

STADT VERSMOLD

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

„Versmold“

Dezember 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Bebauungsplan Nr. 13 „Versmold“ und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 5. Änderung**
- 3. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Bebauungsplan Nr. 13 „Versmold“ und städtebauliche Situation

Der **Bebauungsplan Nr. 13 „Versmold“** der Stadt Versmold wurde bereits im Jahr 1969 rechtskräftig. Das ca. 7,6 ha große Plangebiet des Ursprungsplans liegt am westlichen Ortsrand der Kernstadt Versmold im Bereich Füchtertorfer Weg, Westdamm und Birkenweg. Festgesetzt wurden i. W. reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, zudem wurde eine Fläche für die Forstwirtschaft gesichert. Der Ursprungsplan ist bereits durch vier Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden – dies betrifft auch Regelungen im vorliegenden Änderungsbereich. Hier gilt bislang die Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 1978). Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 13 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

Westlich des Birkenwegs ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in einem reinen Wohngebiet in offener Bauweise, mit Satteldächern (i. W. 25°–38°) und unterschiedlichen Firstrichtungen vorgegeben. Eine Bebauung ist innerhalb verschieden gefasster Baufenster zulässig, insbesondere in rückwärtigen Bereichen sind (Teil-)Grundstücke zu größeren Teilen nicht bebaubar. Im Zuge einer 2. Änderung (1984) wurden auf einer dieser Flächen bereits ergänzende rückwärtige Baumöglichkeiten zugelassen, die über einen Stichweg des Westdamms erschlossen werden. Auf der hieran nördlich anschließenden Fläche ist nunmehr ebenso der Bau eines Wohngebäudes beabsichtigt, auch hier setzt der rechtsgültige Plan bislang lediglich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Das Grundstück ist bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben und stellt hier eine Baulücke am Ortsrand dar. Die Bebauung mit einem kleineren Wohngebäude ist hier grundsätzlich vorstellbar. Das als sog. „Pfeifenkopfgrundstück“ ausparzellierte Grundstück mit Anschluss an den Birkenweg lässt die rückwärtige Erschließung eines kleineren Wohnhauses auch zu. Die Stadt Versmold ist bestrebt, alle sinnvollen potenziellen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen, somit soll in diesem Bereich ein weiteres Bauvorhaben im Rahmen des festgesetzten reinen Wohngebiets ermöglicht werden. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat dem vorliegenden Antrag auf Änderung des geltenden Planungsrechts daher zugestimmt und die Einleitung des Planverfahrens für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele gegeben. Die Fläche verbleibt hier in privatem Besitz, Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

Der **Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung** umfasst auf ca. 0,15 ha den Teil des Flurstücks 25 der Flur 17 in der Gemarkung Versmold, der bereits vom rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 13 erfasst wird. Er wird im Norden, Osten und Süden durch Wohnbebauung mit Gärten begrenzt. Im Westen schließt eine gehölzbestandene Fläche an. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

In der **Örtlichkeit** ist die Plangebietsfläche nicht bebaut und teilweise mit diversen Gehölzen bestanden. Diese Gehölzfläche aus älteren Bäumen und jüngerem Baum- und Strauchaufwuchs erstreckt sich aber ganz überwiegend auf den westlich an das Plangebiet anschließenden Außenbereich. Die Wohnbebauung im Umfeld ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Die Bebauung ist hier sowohl in Ein-/Zweifamilienhäusern mit Satteldach (tlw. als Krüppelwalmdach ausgebildet) als auch in Reihenhäusern mit Flachdach umgesetzt worden. Im Ortsrandbereich weisen die Wohnhäuser trotz unterschiedlicher Geschossigkeiten vergleichsweise einheitliche Höhen (Firsthöhen um ca. 8,50 m) auf. Westlich der Gebäude sind jeweils die zugehörigen Gärten angeordnet.

Die sehr unterschiedlich ausgeprägten Wohngrundstücke sind jeweils direkt oder über kleinere Stichwege an den Birkenweg angeschlossen. Dieser bindet das Wohngebiet über die Friedrich-Menzefricke-Straße im Norden sowie über Westdamm und Sandortstraße im Süden an die Müns-

terstraße (B 476) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie an die Versmolder Innenstadt an. Der Birkenweg ist als ca. 7,5 m breite Wohnstraße mit seitlichen Parkständen ausgebaut worden.

Der umliegende Landschaftsraum wird im näheren Umfeld v. a. durch Acker- und Grünlandflächen sowie vereinzelte Streubebauung geprägt. Südwestlich, nahe des Siedlungsbereichs verläuft ein kleiner Gewässergraben. Zudem sind hier insbesondere mit Heckenstrukturen, Gehölzstreifen sowie kleineren Feldgehölzen und Waldflächen weitere landschaftsbildprägende und gliedernde Strukturen vorhanden.



Übersicht Nutzungen

Luftbildauszug o. M.



(Quelle: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 5. Änderung

Die Stadt Versmold ist grundsätzlich bestrebt, Neubaumöglichkeiten auf innerstädtischen Privatflächen als Maßnahmen der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** zu unterstützen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist. Das Wohngebiet im Bereich Birkenweg hat sich seit Jahrzehnten entwickelt und ist vollständig erschlossen. Das Umfeld des betroffenen Grundstücks ist insbesondere durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Eine ergänzende Wohnnutzung auf der rückwärtig bislang unbebauten Fläche ist mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen städtebaulich sinnvoll, eine nachbarschaftlich vertretbare, maßvolle Verdichtung und ein **Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen und den Ortsrandbereich** sind hierbei zu gewährleisten.

Um den Neubau eines einzelnen Wohngebäudes im Änderungsbereich, angepasst an das bestehende Umfeld zu ermöglichen, orientieren sich die Festsetzungen an den bislang geregelten Vor-

gaben und der realisierten Bebauung in der Umgebung. Zur Wahrung von Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 in seiner rechtsgültigen Fassung i. W. für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert. Eine grundsätzlich neue Ausgangslage soll hier angesichts der gewachsenen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage nicht geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich dieser Änderungsplanung werden die zulässige **Art der Nutzung** (reines Wohngebiet) und die Zulässigkeit von **maximal zwei Vollgeschossen** sowie das **Satteldach mit 25°–38° Dachneigung** unverändert übernommen. Hierzu wird insgesamt auf den Altplan und seine Änderungen verwiesen. Darüber hinaus werden im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 **folgende Planinhalte und Festsetzungen ergänzend zur bisherigen Rechtslage** aufgenommen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu wahren. Angestrebt wird mit Blick auf den umgebenden Bestand eine maximal zweigeschossige Bebauung. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend auf 0,8 angepasst, hat aber mit Blick auf die ergänzend festgesetzten Gebäudehöhen i. W. einen klarstellenden Charakter.
- Zur Sicherung der Maßstäblichkeit und zur Minderung ansonsten ggf. möglicher Konflikte wird die **Zahl der Wohneinheiten** auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Eine entsprechende Abstufung für ebenfalls umsetzbare Doppelhäuser wird berücksichtigt. Diese Größenordnung kann über die rückwärtige Sticherschließung und durch das mögliche Stellplatzangebot auf dem Grundstück abgewickelt bzw. abgedeckt werden. Die ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung in einem Doppelhaus soll einzelfallbezogene Härtefälle (insbesondere familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen wie z. B. eine Wohnungsteilung für Großeltern oder für Familienmitglieder mit Behinderung) vermeiden. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung sind hier ausdrücklich nicht gewünscht, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen könnten. Einer dem Wohngebietscharakter sowie der bestehenden Erschließung (Stellplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung kann somit insgesamt vorgebeugt werden. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.
- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt eine Begrenzung der **maximalen Trauf- und Firsthöhen**. Um hierbei die topographischen Verhältnisse mit einem leichten Gefälle in südliche Richtung angemessen zu berücksichtigen, ist eine Einmessung der Geländehöhen erfolgt. Gewählt wird auf dieser Grundlage eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull), um die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen. In Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen können Trauf- und Firsthöhen von etwa 6,5 m bzw. 9,5 m umgesetzt werden. Hierdurch wird ein etwas größerer Spielraum ermöglicht, es können auch Gebäude mit zwei echten Vollgeschossen umgesetzt werden.
Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass sich die hinzukommende Bebauung so städtebaulich vertretbar in das Umfeld und in die Ortsrandlage einfügen kann.
- Die traufständige **Gebäudestellung** zum Ortsrand wird in Anlehnung an die ebenfalls nachträglich ermöglichte Bebauung auf dem südlichen Nachbargrundstück aufgenommen. Diese heute auch darüber hinaus in diesem Bereich überwiegend vorhandene Gebäudestellung findet hier-

durch ihre Fortsetzung und trägt zum Einfügen des hinzukommenden Gebäudes in die Ortsrandlage bei.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden bislang durch Baugrenzen bestimmt. Das neu aufgenommene Baufenster ist mit Blick auf das bislang bekannte Bauvorhaben eines Einfamilienhauses eher großzügig bemessen. In der Umsetzung sollen hier aufgrund des Grundstückszuschnitts Wahlmöglichkeiten zur Platzierung des Gebäudes offengehalten werden. Der bauordnungsrechtlich einzuhaltende Mindestabstand zum östlichen Nachbargrundstück von 3 m wird gewahrt.
- Aus dem Ursprungsplan übernommen wird die Regelung zur offenen **Bauweise** – konkretisierend wird aber mit Blick auf den bislang realisierten Bestand sowie das großzügig gefasste neue Baufenster eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser für geboten erachtet.
- Der Altplan enthält mit Ausnahme von Regelungen zu Dachform und -neigung bislang keine örtlichen Bauvorschriften. Hieran wird angesichts der untergeordneten hinzukommenden Baumöglichkeit auch weiterhin festgehalten. Zur Wahrung des Ortscharakters wird somit das regionaltypische und im benachbarten Umfeld des Änderungsbereichs überwiegend umgesetzte **Satteldach** weiterhin vorgegeben. Ergänzend eröffnet die zusätzliche Möglichkeit von **Walm- und Zeltdach** hier etwas mehr Spielraum. Die heute zulässige **Dachneigung** von **25°–38°** wird beibehalten. Weitergehende Regelungen nach der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB werden nicht aufgenommen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,15 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt hier zur Anwendung.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden. Nächstgelegene aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Teilflächen sind in rund 100 m Entfernung im westlichen Landschaftsraum das Landschaftsschutzgebiet „LSG Gütersloh“ sowie der innerhalb des LSG liegende Biotopverbund „Großes Venn westlich von Versmold“ mit mindestens 200 m Abstand zum Plangebiet. Dieser ausgedehnte, teilweise parkartige Wald-Offenland-Komplex ist zusammen mit der im Umfeld vorhandenen Streubebauung und den weiteren gliedernden Gehölzstrukturen auch Teil der typischen ostwestfälischen Kulturlandschaft. Soweit bislang erkennbar, sind diese ökologisch wertvolleren

Strukturen angesichts der Entfernung zum Plangebiet durch die Änderungsplanung mit angestrebtem Neubau eines einzelnen Wohnhauses (Lückenschluss) am Siedlungsrand nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist durch die umliegende Bebauung mit den jeweiligen Hausgärten sowie eine bis in das Plangebiet reichende Gehölzstruktur entsprechend vorgeprägt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen i. W. typische Lebensraumpotenziale der Siedlungsrandlage dar.

Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich zwei alte Eichen, deren Kronentraufen auch über den Geltungsbereich hinaus bis auf benachbarte Grundstücksflächen reichen. Die Vitalität der Gehölze ist hier ohne fachliche Begleitung nicht abschließend zu beurteilen, nach örtlicher Sichtung ist im Kronenbereich Totholz in einigem Umfang vorhanden. Mit Blick auf die vorliegende Bauleitplanung ist festzuhalten, dass die überbaubaren Flächen zu diesen Gehölzen einen hinreichend großen Abstand aufweisen. Es kann im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere mit Blick auf die beschränkten Erschließungsmöglichkeiten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass z. B. durch die Zuwegung oder notwendige Feuerwehraufstellflächen ggf. ein Eingriff in den Wurzelraum erfolgt. Von einer Festsetzung dieser Gehölze zum Erhalt wird mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten insofern Abstand genommen. Gleichwohl unterliegen die beiden Altbäume auch weiterhin den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung. Ihr Erhalt bzw. die Vornahme von Ersatzpflanzungen bei Entnahme sind hierüber hinreichend sichergestellt.

Artenschutz

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). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet und angrenzend vorhanden sind i. W. die Lebensraumtypen „Gebäude“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“. Nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW (Messtischblatt 3914 „Versmold“/Quadrant 4)² können innerhalb dieser Lebensraumkategorien insgesamt sechs Fledermaus- und 16 Vogelarten potenziell vorkommen, darunter folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Kleiner Abendsegler, Baumpieper, Waldohreule, Rohrweihe, Kuckuck, Mehl- und Rauchschnalze, Kleinspecht, Baumfalke, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Uferschnalze. Für das Rebhuhn ist ein schlechter Erhaltungszustand ausgewiesen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Planbereich reicht. Der Stadt liegen bisher keine konkreten Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich in der Ortsrandlage dar. Die Entfernung von Gehölzaufwuchs im Rahmen der Umsetzung ist nicht auszuschließen, die vorhandenen Wohngebietsstrukturen werden durch die untergeordnete Erweiterung bestehender Baurechte aber insgesamt nicht erheblich verändert. Die Stadt geht im konkreten Planungsfall bislang davon

¹ 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

² Messtischblattabfrage am 14.11.2018

aus, dass dieser durch Wohnnutzungen und Landwirtschaft im Umfeld vorgeprägte Bereich (Störeinflüsse) keine geeigneten Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten aufweist und das Plangebiet wegen seiner Kleinräumigkeit auch keine Bedeutung als Nahrungshabitat besitzt. Insofern werden nach bisherigem Stand **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

Eingriffsregelung

Die Ergänzung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang in einem bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten Wohngebiet wird unter den Aspekten Nachverdichtung und sparsamer Flächenverbrauch für sinnvoll bewertet. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. 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.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Mobilisierung einer am Siedlungsrand verbliebenen Baulücke, eine Ausdehnung des Wohngebiets erfolgt hierdurch nicht. Infolge der Ausweisung des neuen Baufensters für ein kleineres Wohngebäude wird eine zusätzliche Versiegelung und damit der Verlust von Bodenfunktionen (v. a. als Lebensraum und Filterkörper) nur in geringem Umfang verursacht, bestehende Erschließungsanlagen können mitgenutzt werden. Die hiermit verbundenen Auswirkungen werden bislang nicht als erheblich eingestuft. Die Planung trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB im Sinne der Innenentwicklung Rechnung.

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z. T. graubrauner **Plaggenesch** an. Diese in der Region sehr weit verbreiteten, durch künstlichen Bodenauftrag entstandenen Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden⁴ aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als **schutzwürdig**. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt zu berücksichtigen. Vorliegend erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche jedoch großflächig über die bebaute Ortslage der Kernstadt, der vorliegende Geltungsbereich bildet hier lediglich den Randbereich der seit Jahrzehnten überbauten und überformten Böden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Plaggenesche ihre schutzwürdige Funktion in diesem Bereich bereits verloren haben. Die untergeordnete Erweiterung bestehender Baurechte am Stadtrand wird mit Blick auf die angestrebte Innenentwicklung aus den o. g. genannten Gründen im geplanten Umfang als städtebaulich sinnvoll bewertet.

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

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

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 nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Landes-/Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des festgelegten **Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)** der Kernstadt Versmold. Die mit der Planung angestrebte Nachverdichtung entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (v. a. der Zielsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung).

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold ist das Plangebiet als Teil einer größeren **Wohnbaufläche** dargestellt. Die vorliegende Planung zur Anpassung bestehender (Wohn-)Baurechte ist gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung, Änderungen der bestehenden Erschließungssituation sind hier nicht geplant. Das Plangebiet verfügt durch die ca. 3 m breite (Wege-)Verbindung über einen direkten Anschluss an den Birkenweg. Der Birkenweg ist als Erschließungsstraße des Wohnsiedlungsbereichs entsprechend leistungsfähig ausgebaut. Hierüber ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz sichergestellt. Private Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das vorliegend betroffene Grundstück bietet hierfür grundsätzlich ausreichend Möglichkeiten, separate Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die angrenzenden Straßen grundsätzlich gesichert. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für den rückwärtigen Neubau zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Der vorliegende „Stichweg“ weist eine Länge von ca. 60 m auf. In der Umsetzung ist daher auf dem rückwärtigen Grundstück eine ausreichend dimensionierte, befahrbare Aufstellfläche und Wendemöglichkeit für Feuerwehr/Rettungsdienste zu berücksichtigen (Nachweis im Genehmigungs-/Freistellungsverfahren). Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird ergänzend verwiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (v. a. die Anordnung des Baufensters) lassen hierfür ausreichend Spielraum.

Weitere Belange

Weitere Belange wie Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Fragen des Immissions-, Gewässer-, Klimaschutzes etc. werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 13 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Versmold“ hat das Ziel, eine bauliche Nachverdichtung auf einem Grundstück am westlichen Stadtrand zu ermöglichen. Die Stadtvertretung Versmold hat sich in ihrer Sitzung am 01.03.2018 für die Einleitung des Planverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 ausgesprochen (VL-13/2018). Auf Grundlage der in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie der Stadtvertretung im November/Dezember 2018 vorgestellten Vorentwurfsplanungen wurden die Beschlüsse zur Durchführung der (frühzeitigen) Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gemäß § 13a(3) BauGB beschlossen (s. VL-155/2018).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch einen Informationsabend am 30.01.2019 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.02.2019. 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 mit Schreiben vom 19.03.2019 und Frist bis zum 18.04.2019. Seitens der Fachbehörden wurde hierbei i. W. auf bestehende Versorgungsleitungen hingewiesen. Darüber hinaus wurde von der Abteilung Wohnen, Bauen, Immissionen des Kreises Gütersloh eine Erweiterung des Geltungsbereichs empfohlen, um in der Nachbarschaft bestehende weitere Nachverdichtungspotenziale ebenfalls zu erfassen. Hiervon betroffen wäre mit Blick auf das geltende Planungsrecht nur das in privatem Eigentum befindliche benachbarte Flurstück Nr. 24. Da der Stadt dort bislang keine Absichten bezüglich einer baulichen Entwicklung bekannt sind, soll eine vom geltenden Planungsrecht abweichende Bebaubarkeit aber erst im Rahmen eines separaten Änderungsverfahrens auf Grundlage konkreter Entwicklungsabsichten aufgegriffen werden (s. VL-60/2019).

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte in der Zeit vom 26.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019, parallel wurden die **Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Inhaltlich neue Anregungen und Hinweise haben sich in diesem Rahmen nicht

ergeben, z. T. wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise nochmals wiederholt. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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 Dezember 2019

Für die Stadt Versmold:

im Auftrag:

(Siegel)