Stadt Verl

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 78
„Leinenweg - Ost“

August 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung 4

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich 4

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen 4

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation 4

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan 5

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege 5

3.4 Boden und Gewässer 6

3.5 Altlasten und Kampfmittel 6

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege 6

4. Planungsziele und Plankonzept 7

5. Inhalte und Festsetzungen 9

5.1 Art der baulichen Nutzung 9

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 9

5.3 Örtliche Bauvorschriften 11

5.4 Erschließung und Verkehr 13

5.5 Immissionsschutz 14

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft 15

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege 17

6. Umweltrelevante Auswirkungen 18

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 18

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch 19

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung 20

6.4 Eingriffsregelung 21

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 21

7. Bodenordnung 23

8. Flächenbilanz 23

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung 23

Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB (05/2023): Stadt Verl, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg-Ost“ als Teil II der Begründung

Teil III: Anlagen

- AKUS GmbH (08/2009): Bauleitplanverfahren Nr. 78 „Leinenweg-Ost“; Aussage zum Thema Gewerbelärm
- Archäologie am Hellweg eG (11.05.2023): Grabungsbericht Archäologische Sachstandsermittlung Verl, Bonhoefferweg (DKZ 4116,0091)
- Ing.-Büro Dr. E. Horsthemke (03/2008): Gemeinde Verl, Bebauungsplangebiet Nr. 78 „Leinenweg Ost“, Hydrogeologische Untersuchung, überarbeitet und erweitert 05/2023
- Ingenieurbüro Hegers (02/2023): Entwässerung BP 78 „Leinenweg-Ost“
- Ingenieurbüro Hegers (05/2023): Ausführungsplanung Baustraße BP 78 „Leinenweg-Ost“ mit Lageplan Straßenendausbau
- Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB (05/2023): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg - Ost“
- AKUS GmbH (24.05.2023): Bauleitplanverfahren Nr. 78 „Leinenweg-Ost“; Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm)

Teil I: Begründung

1. Einführung

Schon im Jahr 2008 bestand im damaligen Stadtgebiet Verl eine dringende Nachfrage nach kurz- bis mittelfristig verfügbarem Wohnraum. In diesem Zusammenhang wurde seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 78 aufgestellt, der – im Bereich zwischen Lerchenweg, dem bestehenden Siedlungsrand Rebhuhn-/Winkelweg und Bonhoefferweg sowie dem Leinenweg – ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit konnte diese Planung über mehrere Jahre hinweg nicht umgesetzt werden.

Mittlerweile besteht mit den Eigentümern überwiegend Einigkeit hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung von etwa 2/3 der Fläche des ursprünglichen Plangebiets. Lediglich der nördliche Bereich kann auf absehbare Zeit nicht umgesetzt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier gewährleisten zu können, orientieren sich die Festsetzungen zu Nutzungsmaßen des vorliegenden Bebauungsplans an der Bestandsbebauung im Plangebiet sowie im näheren Umfeld. Neben einer Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern werden auch einzelne Mehrfamilienhäuser ermöglicht, um auch der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen begegnen zu können.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über den Lerchenweg und den Leinenweg bereits gesichert. Die innere Erschließung wird – in Anlehnung an das mit den politischen Gremien abgestimmte Rahmenkonzept – im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgegeben.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 6,5 ha liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Verl, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Osten und Süden sowie der gewerblichen Bebauung im Westen. Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Hofstelle sowie den Lerchenweg,
- im Osten durch den Siedlungsrand am Rebhuhnweg,
- im Süden durch den Bonhoefferweg und
- im Westen durch den Leinenweg.

Auf die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Plankarte zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **städtebauliche Situation** im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die östlich anschließende homogene Siedlungsstruktur des Rebhuhnwegs mit i. W. freistehenden Wohnhäusern in 1½-geschossiger Bauweise und einem zum Plangebiet hin vorgelagerten größeren Spielplatzbereich. Nach Süden

(am Bonhoefferweg) bilden Mehrfamilienhäuser in 2-geschossiger Bauweise einen baulichen Riegel bis hin zur ehemaligen Grundschule. Nach Norden schließt der freie Landschaftsraum (z. T. Landschaftsschutzgebiet) mit kleineren (ehemaligen) Hofstellen an. Im Westen schließt sich das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 79 „Leinenweg-West“ an, welches hier eine Gewerbenutzung mit Nutzungseinschränkungen sowie eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt.

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker, in den Randbereichen auch als Grünland bzw. Garten genutzt. Im nordöstlichen Bereich wird eine ehemalige Hofstelle (aktuell Wohnhaus) mit umgrenzenden Grünstrukturen, im südwestlichen und südöstlichen Eckbereich des Plangebiets werden jeweils freistehende Wohnhäuser mit Gartenflächen einbezogen. Der Gehölzbestand beschränkt sich i. W. auf die o. g. Hofstelle und den Saumbereich nördlich des Bonhoeffer Wegs. Darüber hinaus wurden in den Wohngärten einzelne Gehölze gepflanzt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets kann über den Leinenweg bzw. den Lerchenweg erschlossen werden. Der südlich der überplanten Fläche verlaufende Bonhoefferweg dient gegenwärtig zur Erschließung der südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser. Die südöstliche Wegeparzelle zur Erschließung der ehemaligen Hofstelle übernimmt gleichzeitig eine fußläufige Erschließungsfunktion für das Wohnquartier Rebhuhnweg mit einer Anbindung an die Gütersloher Straße sowie die dort befindliche Bushaltestelle.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Verl ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem dort dargestellten *Siedlungsraum*.

b) Regionalplanung

Laut **Regionalplan** liegt das Plangebiet im *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)*.

c) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Verl wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus der Darstellung des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestands und eine Arrondierung des Ortsrands dar. Das Plangebiet liegt weder in einem **Landschafts-** noch im **Naturschutzgebiet**. **FFH-Gebiete** sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der nördlich des Lerchenwegs angrenzende Grünlandbereich (Landschaftsschutzgebiet) beinhaltet ein im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW (*BK-4116-078 Grünland in der Ölbachniederung westlich Verl*) verzeichnetes Gebiet.

Schutzziel ist die Erhaltung und Optimierung eines großen Grünlandkomplexes in einer Bachniederung mit auentypischen Lebensräumen wie Feuchtgrünland oder Stillgewässer. Auswirkungen der Planung auf diesen Bereich werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß aktueller Bodenkarte NRW[1] stehen im Plangebiet verschiedene Sandböden an, die das Plangebiet von Norden nach Süden in zwei Bereiche unterschiedlicher Bodentypen gliedern. Bezüglich detaillierter Informationen wird auf die hydrogeologische Untersuchung (s. Anlage: Ing.-Büro Dr. E. Horsthemke (03/2008) inkl. Überarbeitung und Erweiterung (05/2023)) verwiesen:

- Im **Norden** steht **Gley** an; dieser Sandboden weist eine mittlere nutzbare Feldkapazität und eine extrem hohe Wasserleitfähigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 4 und 8 dm.
- Der **südliche Bereich** der vorliegenden Planung wird von **Plaggenesch**, einem tiefreichend humosen Sandboden dominiert. Der Bodentyp weist eine geringe nutzbare Feldkapazität sowie eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der Boden weist kein Grundwasser auf. Gemäß den Kriterien der schutzwürdigen Böden[2] ist Plaggenesch ein Boden mit hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von maschineller Bearbeitung sowie Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist von einer anthropogenen Überformung des Bodens auszugehen.

Der **Ölbach** sowie der **Verler See** liegen in einem Abstand von ca. 550 m nördlich des Plangebiets. Negative Auswirkungen der Planung auf die Gewässer werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erwartet.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Verl keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind für die Fläche ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Südwestlich außerhalb des Plangebiets, westlich des ehemaligen Schulgebäudes, ist die Altlast 4116 M37 verzeichnet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Brummelweg“ durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben, dass hier Auffüllungen mit Boden und z. T. Ziegelbruchanteilen erfolgt sind. Sanierungsmaßnahmen wurden für nicht erforderlich gehalten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Auswirkungen auf das Plangebiet gesehen.

Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Abt. Umwelt – Abfall und Boden, Tel. 05241 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund gemacht werden.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind Hinweise auf historische Siedlungsspuren im Plangebiet aufgetreten. Daraufhin ist eine archäologische Sachstandsermittlung (DKZ 4116,0091) durch das Büro Archäologie am Hellweg eG durchgeführt worden (s. Anlagen). Mehrere Suchschnitte ergaben, dass die historische Bodenstruktur in weiten Teilen zerstört ist und keine zusammenhängenden archäologischen Befunde möglich sind. Der Fund einer Tonscherbe aus dem Hochmittelalter deutet

---

[1] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 2022.

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

auf Siedlungstätigkeiten in dem räumlichen Umfeld hin, kann jedoch aufgrund verschiedener umfassender Bodeneingriffe in der jüngeren Vergangenheit in keinen archäologischen Kontext mehr gesetzt werden. Somit besteht keine Einschränkung für eine Bebauung der Fläche.

Natur- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vorsorglich wird durch Hinweis in der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Planungsziele und Plankonzept

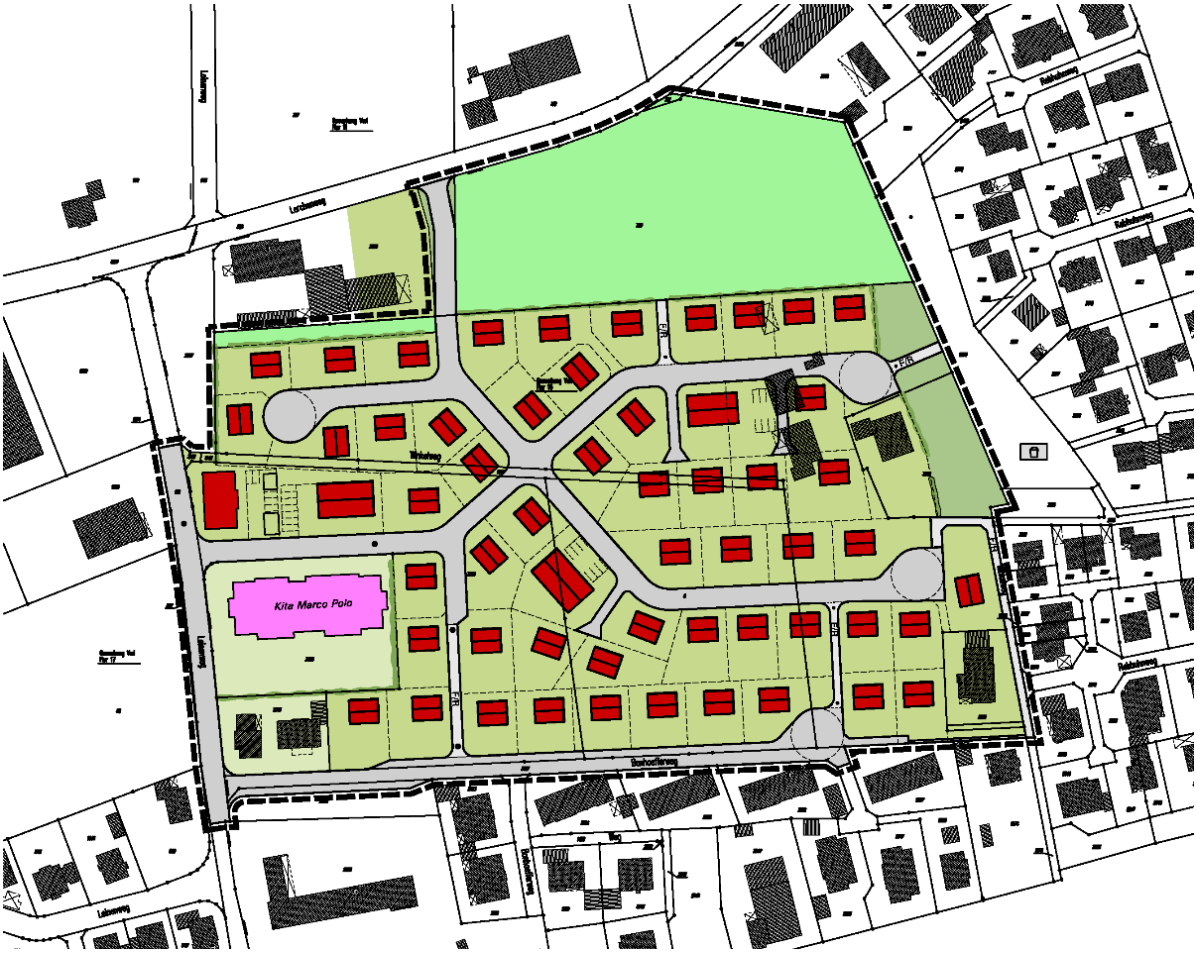
Der westliche Siedlungsrand der Ortslage Verl, nördlich der Gütersloher Straße, wird durch den Siedlungsbereich Rebhuhnweg und den Geschosswohnungsbau zwischen der Gütersloher Straße und dem Bonhoefferweg geprägt. Das vorliegende Plangebiet bildet hier den vorläufigen Abschluss der Wohnbauentwicklung Richtung Westen oberhalb der Gütersloher Straße. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine Flächenverfügbarkeit für den nunmehr als private Grünfläche festgesetzten Bereich südlich des Lerchenwegs vorliegt, soll auch diese Fläche wohnbaulich entwickelt werden. Eine Erschließung dieser Fläche ist über die Planstraße B, den bestehenden Lerchenweg und einen im vorliegenden Planverfahren festgesetzten Fuß- und Radweg sichergestellt.

Weiter westlich und südlich schließen Gewerbegebiete an, so dass hier eine weitere Wohnbauentwicklung – auch aus Gründen des Immissionsschutzes – nicht mehr möglich ist. Nach Norden besteht zukünftig noch die Möglichkeit einer Ergänzung der Wohnbauentwicklung bis zum Lerchenweg. Eine weitere Entwicklung nach Norden (über den Lerchenweg hinaus) scheidet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet aus.

Die Stadt Verl verfolgt das Ziel, die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen und hierfür die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum für eine wohnbauliche Nutzung zu mobilisieren. Die Ortsmitte liegt etwa 1.200 m entfernt. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Schulen mit Sportanlagen, Freibad und Versorgungseinrichtungen u. a. des täglichen Bedarfs, sind gut zu erreichen. Im Jahr 2019 wurde im westlichen Teil des Plangebiets eine Kindertagesstätte errichtet. Diese wird vorliegend planungsrechtlich gesichert.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern und eine verträgliche Einbindung in den Ortsrand zu schaffen. Die Planung bietet darüber hinaus Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft und sichert die städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Stadt.

Für das Gebiet wurde eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet.



Planungsbüro Tischmann Loh (03/2020): B-Plan Nr. 78 „Leinenweg – Ost“, Rahmenkonzept – Endfassung genordet / ohne Maßstab

Übergeordnetes Planungsziel und städtebauliches Leitbild ist die Entwicklung eines regionaltypischen familienbezogenen Wohngebiets zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs, welches überwiegend mit sogenannten 1½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern (2. Obergeschoss im Dachraum), aber auch alternativ mit „echten“ zweigeschossigen Baukörpern in ortsüblicher Architektur, maßvoll verdichtet werden soll. Das Rahmenkonzept orientiert sich an der Lage am Siedlungsrand. Durch eine ortsübliche Bauweise wird die vorliegende Planung in den Bestand und die vorhandene Nutzungsstruktur eingebunden.

Aufgrund von Änderungswünschen der Grundstückseigentümer bzgl. der vorgelegten Planung wurden mehrere Varianten erarbeitet und diese auch mehrfach angepasst. Nach Vorberatung durch den Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.10.2019 hat sich der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 08.10.2019 für die Variante C entschieden, wobei sich der Eigentümer des Flurstücks 790 kurzfristig gegen eine wohnbauliche Entwicklung seiner Fläche entschieden hat.

Im Hinblick auf den anhaltend sehr großen Wohnflächenbedarf in der Stadt Verl und die Abhängigkeit zur regionalplanerischen Flächenbilanz (*Realnutzungskartierung, RNK*) haben die politischen Gremien beschlossen, die Grundstücke/Flächen, die seitens der privaten Eigentümer kurzfristig nicht für eine eigenständige Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden, im Bebauungsplanentwurf als **private Grünflächen** festzusetzen. Die somit nicht verfügbaren Flächen dürfen der Stadt in der regionalplanerischen Flächenbilanz nicht mehr angerechnet werden und benötigte Entwicklungen an anderer

Stelle blockieren. Ziel ist hierbei ausdrücklich nicht die sofortige Rücknahme von bisher nicht ausgeschöpften Baurechten. Priorität besitzt die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse von Stadtentwicklung und Eigentümern. Auf die diesbezüglich abgeänderte und weiterentwickelte Rahmenplanung (siehe oben) wird verwiesen.

Im Laufe des Verfahrens haben sich unter Berücksichtigung von Stellungnahmen aus den Entwurfsoffenlagen sowie weiteren Abstimmungen mit den Eigentümern geringfügige Veränderungen des Rahmenplans ergeben. Die Zielsetzung und übergeordnete städtebauliche Idee des o. g. Konzepts bleiben davon jedoch unberührt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Leinenweg - Ost“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Verl.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß den Planungszielen ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt.

Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, da die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur nicht für zeitgemäß gehalten wird. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets wird für die Fortentwicklung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der gegebenen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird zur effektiven Baulandnutzung mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden.

  Für den Bereich des **Kindergartens** wird die Grundflächenzahl GRZ – entsprechend der Bestandssituation – mit 0,6 festgesetzt.

- Ebenfalls um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen, wird die **Geschossflächenzahl GFZ** analog zu den Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ mit GFZ 0,8 festgesetzt. Die Einbindung in den umgebenden Siedlungsbestand wird ergänzend mit den zusätzlichen Regelungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen erreicht.

  Für den Bereich des **Kindergartens** wird die **Geschossflächenzahl GFZ** bestandsorientiert mit 1,2 festgesetzt.

- Auch die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** wird zur Unterstützung einer möglichst effektiven Ausnutzung bei maximal zwei Vollgeschossen angesiedelt. Die Festsetzungen in den Teilbereichen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität ausdrücklich z. B. auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. Durch die ergänzenden Festsetzungen der maximalen Höhen baulicher Anlagen wird die bauliche Ausnutzung dabei ergänzend kleinteilig gesteuert. Im Bereich des WA1 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig, die voll zweigeschossig bzw. zweigeschossig mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss errichtet werden können. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ermöglicht im WA1 bei einer maximalen Zweigeschossigkeit ein drittes oberstes Geschoss, das kein Vollgeschoss ist.

- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt in allen Teilflächen des Plangebiets über die konkrete Festsetzung von **Trauf-, First- und Wandhöhen** sowie der **Gesamthöhe**. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche festgesetzt und ermöglichen z. B. voll zweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung ist bei Flachdach- und Pultdachgebäuden die gemäß Plankarte festgesetzte Gesamthöhe maßgeblich, die auch zurückgesetzte oberste Geschosse mit einbezieht. Bei nur ein oder zwei Geschossebenen ergibt sich die zulässige Höhe beim Flachdach aus der definierten Wandhöhe. Die maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude in den Bereichen des WA2 wird daher zur Sicherung einer zweigeschossigen Fassadenwirkung mit 7,5 m festgesetzt. Bei Pultdachgebäuden in 2½-geschossiger Bauweise kann die Gebäudeseite, die mit dem First abschließt, eine dreigeschossige Fassadenerscheinung aufweisen. Aus diesem Grund werden auch für Pultdächer die für die Flachdachgebäude festgesetzten Gesamthöhen angewendet. Eine städtebaulich wirksame „Dreigeschossigkeit“ wird somit ausgeschlossen.

  Zur Umsetzung von Mehrfamilienhäusern, die ein zusätzliches zurückgesetztes oberstes Geschoss aufweisen, wird die maximal zulässige Gesamthöhe im Bereich des WA1 – gegenüber den übrigen Teilgebieten erhöht – auf 10 m festgesetzt. Zurückgesetzte oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind (sog. „Staffelgeschosse“), sind zudem gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückzusetzen, um der straßenräumlichen Wirkung und Einpassung in die Umgebung Rechnung zu tragen. Bei Flachdächern kann die zulässige Wand-/Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden.

  Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem insgesamt relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Ausnahmsweise kann bei einer Erschließung über private Stichwege in Abstimmung mit der Stadt auch auf diese Stichwege Bezug genommen werden. Für das Plangebiet wurde parallel zum Planverfahren eine **Erschließungsplanung** mit Bauhöhen etc. erstellt, auf die ausdrücklich verwiesen wird (s. Anlagen).

- Die Bauweise wird im WA1 aufgrund der hier geplanten Mehrfamilienhäuser auf **Einzelhäuser** beschränkt. Für die Teilbereiche des WA2 wird, um eine harmonische Fortentwicklung der östlich

angrenzenden Quartiersstruktur im Bereich des Rebhuhnwegs zu sichern, auf eine Bebauung mit **Einzel- und Doppelhäusern** abgestellt. Diese Vorgabe entspricht auch der überwiegend gegebenen Struktur im Umfeld.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Abstände zur Erschließungsstraße werden überwiegend bei 3 m festgelegt.
- Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von **Solarenergie** wird empfohlen. Die vorgegebenen Baufenster begünstigen einen derartigen Gestaltungsspielraum.
- Um der hohen Nachfrage auch nach Miet- und Eigentumswohnungen begegnen zu können, wird in einem Teilbereich des Plangebiets (WA1) verträglicher Geschosswohnungsbau in Form von **Einzelhäusern** ermöglicht. Im überwiegenden Teil des Plangebiets (WA2) wird – analog zum angrenzenden Siedlungsraum – eine Bebauung mit **Ein- und Zweifamilienhäusern** angestrebt. Diesem Ziel entspricht auch das auf das erwartete Verkehrsaufkommen ausgerichtete Erschließungskonzept mit einer Anbindung an den Leinen- bzw. Lerchenweg sowie einer Aufweitung des Bonhoefferwegs.
- Die Stadt Verl verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, im Plangebiet verträglichen Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und dabei auch die kleinteiligere Bebauung im Umfeld nebst Verkehrsaufkommen, Stell- und Parkplatzbedarf zu berücksichtigen. Daher wird im Teilbereich WA1 ein gegenüber den o. g. Zielen verträglicher Geschosswohnungsbau mit bis zu **6 Wohnungen je Wohngebäude** ermöglicht. Im nördlichen Bereich des Plangebiets am zukünftigen Siedlungsrand sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets (WA2) werden – analog zu anderen Plangebieten im Stadtgebiet – Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen, hier: höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude** bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte getroffen. Dabei kann eine zusätzliche Wohnung je Doppelhaushälfte (Einliegerwohnung) als Ausnahme zugelassen werden, um insbesondere bestimmte familiäre Situationen zu berücksichtigen, wie z. B. das Mitwohnen von Senioren oder Jugendlichen.

  Um eine Nutzung im Sinne der Stadt zu gewährleisten und zusätzlichen Stellplatzdruck innerhalb des Quartiers zu vermeiden, definiert die Stadt eine Einliegerwohnung wie folgt: *Als Einliegerwohnungen gelten der Hauptwohneinheit deutlich untergeordnete Wohnungen, welche < 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweisen.*

  Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stell- und Parkplatzbedarf angemessene Weiterentwicklung und Steuerung der Verdichtung.
- Um innerhalb der vorliegenden Angebotsplanung ausreichend Flexibilität in der Projektplanung zu ermöglichen und die Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestands nicht unverhältnismäßig einzuschränken, werden **Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB i. V. m. § 16(6) BauNVO** gewährt. Um- und Anbauten im überplanten Altbestand können die festgesetzten Höhenmaße überschreiten, wenn sie sich im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. können die in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen bis zu maximal 2,0 m überschreiten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereichen werden anhand der heutigen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen **örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Dabei werden ausdrücklich nur äußerst grundlegende Vorgaben getroffen, um der Gestaltungsfreiheit der Bauherren einen großen Spielraum zu belassen. Im Einzelnen:

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Gleichzeitig werden im heutigen Baugeschehen verschiedene Dach- und Bauformen nachgefragt. Bei familienbezogenen Bauformen handelt es sich insbesondere um sogenannte „1½“-geschossige Bauformen mit mittel bis steiler geneigten Dächern und um „voll zweigeschossige“ Bauformen mit eher flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern. Die Stadt erachtet die genannten Ausprägungen als ortstypisch. Zur angemessenen Entwicklung der Dachlandschaft werden ergänzend nur sehr grundlegende Regelungen getroffen:

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen bei Dächern mit mittleren und stärkeren Dachneigungen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, sodass optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen kann. Gleichzeitig soll eine möglichst effektive Ausnutzung auch des Dachraums bei Bauformen mit geneigten Dächern offengehalten werden. Um dies zu erreichen und das Hauptdach gleichzeitig in gewissem Umfang optisch erkennbar zu erhalten, sind Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Darüber hinaus werden ein Mindestabstand der Dachaufbauten etc. zum Ortgang und eine maximale Ausdehnung in der Dachhaut festgesetzt.

- Bei der **Dacheindeckung und -farbe** werden für geneigte Dächer ortstypische rote bis braune und schwarze bis anthrazitfarbene Töne vorgegeben.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Nutzung der Dachflächen erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren werden diese je nach Dachform in verschiedener Bauart zugelassen (siehe E.1.4). Sie ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen, werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert und tragen zu einer klimafreundlichen Stadtentwicklung bei. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

  Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Solaranlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen dabei aus städtebaulichen Gründen der Raumwirksamkeit auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

  Dachbegrünungen können zu einer mikroklimatischen Verbesserung und durch ihre Retentionsfunktion zur schonenden Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen beitragen. Eine kombinierte Dachnutzung durch Solaranlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

b) Die **Sockelhöhe** besitzt starken Einfluss auf die Maßstäblichkeit eines Gebäudes im Straßenzug. Um den bestehenden und weiterhin angestrebten Charakter des Gesamtquartiers als kleinteiliges, aufgelockertes Wohngebiet zu unterstützen, wird eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m vorgegeben.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.

In Bezug auf baugestalterische Fragen wird generell eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

d) **Einfriedungen** sind im Bereich der Vorgärten zulässig. Zur Sicherung der baugestalterischen Qualität im Straßenraum sind nur standortgerechte oder klimaresiliente Laubhecken als Einfriedungen zulässig. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der Straßenoberkante zulässig. Dies ermöglicht einen durchlässigen Charakter des Wohngebiets aus der Perspektive des Straßenraums und stellt sicher, dass die Grundstücksausfahrten keine unsicheren Verkehrssituationen erzeugen. Im Hinblick auf die Privatsphäre, insbesondere bei Süd- und Westerschließung, werden Wohngärten von dieser Festsetzung ausgenommen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den Leinenweg, der weiter südwestlich des Plangebiets in den Brummelweg mündet. Letztere Wegeverbindung verbindet den überplanten Bereich über einen signalgesteuerten Knotenpunkt mit dem überörtlichen Verkehrsnetz, hier: die Gütersloher Straße (L 757). Der nördliche Anschluss des Plangebiets an den Lerchenweg verbindet das künftige Wohnquartier über den Rebhuhnweg mit der Gütersloher Straße (L 757). Auch dieser Kreuzungsbereich wird über eine Signalanlage gesteuert.

Die **Binnenerschließung** des neuen Siedlungsbereichs erfolgt durch eine 8,0 m breite Haupterschließung (*Planstraße A*) vom Leinenweg aus in östlicher/nordöstlicher Richtung sowie eine zweite Haupterschließungsachse (*Planstraße B*) vom Lerchenweg aus zunächst in südöstlicher Richtung, mit einem Verschwenk nach Osten. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets wird über die *Planstraße C* erschlossen, die weiter östlich in die *Planstraße B* mündet. Sämtliche o. g. Planstraßen münden jeweils in einer Wendeanlage. Der im Süden des geplanten Wohnquartiers bereits bestehende Bonhoefferweg wird auf eine Breite von 8,0 m aufgeweitet und erschließt sowohl die bestehende Mehrfamilienhausbebauung südlich des Plangebiets als auch die südliche Bauzeile der vorliegenden Planung. Auch dieser Weg mündet zukünftig in einer Wendeanlage. Darüber hinaus umfasst die Planung noch einzelne Sticherschließungen zur Anbindung der Hinterlieger an die *Planstraßen A bis C*.

Das gesamte innere Straßennetz soll Wohnstraßencharakter erhalten. Die Ausführungsplanung legt den Ausbau für die gesamten Verkehrsflächen im Plangebiet fest. Die Planstraßen werden insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt, im Rahmen des Straßenausbaus können öffentliche Parkplätze im Straßenraum eingerichtet werden. Die Erschließungsplanung ist Teil der Anlagen des vorliegenden Bebauungsplans.

Im hydrogeologischen Gutachten (s. Anlage) werden außerdem Aussagen zur Herstellung eines tragfähigen Straßenuntergrunds getroffen. Aufgrund der topografischen Unterschiede innerhalb des Geländes werden voraussichtlich Maßnahmen zur Einebnung sowie Verfüllung tiefer liegender Flächenbereiche erforderlich. Durch den Einbau von geeignetem verdichtungsfähigem und nicht frostempfindlichem Material kann im vorliegenden Plangebiet ein tragfähiger Straßenbau erfolgen.

Die Durchlässigkeit des Gebiets für **Fußgänger und Radfahrer** ist durch die Vernetzung der Wohnstraßen mit Fuß-/Radwegen gesichert, darüber hinaus erfolgen auch Anschlüsse an die umliegenden

Wohnquartiere. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Spielplatzanlage kann über zwei fußläufige Erschließungen erreicht werden.

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Planstraße und zum Fußweg besonders aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Haltestelle *Blaue Grotte* etwa 100 m südlich des Plangebiets an der Gütersloher Straße im Bereich der Tennisanlage sichergestellt. Die Haltestelle wird von den Buslinien 73 (*Richtung Gütersloh ZOB/Hövelhof*), 75 (*Richtung Verl/Wiedenbrück*) und 80 (*Richtung Lippstadt*) angefahren. Darüber hinaus gibt es Überlegungen die *Bahnstrecke Harsewinkel – Gütersloh – Verl* für den Personennahverkehr zu aktivieren.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen. Das Plangebiet ergänzt das vorhandene Wohngebiet im Bereich Rebhuhnweg bzw. südlich des Bonhoefferwegs, abgesetzt von örtlichen Hauptverkehrsstraßen. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzungen, im Osten und Süden Wohnnutzungen und im Westen gewerbliche Nutzungen, z. T. mit Nutzungsbeschränkungen an.

Die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissionsschutz im Plangebiet wird wie folgt bewertet:

a) Gewerbliche Immissionen

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu Beginn des Planverfahrens geprüft worden.[3] Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben südlich der Gütersloher Straße werden auch nach heutigem Stand nicht gesehen.[4] Westlich des Leinenweges befindet sich das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Leinenweg-West“, der in den Randbereichen zum Leinenweg hin eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Gewerbenutzung mit Nutzungsbeschränkungen (hier: das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen) festsetzt. In der schalltechnischen Untersuchung vom 24.05.2023 wurden TA-Lärm-konforme Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Zugrunde gelegt hat der Lärmgutachter entsprechende Gewerbe-Flächen-Immissionspegel (Details s. Untersuchung). Die Beurteilungspegel für die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet an der am stärksten belasteten Ebene (1. Obergeschoss) belaufen sich entsprechend den Lärmberechnungen am Tag auf ≤ 52 dB(A) und in der Nacht auf ≤ 37 dB(A). Die errechneten Pegel liegen damit deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts. Vor diesem Hintergrund erwartet der Gutachter keine Lärmkonflikte. Gesundes Wohnen im Plangebiet ist sichergestellt und Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten. Sollten in der Nachbarschaft des Plangebiets B-Plan Nr. 78 zukünftig weitere Gewerbenutzungen entstehen, so sind die Lärmschutzrechte der geplanten Wohnbebauung angemessen zu berücksichtigen.

---

[3] AKUS GmbH (08/2009): Bauleitplanverfahren Nr. 78 „Leinenweg-Ost“; Aussage zum Thema Gewerbelärm.

[4] AKUS GmbH (24.05.2023): Bauleitplanverfahren Nr. 78 „Leinenweg-Ost“; Schalltechnische Untersuchung.

b) Verkehrliche Immissionen

Die Planung steuert eine ergänzende Bebauung mit etwa 55 Wohnhäusern, diesbezüglich wird ein für die angrenzenden Wohnquartiere verträgliches zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand geht die Stadt davon aus, dass für die bestehende Nachbarschaft keine unverträglichen Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Daher wird ein näherer gutachterlicher Untersuchungsbedarf bezüglich des sogenannten „planinduzierten Verkehrs“ vor diesem Hintergrund hier nicht gesehen.

c) Landwirtschaft und sonstige potenzielle Immissionskonflikte

Das Plangebiet liegt am Rand eines bestehenden Wohnsiedlungsbereichs, der im Norden an die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzt. Somit muss im Rahmen der Feldbestellung und Ernte zeitweilig mit typischen Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft gerechnet werden. Diese sind im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Möglicherweise problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht bekannt. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind insgesamt nicht zu erwarten.

Durch die Nutzung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsanlagen, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken kann es im Bereich der Wohngebiete zu Immissionen kommen. Um Konflikte zu vermeiden, sollen stationäre Geräte mit ausreichenden Abständen zu maßgeblichen Immissionsorten und nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt werden. Der Leitfaden des LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 24.03.2020“ ist zu beachten.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser** und **Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Siedlungszusammenhang. Zur Umsetzung werden Ergänzungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestands sind Bodenarbeiten im Plangebiet bzw. in dessen direktem Umfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Zur Entwässerung innerhalb des Gebiets sowie zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ist eine Entwässerungsplanung[5] erstellt worden. Die Ableitung des **Schmutz- und Niederschlagswassers** aus dem Baugebiet erfolgt über die Zufahrt zum Baugebiet am Lerchenweg, wobei das Schmutzwasser direkt in den Schmutzwasserkanal Lerchenweg abgeleitet werden kann. Ein entsprechender Anschluss wurde beim Ausbau des Lerchenweges bereits vorgesehen.
- Das Niederschlagswasser wird über eine bestehende Leitung im Lerchenweg in den Leinenweg eingeleitet. Diesbezüglich sollen im Leinenweg ca. 100 m Betonrohr DN 600 verlegt werden. Im weiteren Verlauf erfolgt über eine Rückhaltung außerhalb des Plangebiets eine kontrollierte Ableitung in den Ölbach. Das Grundstück nördlich der Kita wird ausnahmsweise an den Regen- und Schmutzwasserkanal im Leinenweg angeschlossen.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** (= mind. 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden) ist unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln (insbesondere DVGW-Arbeitsblätter) sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW – Arbeitsblatt W 331 und sollte

[5] Ingenieurbüro Hegers (02/2023): Entwässerung BP 78 „Leinenweg-Ost“.

120 m nicht übersteigen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“[6] des Kreises Gütersloh wird zudem verwiesen.

Die möglichen Firsthöhen von bis zu 11,0 m im Plangebiet machen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges je nach Gebäudeplanung den Einsatz eines Hubrettungsgeräts der Feuerwehr und ggf. auch Aufstellflächen für den Einsatz der Drehleiter auf dem betreffenden Grundstück erforderlich. Über die tatsächliche Notwendigkeit kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.

b) Wasserwirtschaft

Im Bereich der Einmündung der Planstraße B auf den Lerchenweg muss der dortige Graben verrohrt werden. Als Ausgleich für diesen Eingriff in das Gewässer wird der Graben im Bereich der Spielplatzfläche ökologisch aufgewertet. Details werden im Rahmen der Umsetzung der Planung mit dem Kreis Gütersloh abgestimmt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sandböden Gley und Plaggenesch. Beide Böden weisen eine mittlere nutzbare Feldkapazität sowie eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Während im nördlichen Bereich der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur bei 4 bis 8 dm liegt, ist der südliche Bereich grundwasserfrei.

Die Stadt Verl hat zum Beginn des Planverfahrens eine *Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser*[7] in Auftrag gegeben. Hiernach ist zusammenfassend festzustellen, dass trotz weitgehend guter Durchlässigkeit der Böden, insbesondere auf Grund hoher Grundwasserstände im nördlichen Bereich, die Errichtung dezentraler Versickerungseinrichtungen nicht zugelassen werden sollen.

Somit wird das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** in die Regenwasserkanalisation eingeleitet und über eine außerhalb des Plangebiets liegende, ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Ölbach zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wird ca. 170 m nordwestlich des Plangebiets in der Gemarkung Verl, Flur 017, Flurstück 559 errichtet. Es wird naturnah angelegt und die Abflussmenge auf die natürliche Abflussspende von 5 l/(s*ha) gedrosselt. Die genaue Größe und Lage der Rückhalteanlage sind der Entwässerungsplanung[8] zu entnehmen. Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser nach § 8, 9 und 10 WHG und die Anzeige der Planung nach § 57.1 LWG sind bereits im Februar 2023 erfolgt.

Eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung, z. B. zur Gartenbewässerung, kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z. B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z. B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 / DIN 1988

---

[6] http://www5.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Bramdschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

[7] Ing.-Büro Dr. E. Horsthemke (03/2008): Gemeinde Verl, Bebauungsplangebiet Nr. 78 „Leinenweg Ost“, Hydrogeologische Untersuchung, überarbeitet und erweitert 05/2023.

[8] Ingenieurbüro Hegers (02/2023): Entwässerung BP 78 „Leinenweg-Ost“.

durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Zum Schutz vor **Überflutung** durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden, dazu wird empfohlen:

- Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.
- Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser und das Eindringen vor Grundwasser zu schützen.
- Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände- und Grundwasserverhältnisse festzulegen.

Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen. Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht frei auf die öffentlichen Straßen und Gehwege abgeleitet werden.

Die bautechnische Bewertung der Böden im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung ergab außerdem, dass auch bei geplanten Tiefbaumaßnahmen die möglicherweise grundwassergesättigten Böden zu berücksichtigen sind. In diesem Fall sind Maßnahmen zur geschlossenen Grundwasserhaltung erforderlich. Sofern die angeschnittenen Böden in den oberflächennahen Sanden keine Grundwassersättigung aufweisen, können Baugrubenböschungen im Winkel von < 50° angelegt werden. Auch im Bereich der Erschließungsmaßnahmen wird erwartet, dass die Kanalbaugruben das Niveau der grundwassergesättigten Böden schneiden und auch hier Maßnahmen zur Grundwasserhaltung grundsätzlich vorzusehen sind. Die Tragfähigkeit der Böden für die Kanalbauwerke und den Straßenbau wird als weitgehend gut erwartet. Bei Bedarf kann nachverdichtet werden. Die Arbeiten zur Verfüllung der Kanalgräben sollten durch Maßnahmen zur Einbauüberwachung und durch Nachweise der erzielten Verdichtungsgrade begleitet werden. Genaue Angaben zu den Ergebnissen des hydrogeologischen Gutachtens und weitere Ausführungen der genannten Empfehlungen enthält der Bericht zur hydrogeologischen Untersuchung.

Hinweis: Die Satzung der Stadt Verl über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Abwasserbeseitigungssatzung in ihrer jeweils gültigen Form ist einzuhalten.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung und Freizeit

Das städtebauliche Gesamtkonzept ist in der vorbereitenden Rahmenplanung erarbeitet worden. Aus städtebaulicher Sicht kommt der behutsamen Einbindung der Neubauflächen in Siedlungsgefüge und Landschaft besondere Bedeutung zu. In Richtung Norden zur freien Landschaft werden gegenwärtig keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Wenn – zu einem späteren Zeitpunkt – Entwicklungsbereitschaft des Grundstückseigentümers besteht, soll auch der nunmehr als private Grünfläche festgesetzte Bereich bis hin zum Lerchenweg wohnbaulich entwickelt werden. In diesem Zusammenhang werden dann auch Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung des Ortsrands geprüft.

Zwischen Plangebiet und der bestehenden Bebauung im Bereich Rebhuhnweg liegt eine Spielplatzfläche, die im Rahmen der vorliegenden Planung deutlich erweitert wird. Diese Spielfläche wird fußläufig mit dem Plangebiet verbunden. In Richtung Süden und Westen sind auf Grund der bestehenden Bebauung im Siedlungszusammenhang keine Eingrünungen erforderlich. Durch die entsprechend dem angestrebten Quartierscharakter zu erwartenden Hausgärten wird insgesamt eine deutliche Ein- und Durchgrünung des Gebiets vorbereitet. Diese entspricht der erwartungsgemäß dauerhaften Lage des Quartiers am Siedlungsrand.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ermöglicht die vorliegende Planung eine Erweiterung der Gartenfläche im Bereich südlich der Hofstelle Lerchenweg 93a. Wie bereits in Kapitel 4 ausführlich erläutert, wird das Flurstück 790 im Norden des Plangebiets hinsichtlich der Berücksichtigung in der regionalplanerischen Flächenbilanz zukünftig als private Grünfläche festgesetzt, die gegenwärtige Nutzung wird sich voraussichtlich nicht ändern.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan überplant überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen sowie in den Randbereichen einzelne Grünland-/Gartenflächen. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete), Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von dieser Bauleitplanung daher nicht betroffen. Nördlich des Lerchenwegs grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Kreises Gütersloh an.

Das FFH-Gebiet Holter Wald (DE-4117-302) und das VSG Rietberger Emsniederung mit Steinhorster Becken (DE-4116-401) liegen jeweils mehr als 6 km vom Plangebiet entfernt. Der nördlich des Lerchenweges angrenzende Grünlandbereich (Landschaftsschutzgebiet) beinhaltet ein im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW (*BK-4116-078 Grünland in der Ölbachniederung westlich Verl*) verzeichnetes Gebiet. **Schutzziel** ist die Erhaltung und Optimierung eines großen Grünlandkomplexes in einer Bachniederung mit auentypischen Lebensräumen wie Feuchtgrünland oder Stillgewässer.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand führt die geplante Wohnbebauung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans zu keinen Beeinträchtigungen oder negativen Auswirkungen auf das o. g. Biotop. Zusätzliche Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden daher als nicht erforderlich angesehen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 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 **Umweltbericht** wird als Teil II dieser Begründung beigefügt.

Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass mit der Planung erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt einhergehen. Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung insgesamt anthropogen überprägt sowie in Teilbereichen bebaut und entsprechend versie-

gelt. Insbesondere durch die Versiegelung des Bodens erzeugte naturräumliche Umweltauswirkungen werden durch Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, Bauvolumina und Grünflächen vermindert.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch die Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Die Planung wird aus Umweltsicht für grundsätzlich vertretbar gehalten.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB i. V. m. §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchV) 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) BBodSchV.

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. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartiges Flächenpotenzial steht der Stadt Verl gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Laut Karte der **schutzwürdigen Böden in NRW**[9] wird im Plangebiet dem Bereich mit **Plaggenesch** *(Stufe 3, Archivfunktion)* eine **Schutzwürdigkeit** zugeordnet. Dieser Bodentyp kommt im Bereich des Blattes L 4116 (Großraum Gütersloh) z. T. großflächig vor. Dieser Aspekt ist in der Abwägung neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung besonders zu beachten.

Auch der Plaggenesch kommt hier nicht mehr in seinem ursprünglichen Zustand vor, sondern wurde durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit maschineller Bodenbearbeitung und dem Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln anthropogen überprägt. Im Westen wurde bereits auf einer Teilfläche eine Kindertagesstätte errichtet, darüber hinaus bestehen hier einzelne Wohnhäuser. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 genannten Rahmenbedingungen und Ziele sowie unter Berücksichtigung der Planungsabsichten in Bezug auf das o. g. Rahmenkonzept wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Darüber hinaus kann die bestehende Infrastruktur sinnvoll mitgenutzt werden.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, die Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen. Die vorhandenen Auffüllungen mit bodenfremden Komponenten sind bei den Arbeiten separat aufzunehmen. Analysen zur abfallrechtlichen Einstufung sind entsprechend auf der nachgelagerten Umsetzungsebene sachgerecht durchzuführen und möglich. Der humose Mutterboden kann an anderer Stelle als kulturfähiger Oberboden wiederverwendet werden, ist jedoch nicht als trag- und verdichtungsfähiger Untergrund geeignet.

Weitere Details zum Aufbau der anstehenden Böden und deren Verwendbarkeit sind im hydrogeologischen Gutachten (s. Anlagen) nachzulesen.

---

[9] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der bisherigen Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[10] zu Grunde gelegt worden.

Nach Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)[11] können nach Abfrage für das Messtischblatt 4116 (Rietberg), Quadrant 2 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/ Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken*, *Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren*, *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen*, *Gebäude* und *Fettwiesen* zwei Fledermausarten (alle streng geschützt) und 32 Vogelarten (davon 18 Arten streng geschützt) potenziell vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln *Habicht, Feldlerche, Knäkente, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Nachtigall, Großer Brachvogel, Feldsperling, Kampfläufer, Waldschnepfe, Star* und *Grünschenkel* in ungünstigem Erhaltungszustand. Für *Flussregenpfeifer, Rebhuhn, Girlitz, Turteltaube*. *Rotschenkel* und *Kiebitz* wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das vorliegende Plangebiet grenzt an die freie Landschaft, unterliegt aber heute bereits Störeinflüssen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie angrenzende Bebauung und gärtnerische Nutzung, den Verkehr etc. Wirkfaktoren der Planung liegen in den künftigen Bautätigkeiten. Nach den Bauarbeiten werden die reaktivierten Flächen den Biotopstrukturen im angrenzenden Siedlungsraum ähneln.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie die anthropogenen Einflüsse dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich vorkommen. Faunistische und floristische Kartierungen werden bisher nicht für notwendig gehalten.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 39(5) Nr. 2 BNatschG zu beachten. Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Freiflächen und Stellplatzanlagen: Im Sinne des Artenschutzes sind im Außenbereich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtke-

[10] 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.

[11] Abfrage im Juni 2023

gels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 – 650 nm sowie einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin zu verwenden.

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

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, ob die zusätzlichen Eingriffe erforderlich sind sowie ob und inwieweit ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Sofern die Eingriffe bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

Auf den überplanten Flächen werden überwiegend neue Baurechte geschaffen und somit durch erstmalige Erschließung und Neubauten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die städtebauliche Planung geht von einer differenzierten, aufgelockerten Bebauung in offener Bauweise aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie zur Gestaltung werden Nachbarschaft und Ortsrandlage berücksichtigt (Minimierung/Minderung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind bereits dargestellt worden. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffsbewertung[12] erfolgte auf Grundlage des Bewertungsverfahrens des LANUV NRW und ermittelte einen **Kompensationsbedarf 57.351 Biotopwertpunkten**. Die Kompensation der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Verl in den Gemarkungen Sende, Flur 14, Flurstück 106 und Österwiehe, Flur 11, Flurstück 559 tlw. und Flur 11, Flurstück 518. Eine Zuordnung der Ausgleichsnahmen zu den Eingriffsgrundstücken sowie Refinanzierung nach dem Verursacherprinzip nach §§ 9(1a), 135a ff. BauGB wird im Plangebiet nicht erforderlich, da die Stadt Verl sich den Zugriff auf einen Teil der Flächen sichert. Die (gemeinsamen) Maßnahmen werden für das gesamte Plangebiet als Sammel-Kompensation von der Stadt durch das Öko-Konto geregelt und über den Grundstücksverkauf – sowohl privat als auch über die Stadt – finanziell umgelegt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten **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. Mit der o. g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezüg-

[12] Tischmann Loh & Partner (05/2023): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg - Ost“.

liche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Die Stadt ist bereits seit dem Jahr 2009 bemüht das Plangebiet wohnbaulich zu entwickeln. Nach dem auch der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 79 „Leinenweg-West“ Rechtskraft erlangt hat, stellt sich die überplante Fläche als unbebaute Restfläche in einem weitgehend bebauten Quartier dar. Lediglich im Norden grenzt noch keine Bebauung an bzw. bestehen hier auch keine Baurechte. Die verbliebene „Freifläche“ wird nach der aktuellen Planung mit entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima als solche verloren gehen. Sie besitzt jedoch aufgrund der umgebenden Bebauung keine besondere Klimaschutzfunktion und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand des Siedlungszusammenhangs ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den ÖPNV, an technische und soziale Infrastrukturen sowie die innerörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote bereits vorhanden.
- Die Lage der überbaubaren Flächen und Erschließungsstraßen ermöglicht eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper sowie der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung neuer Gebäude die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte, wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Fassaden- und Dachbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc., werden ausdrücklich empfohlen.

Die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Das Erfordernis besonderer *Maßnahmen zur Klimaanpassung* wird auch aufgrund der mehrheitlich geplanten Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern und umgebenden Wohngärten nicht gesehen.

Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend in der Umsetzung zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Stadt Verl wird voraussichtlich Teile der bislang unbebauten Fläche erwerben, die Bauplatzvergabe wird nach den gemeindlichen Kriterien durchgeführt. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht vorgesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Flächengröße*
Allgemeine Wohngebiete (WA) davon 0,61 ha bestehende Wohnnutzungen / Hofstellen	**3,71 ha**
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)	**0,37 ha**
Straßenverkehrsfläche davon 0,24 ha Bestand (Leinenweg, Bonhoefferweg) **Fuß-/ Radweg**	**1,01 ha** **0,09 ha**
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Verkehrsbegleitgrün)	**0,20 ha**
Private Grünfläche	**1,12 ha**
Gesamtfläche Plangebiet	**6,50 ha**

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1: 1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 13.08.2007 und 16.03.2009 als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 08.06.2009 bis 08.07.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2009 über die vorliegende Planung informiert.

Nach Vorberatung durch den Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 05.10.2009 hat der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 08.10.2009 den **Offenlegungsbeschluss** über den Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg - Ost“ gefasst.

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3(2)** BauGB hat vom 23.10.2009 bis einschließlich 23.11.2009 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2009 über die vorliegende Planung informiert.

In der Sitzung des Rates der Stadt Verl am 27.06.2011 wurde darüber informiert, dass die überplanten Flächen von Seiten der Grundstückseigentümer gegenwärtig nicht veräußert werden und daher das Verfahren erst einmal nicht fortgeführt wird.

Auf Grund der Notwendigkeit im Westen Verls eine weitere **Kindertageseinrichtung** zu errichten, wurden mit einer Grundstückseigentümerin Verhandlungen über den Erwerb einer Fläche von ca. 3.500 m² aufgenommen. Da die Bereitschaft zum Verkauf gegeben war, wurde der bisherige Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 überarbeitet und eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt. Um relativ zeitnah mit der Errichtung der erforderlichen Kita beginnen zu können, hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2018 den Beschluss über die erneute Offenlage der Planung gefasst.

Die **erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB fand vom 19.02.2018 bis einschließlich 22.03.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2018 über die vorliegende Planung informiert.

Zwischenzeitlich gab es Bestrebungen den Planbereich des Bebauungsplans in Gänze fortzuführen, hierzu wurden 3 Varianten erarbeitet, die sich insbesondere durch das jeweilige Erschließungssystem unterscheiden. Nach Vorberatung durch den Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.10.2019 hat sich der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 08.10.2019 für die Variante C entschieden, wobei sich der Eigentümer des Flurstücks 790 dann kurzfristig gegen eine wohnbauliche Entwicklung seiner Fläche entschieden hat.

Die **zweite erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB fand vom 18.05.2020 bis einschließlich 21.06.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2020 über die vorliegende Planung informiert.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen ist eine archäologische Untersuchung des Plangebiets sowie eine Entwässerungsplanung erstellt worden. Zudem sind Anpassungen im Bereich des Maß der baulichen Nutzung vorgenommen worden.

Die dritte erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurde vom 03.07.2023 bis einschließlich 03.08.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2023 über die vorliegende Planung informiert.

Der Rat der Stadt Verl berät – nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in seiner Sitzung am 17.08.2023 – in seiner Sitzung am 22.08.2023 über die eingegangenen Stellungnahmen und den **Satzungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 78. Auf die Beschlussvorlage DS. 934/2023 wird verwiesen.

b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 78 dient unter Berücksichtigung des *Rahmenkonzepts* zur Schaffung von Wohnraum für den kurzfristigen Bedarf. Durch die Planung erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung am Siedlungsrand, östlich bzw. nördlich bestehender Wohnsiedlungsbereiche. Aufgrund einer mangelnden Verfügbarkeit von Entwicklungspotenzialen im Innenbereich sollen nunmehr Potenziale im Außenbereich entwickelt werden, wobei vorliegend schon zu drei Seiten eine Bebauung besteht bzw. Baurechte vorhanden sind. Aufgrund der schon seit dem Jahr 2009 geplanten baulichen Entwicklung, die nunmehr zu einem „Lückenschluss“ zwischen dem Plangebiet Bebauungsplan Nr. 79 und den Wohnquartieren Bonhoefferweg/Rebhuhnweg führt, wird die vorliegende Planung als städtebaulich sinnvoll angesehen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die o. g. Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Stadtrats und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Verl, im August 2023