

Bauleitplanung der Stadt Versmold, Kernstadt:

Begründung* zum Bebauungsplan Nr. 17.1

„Wittengarten / Ringallee“

(einschließlich Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wittengarten“)

Inhalt:

- 1. Planungsanlass und Ziele der Bauleitplanung**
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation
 - 2.2 Flächennutzungsplan und bisheriges Planungsrecht
 - 2.3 Sonstige Planungsgrundlagen
- 3. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 3.2 Verkehrserschließung und Stellplatzangebot
 - 3.3 Gebietsgliederung und vorbeugender Immissionsschutz
 - 3.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
 - 3.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 4. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück

*August 2001

Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836

1. Planungsanlass und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet „Wittengarten“ liegt am Südrand des Stadtzentrums Versmold zwischen Ringallee, Kämpenstraße und Wiesenstraße. Der Bebauungsplan Nr. 17 „Wittengarten“ ist Anfang der 80er Jahre aufgestellt worden und bereitet großflächige Wohngebiete vor.

Im Norden des Plangebiets konnten jedoch in unmittelbarer Randlage zur Ortsmitte im Einmündungsbereich Ringallee/Kämpenstraße Immissionskonflikte mit den 2 alteingesessenen Gewerbebetrieben Hinghaus (im Plangebiet) und Kemner (oberhalb des neu geplanten Stadtkernringes, heute Ringallee) zunächst nicht gelöst werden. Dieser problematische Bereich, der den heutigen SB-Markt und die angrenzenden Wohnbaugrundstücke umfasst, wurde daher von der Bezirksregierung Detmold in der Genehmigung vom 4.10.1983 ausgenommen. In der Verfügung wurde ausgeführt, dass nach Auslagerung des Betriebes Hinghaus aus dem Plangebiet und nach Durchführung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen am Betrieb Kemner aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen eine Überplanung bzw. Bebauung der Restflächen mehr bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist für den übrigen Geltungsbereich im November 1983 in Kraft getreten.

Nach Einstellung des Betriebes Hinghaus wurde auf dem Betriebsgrundstück unter Einbeziehung des Gebäudebestandes ein Lebensmittel- und Getränkemarkt angesiedelt. Nach Auslagerung des Betriebes Kemner nördlich der Ringallee wurden weitere Wohngebäude im Plangebiet errichtet, wobei als Rechtsgrundlage die übergreifende Geltung des Bebauungsplanes Nr. 17 unterstellt worden ist. Da jedoch der Bebauungsplan Nr. 17 für den nördlichen Teilbereich nicht nachträglich in Kraft gesetzt oder erneut aufgestellt worden ist, gilt dieser Bereich heute als unbeplanter Innenbereich im Sinne der § 34 BauGB. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 aus 1993 für den Grenzbereich zwischen SB-Markt und südlich angrenzendem Wohngebiet ist ebenfalls nicht zulässig gewesen. Dieses wiederum hat beitragsrechtliche Folgen bei der Abrechnung der Erschließungsanlage „Wittengarten“.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17.1 „Wittengarten / Ringallee“ überplant daher diesen Bereich, um vor dem Hintergrund der erfolgten Ansiedlung des SB-Marktes und der bisher unklaren Rechtslage in Nachbarschaft zu den großflächigen Wohngebieten den Bestand aufzunehmen und zu sichern und um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hinzu kommen o.g. beitragsrechtliche Gesichtspunkte. Die 1993 in der (nichtigen) 2. Änderung angestrebten Inhalte sollen hierbei weitgehend übernommen werden.

Die Umnutzung des Betriebsgeländes Hinghaus durch den SB-Markt ist in der Vergangenheit vor dem Hintergrund der Festsetzung des Umfeldes im Bebauungsplan Nr. 17 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bewertet worden. Der Einzugsbereich des SB-Marktes geht jedoch aus heutiger Sicht über die umgebenden Wohngebiete deutlich hinaus. Aufgrund der wirtschaftlich-strukturellen Entwicklung des Einzelhandels hat sich der Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche netto 694 m²) mit Getränkehandel und Poststelle heute zu einem Nahversorger für große Teile der Kernstadt entwickelt. Der Standort liegt in zentraler Lage direkt am Rande des Stadtzentrums und ist sehr gut durch Ringallee und Kämpenstraße erschlossen.

Diese Entwicklung ist bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 bestandsorientiert zu berücksichtigen, der genehmigte Standort wird weiterhin als städtebaulich integriert

bewertet. Die Planung strebt daher die langfristige Sicherung der vorhandenen Gliederung zwischen Einzelhandel und Wohnen durch den Gebäuderiegel und die angemessene Einpassung des Bauvolumens und der Erschließung in Umfeld und Nachbarschaft an.

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation

Überplant werden der SB-Markt einschließlich Stellplatzflächen sowie die angrenzenden Wohnbaugrundstücke an Kämpenstraße, Ringallee und am neu angelegten Erschließungstich Wittengarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf ca. 1,3 ha:

- a) den gesamten damals von der Genehmigung ausgenommenem Bereich sowie
- b) aus dem in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 17 eine Teilfläche der verlegten Stichstraße Wittengarten und des zurückgenommenen Flurstücks 56.

Plangebiet und SB-Markt liegen am Südrand des Stadtzentrums Versmold. Im Norden grenzen die Kern- und Mischgebiete an der Münsterstraße mit ihrer teilweise heterogenen Baustruktur an (Einzelhandel, Banken, Rathaus etc.), auf der gegenüberliegenden Seite der Ringallee befindet sich das neu errichtete Altenzentrum Versmold mit 3 Vollgeschossen.

Der i.w. eingeschossige Gebäuderiegel des SB-Marktes liegt im Süden des Grundstücks, die nördlich im Dreieck Ringallee/Kämpenstraße vorgelagerten Parkplätze werden zentral von der Ringallee angefahren, eine 2. Zufahrt schließt zur Kämpenstraße an. Die Betriebsfläche ist weitgehend versiegelt und kaum gegliedert. Eine städtebauliche Aufwertung soll durch die 1999 vorgelegte Parkplatzumgestaltung und -erweiterung erreicht werden. Bisher fehlen insbesondere großkronige Bäume, die die Fläche wirksamer gliedern könnten. Hervorzuheben ist das alte Betriebswohnhaus an der westlichen Stirnseite des Gebäuderiegels, welches den Standort zur Kämpenstraße abgrenzt. Auf der südlichen Gebäuderückseite sind keine Nebenanlagen vorhanden, sondern in Abstimmung mit den Nachbarn (und im Sinne der o.g. unwirksamen 2. Änderung B-Plan Nr. 17) Grünflächen angelegt worden.

An der Ringallee folgt ein neu errichtetes, großvolumiges Mehrfamilienhaus, dessen Garagen und Stellplätze zum Markt hin orientiert und wenig befriedigend gestaltet worden sind. Die rückwärtige Wohnbebauung Kämpenstraße und Wittengarten wird durch Ein- bis Zweifamilienhäuser mit 1 oder 2 Vollgeschossen geprägt. Die angrenzenden Gärten der Flurstücke 85 und 56 sind noch unbebaut, erlauben jedoch eine bereits im Bebauungsplan Nr. 17 vorgesehene Bebauung, die von der Stichstraße aus erschlossen werden kann.

2.2 Flächennutzungsplan und bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Versmold bisher als *Wohnbaufläche* dargestellt. Aufgrund des gegebenen direkten Anschlusses des Standortes an die umfangreichen Mischbauflächen im Stadtzentrum ist das Planungsziel - bestandorientierte Anpassung als Mischgebiet - grundsätzlich vertretbar. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Rahmen der 19. FNP- Änderung, auf die hiermit ausdrücklich verwiesen wird.

Im überplanten Teilbereich des **Bebauungsplanes Nr. 17** ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17.1 mit Inkrafttreten die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen. Ansonsten wird ein Innenbereich nach § 34 BauGB überplant.

2.3 Sonstige Planungsgrundlagen

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Altlasten sind der Stadt im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: untere Abfallwirtschaftsbehörde, Telefon 05241/852740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und Untergrund getroffen werden.

3. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan Nr. 17 ursprünglich enthaltenen Planungsziele, die den Abriss des Bestandes und eine stark verdichtete, an Straßenzeilen orientierte Wohn- und Geschäftsbauung vorsahen, sind nicht rechtsverbindlich geworden und nicht mehr realisierbar. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 werden daher bestandsorientiert die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die weitere Entwicklung des Plangebietes getroffen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Art der baulichen Nutzung

a.1) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:

Die überplanten Wohnnutzungen werden analog zu dem zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 17 als *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch ergänzende Gewerbenutzungen und wird den Planungszielen an der Nahtstelle zwischen Misch- und Wohngebieten gerecht. Nutzungen gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese den Zielen nicht entsprechen.

a.2) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:

Die Baufläche mit Lebensmittelmarkt, Getränkehandel, Poststelle und Wohnnutzung im ehemaligen Betriebswohnhaus wird als *Mischgebiet* gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben einschließlich Einzelhandel, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der SB-Markt geht über die Versorgungsfunktion des umgebenden Wohngebiets hinaus und ist ein typisches Beispiel für eine Einzelhandelsnutzung in einem Mischgebiet im kleinstädtischen Rahmen oder in einem Stadtteil. Der Standort ist Richtung Stadtmitte orientiert und schließt in seiner Randlage die dortigen Misch- und Kerngebiete ab. Er wird daher nicht als Einzelfall, sondern als Teilgebiet und Ergänzung zur Stadtmitte verstanden; in der Gesamtbetrachtung Ringallee/Münsterstraße ergibt sich der Gebietscharakter als Misch- und Kerngebiet, die allgemeine Zweckbestimmung i.S. der §§ 6, 7 BauNVO wird erfüllt.

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind hier ausgeschlossen, da sie an diesem zentrumsnahen Standort störend wirken und den städtebaulichen Zielen zuwider laufen würden. Vermieden

werden soll eine Etablierung von Vergnügungsstätten, die durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Image) diesen Bereich zwischen den großflächigen Wohngebieten im Süden und der Stadtmitte ggf. entwerten könnten.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

b.1) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:

Nutzungsmaße, überbaubare Flächen und Bauweise werden i.w. am Bestand und an den bisher getroffenen bzw. als rechtmäßig unterstellten Festsetzungen orientiert (Vertrauensschutz): Gewählt werden daher überwiegend die Obergrenzen für eine ein- oder zweigeschossige, aufgelockerte Wohnbebauung. Auf den Gartengrundstücken westlich des Erschließungsstichs soll allerdings aufgrund der sensiblen Situation und Nachbarschaft eine ggf. zu großvolumige Bebauung vermieden werden. Eine Festsetzung von First- und Traufhöhen erfolgt nicht, da diese auch bisher nicht vorgesehen waren.

b.2) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl aufgrund weitgehender Versiegelung, möglicher Grundstücksteilungen oder Erweiterungen sowie aufgrund erforderlicher Stellplatzflächen mit 0,6 als Obergrenze nach § 17(1) BauNVO festgesetzt, obwohl der Gebäudebestand -im Gegensatz zur versiegelten Parkplatzfläche - dieses Maß nicht ausnutzt. Die Größen- und Höhenentwicklung wird durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und nach Süden zur Wohnbebauung hin zwecks Abstufung auf ein Vollgeschoss begrenzt (siehe Planungsziele der damaligen 2. Änderung).

Die Baugrenzen werden so gewählt, dass eine gewisse Erweiterung des Standortes in die Parkplatzfläche hinein bzw. Richtung Ringallee möglich bleibt. Durch das Baufenster soll jedoch ebenso wie durch die vorgeschriebene geschlossene Bauweise die Abschirmung nach Süden langfristig gewährleistet bleiben. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen südlich des Gebäudes sind aus Gründen der Konfliktvermeidung gegenüber der Wohnnachbarschaft Nebenanlagen, Stellplätzen etc. nicht zulässig.

3.2 Verkehrserschließung und Stellplatzangebot

Die **Erschließung des SB-Marktes** erfolgt über die breit ausgebaute Hauptzufahrt von der Ringallee sowie über eine Nebenzufahrt zur Kämpenstraße. Durch die Lage des SB-Marktes an diesen Straßen ist die leistungsfähige Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsnetz gesichert, ohne benachbarte Baugebiete mit Durchgangsverkehr zu belasten. Die Stellplatzanlage des SB-Marktes umfasst ca. 100 Parkstände. Um eine geordnete Verkehrsführung im Einmündungsbereich und gegenüber angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten, werden die Sammelzufahrten im Plan gekennzeichnet und sonstige Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Ausnahmen sind möglich, sofern eine besondere Belastung der Nachbarschaft nicht zu besorgen ist und diese nicht dem regelmäßigen Kundenverkehr dienen.

Die **Erschließung im Wohngebiet Wittengarten** ist mittlerweile endausgebaut und erschließt die rückwärtige Wohnbaufläche problemlos.

3.3 Gebietsgliederung und vorbeugender Immissionsschutz

Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Mischgebietsnutzungen können durch Emissionen von Einzelhandel, Kleingewerbe, Anlieferung und Stellplatzanlagen verursacht werden. Auf dem Gelände des JIBI-Marktes ergibt sich jedoch bereits im Bestand durch den länglichen Baukörper (alte Gebäudesubstanz und Erweiterung) ein idealer Immissionsschutzriegel gegenüber den südlich gelegenen Wohngebieten, der auch die Stellplatzanlage abschirmt.

Die geschlossene Bauweise soll die Riegelbebauung sichern, rückwärtig werden zudem Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen. Die 1999 genehmigte Erweiterung der Stellplatzanlage hat ebenso die örtliche Situation angemessen zu beachten.

Aufgrund des jeweils auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 bzw. im Rahmen des § 34 BauGB genehmigten Bestandes ist weiterer Handlungsbedarf gegenwärtig aus bauleitplanerischer Sicht nicht erkennbar.

3.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG

Energie- und Wasserversorgung sind im Bestand über die vorhandenen Anschlüsse an die Versorgungsnetze der Stadt gesichert. Die **Schmutzwasser-Entwässerung** erfolgt durch den Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal.

Regenwasser vom Betriebsgelände wird heute i.w. ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Regenwasserkanal Ringallee abgeleitet (Trennsystem). Das Erschließungssystem ist für den gesamten Bereich Wittengarten angelegt worden, die Baugrundstücke sind ebenfalls an Regenwasserkanäle angeschlossen worden. Ob und inwieweit auf den bereits als Baugrundstück festgesetzten Flurstücken 56 und 85 Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG vor Ort zu versickern oder zu verrieseln ist, muss im Einzelfall geklärt werden. § 51a(4) LWG definiert hier ggf. anzuwendende Ausnahmetatbestände. Die generelle Festsetzung einer Versickerungspflicht auf den Baugrundstücken gemäß § 51a(3) LWG nimmt die Stadt im Plangebiet aufgrund des weitgehenden Bestandes nicht vor.

Im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt wird eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Wege, Zufahrten und Stellplätze für Pkw etc. mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Porenpflaster o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers ausdrücklich empfohlen. Dieses ermöglicht zudem eine bessere Versorgung der Baumstandorte.

3.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um bereits weitgehend bebaute und z.T. großflächig versiegelte Flächen oder um vorhandene Baurechte auf Grundlage des § 34 BauGB oder des Bebauungsplanes Nr. 17, die teilweise nur neu geordnet werden. Grünordnerische Ziele sind in diesem Rahmen kaum noch nachträglich zu verwirklichen, zumal die Erweiterung der Stellplatzanlage des SB-Marktes bereits durchgeführt worden ist. Aus diesen Gründen beschränkt sich der Bebauungsplan auf folgende allgemeine Aussagen:

- Die Überstellung der Stellplatzanlage mit größeren Bäumen ist bisher unbefriedigend, zusätzliche Standorte sind nur im südöstlichen Erweiterungsbereich aus 1999 vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sollten diese vom Betreiber soweit wie möglich ergänzt werden: die relativ große Fläche ist zu gliedern, darüber hinaus verbessern die Bäume durch Verdunstung und Verschattung Kleinklima und Lufthygiene und schaffen eine besucherfreundliche Beschattung der Pkw. Sinnvoll wäre eine konsequente Überstellung v.a. entlang der Straßen und zwischen den Stellplatzzeilen.
- Die überbaubaren Flächen werden im Mischgebiet auf eine Teilfläche begrenzt und im Wohngebiet nicht zusätzlich erweitert.

- Einfriedungen und Heckenpflanzungen werden nach § 86 Landesbauordnung geregelt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet im Regelfall Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Da in diesem Plangebiet jedoch eine weitgehend vorhandene Bebauung bestandsorientiert überplant wird, bereitet der Bebauungsplan Nr. 17.1 bei zusammenfassender Betrachtungsweise keine erstmaligen Eingriffe in den Naturhaushalt vor und erhöht die zulässige Eingriffsintensität im Grundsatz nicht. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden also nicht negativ beeinträchtigt.

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Im Bebauungsplan Nr. 17 sind bereits einige grundlegende Gestaltungsvorschriften über Dachneigung, Drempehöhen und Dachaufbauten enthalten. Diese wurden aufgrund der o.g. Situation auch im Plangebiet zugrunde gelegt und werden daher zusammenfassend übernommen. Gestalterisches Ziel ist die verträgliche Einbindung der Vorhaben in die vorhandene Bebauung. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Dachneigung und Dachaufbauten:** Dachlandschaften besitzen entlang der Straßenzüge und im Siedlungszusammenhang maßgebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund wird in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung die zulässige Bandbreite der Dachneigung aus dem Bebauungsplan Nr. 17 für Wohnbauflächen aufgegriffen. Im Mischgebiet wird dagegen aufgrund des Bestandes und angesichts großer Bauvolumina auf flachgeneigte Dachformen wie z.B. Pult- oder Satteldächer abgestellt. Großformatige Dachaufbauten etc. lösen insbesondere bei flacher geneigten Dächern die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Sie werden daher auf Dachneigungen ab 35° begrenzt.
- **Drempehöhe:** im Bebauungsplan Nr. 17 sind Drempe auf konstruktiv erforderliche Mindestmaße von 0,25 m bis 0,4 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen an der Außenwand des Gebäudes) begrenzt worden, um eine überzogene Höhenentwicklung und unmaßstäbliche Baukörper zu vermeiden, zumal keine Trauf- oder Firsthöhen festgesetzt worden sind. Dieses Maß wird aus den o.g. Gründen unter Vereinfachung des Bezugspunktes für den Dachaufbau über voll zweigeschossigen Baukörpern aufgegriffen. Bei eingeschossigen Baukörpern oder bei Planung des 2. OG im Dachraum wird künftig jedoch kein einschränkender Drempe mehr festgesetzt.
- Die Regelung zur **Gestaltung und Farbe** stärker geneigter Dächer ermöglicht das gesamte heute gebräuchliche Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Für quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, grau, grün oder gelb, entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und sind mit dieser Rahmensetzung nicht zulässig.

- **Werbeanlagen** mit wechselndem, bewegten oder grellem Licht können aus städtebaulich-gestalterischer Sicht - vor allen Dingen in der direkten Nachbarschaft zum Altenzentrum und zur Wohnbebauung - äußerst störend und unruhig wirken und werden daher ausgeschlossen.
- **Einfriedungen** können im öffentlichen Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses deutliche negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges. Sie werden aus diesen Gründen v.a. an den öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt, wobei die Höhe von 0,8 m die Größe von Kindern berücksichtigt und für die Stellplatzanlage des SB-Marktes eine höhere Einfriedung nicht notwendig ist. Zu den angrenzenden Grundstücken hin werden diese eingeschränkt, um notwendige Eingrünung und Nachbarschaft nicht zu entwerten.

4. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan regelt die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zwischen *Kämpenstraße* und *Ringallee*. Die Überplanung greift vor dem Hintergrund der erfolgten Erweiterung des SB-Marktes den Bestand auf, sichert ihn und verwirft somit endgültig die früheren Planungsziele des hier nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 17. Die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dauerhafte Abschirmung der potentiellen Emissionsbereiche Stellplatz-/Betriebsfläche soll durch Festschreibung des Baukörperriegels gewährleistet werden. Die zentrale Lage des Marktes, die sehr gute Erschließung durch Ringallee und Kämpenstraße und der Einzugsbereich des SB-Marktes deutlich über die umgebenden Wohngebiete hinaus sprechen für die Standortsicherung im Rahmen der in einem Mischgebiet zulässigen Größenordnung.

Darüber hinaus vollzieht der Bebauungsplan planungsrechtlich die Erschließung im Bereich „Wittengarten“ nach, was nicht zuletzt auch aus beitragsrechtlichen Gesichtspunkten angestrebt wird. Die 1993 in der (nichtigen) 2. Änderung vorgesehenen Inhalte werden hierbei weitgehend übernommen.

Hinweis: Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.