bebauung ist im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung aber ebenfalls denkbar. Ein ausreichender Spielraum für die Umsetzung einer Nachfolgenutzung soll insgesamt gegeben werden.

Die südlich anschließende Bestandsbebauung (überwiegend wohngeprägt) soll nicht einbezogen werden.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine der örtlichen Situation etwas mehr angepasste Festsetzung als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** gewählt. In Anlehnung an die darüber hinaus geltenden Regelungen für die nördlich benachbarte Fläche sollen im Rahmen der Feinsteuerung Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden. Derartige Nutzungen drängen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer typischen baulichen Strukturen für den vorliegenden Standort auch nicht auf. Unter Vergnügungsstätten werden dabei jene gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen<sup>3</sup>. Der mit der Ansiedlung derartiger Angebote zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) soll vermieden werden.

---

<sup>3</sup> Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

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

Die zentralen Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung entwickelt:

- **Grund- und Geschossflächenzahl** orientieren sich mit 0,6 bzw. 1,2 an den jeweiligen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu wahren.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung auf maximal zwei begrenzt. Darüber hinaus wird zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung und einer sinnvollen Begrenzung von Volumen und Höhe der Bebauung die Begrenzung der maximalen **Tauf- und Firsthöhen** vorgesehen. Mit 6,5 m und 11 m orientieren sich die Höhenmaße am Bestand sowie dem Entwicklungsrahmen für die nördliche MI-Teilfläche. Für eine hinreichende Bestimmtheit wird der **untere Bezugspunkt** im Zuge dieser Planung auf einen in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Punkt abgestellt (hier: eingemessener Kanaldeckel innerhalb des Plangebiets nahe der Knetterhauser Straße mit 67,96 m über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)). Mit Blick auf die weiteren eingemessenen Geländehöhen innerhalb des Plangebiets und der angrenzenden Verkehrsfläche entspricht die Höhe dieses Bezugspunkts dem i. W. ebenen Gelände im Bereich des Plangebiets insgesamt.
- Die bisherige Regelung der offenen **Bauweise** entspricht der im Umfeld realisierten bzw. zulässigen Bebauung und wird daher beibehalten.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden mittels **Baugrenzen** bestimmt. Die bestehenden Baugrenzen werden insgesamt zurückgenommen, ein Mindestabstand von 4 m bzw. 3 m zu den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen wird gewahrt. Eine genehmigte Anliefersituation im Norden wird bei der Fassung der Baugrenzen ebenfalls berücksichtigt. Im Westen wird die Lage der Baugrenzen analog zu den Nachbargrundstücken aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 beibehalten. Östlich wird ein Abstand von ca. 6 m zum bestehenden Gebäude berücksichtigt, um die gewünschte Bebauung zu ermöglichen. In der Umsetzung sind bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Mit Blick auf die im Plangebiet und in der Nachbarschaft umgesetzte Bebauung erfolgt die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum weiterhin gesichert.

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB wurden im Zuge der bisherigen Änderungsplanungen für die betroffenen MI-Teilflächen ergänzende Bauvorschriften gemäß BauO NRW – hier insbesondere Regelungen zur Dachlandschaft – aufgenommen. Mit Blick auf den realisierten Bestand werden entsprechende Regelungen auch im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung für erforderlich angesehen. Darüber hinaus sollen jedoch im Sinne von Verhältnismäßigkeit mit Blick auf die untergeordnete Größe des Plangebiets und die geltenden Regelungen für die benachbarten Flächen in der gewachsenen Siedlungslage keine wesentlich abweichenden Vorgaben getroffen werden.



### Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Im Sinne der positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege werden die Regelungen zu **Dachform/-neigung, Dachaufbauten/-einschnitten, Nebendächern, Dacheindeckung/-farbe** sowie zu **Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** in Anlehnung an das umliegend geltende Planungsrecht weitgehend analog zu den Vorgaben im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 getroffen. Ergänzungen hierzu betreffen folgende Aspekte:

- **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln:** Hierdurch ausgelöste glänzende Effekte führen zunehmend zu Blendwirkungen, die je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Siedlungsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein können. Um diesen negativen Auswirkungen vorzubeugen, trifft die Stadt inzwischen regelmäßig weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung glänzender Dachpfannen (typische Produktbezeichnungen sind z. B. Edelengobe glasiert, Glanz-Engobe, Seidenmatt-Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur). Diese Vorgehensweise wird angesichts der eröffneten Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereichs auch im vorliegenden Bebauungsplan für angemessen bewertet.
- **Solaranlagen** sollen sich in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge auf den Dächern einfügen und unterordnen, insofern werden ergänzend einige grundlegende Vorgaben getroffen, die bei Anbringung einzuhalten sind.

Die Begrenzung der **Sockelhöhe** wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 30 in seiner rechtsgültigen Fassung übernommen. In dem insgesamt relativ ebenen Gelände werden so herausgehobene Kellergeschosse eingegrenzt und zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn vermieden.

### Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen bei. Die Überstellung derartiger Anlagen ab 4 Stellplätzen mit Bäumen unterstützt neben gestalterischen Zielen auch eine Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie eine nutzerfreundliche Beschattung im Sommer.

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands werden zur straßenräumlichen Einbindung rahmensetzende Vorgaben zu Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m berücksichtigt zudem Augenhöhe und Erlebnisswelt von Kindern. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Änderungen der bestehenden **Erschließung** sind nicht geplant. Das Plangebiet wird wie bisher über die Knetterhauser Straße erschlossen, die unmittelbar südlich des Änderungsbereichs an die Münsterstraße anschließt. Eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche

Verkehrsnetz ist somit (weiterhin) gegeben. Die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** bleibt unverändert. Mit Blick auf den **ÖPNV** ist aufgrund der Nähe zum zentralen Busbahnhof die grundsätzliche Anbindung an die in Versmold verkehrenden Regionalbuslinien gegeben.

Private **Stellplätze** werden nicht separat ausgewiesen, sie sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine ausreichende Flexibilität zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze ist hier insgesamt sichergestellt.

Für die Sicherstellung der bisherigen Anliefersituation des benachbarten Einzelhandels mit Abfahrverkehr im Norden des Änderungsbereichs zur Knetterhauser Straße wird eine privatrechtliche Regelung angestrebt. Klarstellend wird für die betroffene Fläche auch ein entsprechendes **Geh- und Fahrrecht** im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 5.5 Sonstige Belange

### a) Immissionsschutz

Der Standort befindet sich innerhalb einer gewachsenen Gemengelage, mit entsprechenden Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ist somit zu rechnen.

#### Verkehrslärm

Die stark befahrene Münsterstraße liegt rund 30 m entfernt. Zwischenliegend befindet sich eine Bauzeile, die in einem gewissen Rahmen eine schallabschirmende Wirkung besitzt. Die Stadt geht hier aufgrund des Abstands und der zwischenliegenden Bebauung davon aus, dass grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich vorliegen. Gegenteilige Erkenntnisse haben sich im Verfahren nicht ergeben, ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf bezüglich des Verkehrslärms wird insofern nicht gesehen.

#### Gewerbelärm

Östlich benachbart zum Standort befinden sich mehrere, z. T. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zu-/Abfahrverkehre zu den Märkten erfolgen insgesamt über die Wirusstraße, die gemeinsame Stellplatzanlage wird zum Änderungsbereich hin durch den Getränkemarkt abgeschirmt. Mit Ausnahme des benachbarten Textilanbieters sind keine Lieferzonen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich vorhanden und/oder zulässig. Im Hinblick auf die bei Einzelhandelsnutzungen relevanten wesentlichen Geräuschquellen ist somit festzuhalten, dass diese in ihrer jeweiligen Nachbarschaft ganz überwiegend bereits näher liegende Immissionsorte mit z. T. auch höheren Schallschutzansprüchen zu berücksichtigen haben. Diesbezüglich wird somit keine besondere Problematik infolge der Änderungsplanung erwartet.

Im unmittelbar benachbarten Gebäude ist heute ein Schuh- und Textilwarenanbieter untergebracht. Die genehmigten Betriebszeiten sind auf 8-20 Uhr beschränkt. Nach Bauakte wird die zwei- bis dreimal wöchentlich stattfindende Anlieferung zu diesem Einzelhandelsmarkt über Wirusstraße und Knetterhauser Straße abgewickelt. Hierbei erfolgt die Zufahrt über die Wirusstraße und die Lieferfahrzeuge nutzen die im Norden des Änderungsbereichs bestehende Fahrgasse zum Rückwärtsstoßen in die Anlieferzone. Ebenso erfolgt dort die Abfahrt in Richtung Knetterhauser Straße. Es gelten bislang keine speziellen Anforderungen im Hinblick auf den Schallschutz.

Änderungen der genehmigten Anliefersituation sind nach bisheriger Kenntnis nicht vorgesehen. Die ermöglichte Neubebauung hat insofern die nördlich entstehenden Geräusche im mischge-

bietstypischen Rahmen zu tolerieren und darüber hinaus entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde werden daher **Einschränkungen für die Grundrissgestaltung** als Schutzmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Sollten Fenster von nach TA Lärm schutzbedürftigen Räumen (u. a. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) auf der nördlichen Fassadenseite angeordnet werden, sind diese in Festverglasung auszuführen. Im Sinne der architektonischen Selbsthilfe bleibt hier der Spielraum entsprechende Fensteröffnungen auch abgewandt von der Lärmquelle anzuordnen und/oder im Norden untergeordnete Räume (z. B. Badezimmer, Flure, Treppenhäuser, Wirtschaftsräume, Küchen ohne Aufenthaltsfunktion) unterzubringen, da diese nach TA Lärm nicht als Immissionsort zu bewerten sind. Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Von den geregelten Schutzvorkehrungen kann demnach abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass die für Mischgebiete zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts an dort angeordneten Immissionsorten eingehalten werden.

Da sich sowohl der Änderungsbereich als auch die im Hinblick auf den Gewerbelärm wesentliche benachbarte Einzelhandelsmarkt derzeit noch im selben Eigentum befinden, bewertet die Stadt die gewählte Vorgehensweise für sachgerecht. Einschränkungen der bestehenden Nutzungen können hierdurch ebenso vermieden werden wie eine neue Konfliktlage bezüglich der gewerblichen Immissionen.

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

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des bebauten und vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs. **Technische Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** sind hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet bereits sichergestellt.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Löschwasserbereitstellung ist zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“<sup>4</sup> des Kreises Gütersloh wird ergänzend hingewiesen.

#### **c) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach dem Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage vollständig erschlossen, Baurechte bestehen hier bereits seit Jahrzehnten. Vorbereitet wird lediglich die Folgenutzung für einen vormals bebauten Bereich. Das Plangebiet entwässert heute im Trennsystem über einen in der Knetterhauser Straße geführten Schmutz- und Regenwasserkanal. Mit derzeitiger Kenntnis wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung hier auch künftig über das bestehende Kanalsystem erfolgen kann.

---

<sup>4</sup> <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf>

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **a) Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen vorliegend nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

### **b) Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt im Sinne der Flächenmobilisierung die bauliche Folgenutzung einer innerstädtischen Baulücke. Die Fläche ist in dieser innerörtlichen Lage bereits vollständig erschlossen, war bereits bebaut und ist auch darüber hinaus teilweise versiegelt. In dieser gewachsenen Siedlungslage ist zudem davon auszugehen, dass die ursprünglich anstehenden Plaggenesche ihre schutzwürdige Archivfunktion bereits verloren haben. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird angesichts der bestehenden Baurechte nicht ermöglicht. Die Aufrechterhaltung der schon gegebenen Zulässigkeit einer baulichen Inanspruchnahme ist in dieser innerörtlich vorgeprägten und vollständig erschlossenen Lage auch mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Flächenverbrauch gemäß BauGB folgerichtig.

### **c) 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). Vorliegend wird hierzu auf die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>5</sup> zurückgegriffen. Nach der Liste der in NRW als planungsrelevant geführten Arten können innerhalb der im Plangebiet und direkt anschließend vorherrschenden Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Gebäude“ in Quadrant 4 des Messtischblatts 3914 „Versmold“ insgesamt 6 Fledermaus- und 19 Vogelarten potenziell vorkommen.<sup>6</sup> Der Stadt liegen bisher aber keine konkreten Informationen über das tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage dar. Potenziell geeignete Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten wie Gehölzbestände, Gebäude etc. sind hier nicht vorhanden. Die im Plangebiet gegebenen Strukturen weisen aufgrund der Einbindung in den Siedlungsraum und der bestehenden Störeinflüsse nur eine eingeschränkte Lebensraumeignung und in diesem Rahmen allenfalls für häufig vorkommende, störungsunempfindliche „Allerweltsarten“ auf. Die vorhandenen Strukturen werden mit Blick auf die Planinhalte auch nicht erheblich verändert. Daher geht die Stadt insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutz-

---

<sup>5</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>6</sup> Messtischblattabfrage am 13.03.2019

prüfung wird vor diesem Hintergrund nicht für notwendig gehalten. Ergänzend hingewiesen wird auf die erforderliche Berücksichtigung der Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung.

#### **d) Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die vorliegende 3. Änderung wird aus den in den Kapitel 4 genannten Zielen von der Stadt Vermold begründet eingeleitet und ist angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen sowie der Geringfügigkeit der Planänderung verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden auch künftig baulich nicht beansprucht. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird insofern nicht gesehen.

#### **e) Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat im Mai 2016 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. In diesem Sinne unterstützt die vorliegende Änderungsplanung die bauliche Folgenutzung einer vormals bereits bebauten und vollständig erschlossenen innerörtlichen Fläche und trägt damit allgemein zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Darüber hinaus ist eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets nicht erkennbar. Neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen, einer übermäßigen Verdichtung wird durch die Vorgaben zu Nutzungsmaßen und Bauweise vorgebeugt, zudem sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen umsetzbar. Angesichts der bestandsorientierten Planung werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung in einem angemessenen Umfang berücksichtigt. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind darüber hinaus u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die maßgebenden Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten.

### **7. Bodenordnung**

Die Flächen verbleiben in privatem Besitz, Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

### **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 hat das Ziel, die entsprechenden Rahmenbedingungen für die bauliche Folgenutzung eines brachgefallenen Grundstücks in zentraler Lage im Sinne von Flächenmobilisierung/Innenentwicklung zu schaffen. Die Stadtvertretung Vermold hat sich in ihrer Sitzung am 25.06.2015 für die **Einleitung des Planverfahrens** zur 3. Änderung des Bebau-

ungsplans Nr. 30 ausgesprochen (VL-62/2015). Auf Grundlage der in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie der Stadtvertretung im Februar/März 2019 vorgestellten Vorentwurfsplanung wurden die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst (VL-2/2019).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch einen Informationsabend am 18.06.2019 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.07.2019. Über die im Rahmen der Bürgerversammlung gestellten Verständnisfragen hinaus sind aus der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(1) BauGB erfolgte am 18./19.07.2019 mit Frist bis zum 30.08.2019. Wesentliche Anregungen und Hinweise bezogen sich dabei auf den gewerblichen Immissionsschutz. Darauf aufbauend sind Genehmigungslage und Schallschutzerfordernisse mit der Unteren Immissionsschutzbehörde weiter erörtert und in die Planunterlagen aufgenommen worden. Darüber hinaus sind seitens der Fachbehörden etc. allgemeine Hinweise vorgetragen worden, die erst im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind (s. auch VL-96/2019).

Im Rahmen der vom 06.02.2020 bis einschließlich 09.03.2020 durchgeführten **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** sind keine Stellungnahmen eingegangen. Parallel wurden die **Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Anregungen wurden lediglich vom Kreis Gütersloh mitgeteilt. Diese betreffen eine stärkeren Begrenzung der Versiegelung sowie diesbezüglich ausgleichend wirkende Begrünungsmaßnahmen. Hier soll jedoch mit Blick auf die untergeordnete Plangebietsgröße im Änderungsbereich ein angemessener Planungsspielraum belassen werden, um auf der vorgeprägten, vollständig erschlossenen innerörtlichen Brachfläche eine bauliche Folgenutzung sinnvoll umsetzen zu können.

Zusammenfassend geht die Stadt Versmold davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden konnten. Auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im April 2020

Für die Stadt Versmold:

im Auftrag:

(Siegel)