

Bauleitplanung der Stadt Versmold, Stadtteil Peckeloh:

Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 7 Peckeloh¹

Inhalt:

1. Allgemeines und Planungsziele

1.1 Vorbemerkung

1.2 Planungserfordernis und -ziele

1.3 Bebauungsplan Nr. 7 und städtebauliche Situation

1.4 Entscheidungsgrundlage und Abwägung der Stadt

2. Festsetzungen der 4. Bebauungsplan-Änderung

a) Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

b) Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

3. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

4. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

5. Auswirkungen der Planung, Kosten

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung Nagelmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836

¹ Planungsstand: Entwurf 12/95

1. Allgemeines und Planungsziele

1.1 Vorbemerkung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Peckeloh werden zum Zwecke von Dachaufstockungen Festsetzungen für die weitere städtebauliche Ordnung des Plangebietes entwickelt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 werden redaktionell zur besseren Lesbarkeit und zum besseren Verständnis ergänzt, was nach den mehrfachen Planänderungen erforderlich ist. Diese bleiben jedoch inhaltlich durch den Änderungsplan Nr. 4 unberührt.

1.2 Planungserfordernis und -ziele

Mit dem vorliegenden Verfahren zur 4. Änderung reagiert die Stadt Versmold auf Anfragen von Grundstückseigentümern, die entsprechend der Satteldach-Bebauung im Südwesten (vgl. Plankarte: WR1, WA1) ebenfalls von der restriktiven Flachdach-Vorgabe abweichen möchten. Für notwendig wird dieses angesichts des anstehenden Generationswechsels gehalten, um zusätzlichen Wohnraum im Bestand - i.w. als familienbezogene Wohnungserweiterung - zu ermöglichen. Ziel kann es hierbei jedoch nicht sein, in größerem Umfang zusätzliche Wohneinheiten im Gebiet zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird als weitere Begründung von Antragstellern die bekannte Reperaturanfälligkeit bzw. beginnende Sanierungsphase der Flachdächer angeführt, die dauerhaft und kostensparend mit einer Aufsattelung verbunden werden kann. Dieses stellt für sich genommen zwar keinen städtebaulich relevanten Sachverhalt dar, ist jedoch ein Hinweis darauf, daß eine zeitnahe Realisierung aus mehreren Gründen zu erwarten ist.

Die Änderungsplanung verfolgt daher das Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Peckeloh flächensparend durch eine Aufstockung der vorhandenen Flachdächer eine maßvolle bauliche Nachverdichtung im Gebäudebestand vorzubereiten. Dieses ist in der Stadt Versmold aufgrund der nach wie vor erheblichen Wohnraumnachfrage dringend geboten. Der Nachverdichtung im Bestand wird hierbei grundsätzlich Priorität eingeräumt, um die weitere Überplanung und Inanspruchnahme des Außenbereiches möglichst gering zu halten. Verwiesen sei in diesem Zusammenhang insbesondere auf das BauGB-Maßnahmengesetz und auf die Neuregelung zur Nichtanrechnung von Dachausbauten auf die Geschößflächenzahl nach § 20 BauNVO 1990 (= Förderung von Dachausbauten). Die Zielvorgabe dieser Gesetzgebung - als Reaktion auf den dringenden Wohnraumbedarf der 90er Jahre - ist als öffentlicher Belang in der städtebaulichen Planung besonders zu berücksichtigen und erhält in der heutigen Bewertung alter Bebauungspläne erhebliches Gewicht.

Aufgabe des Bauleitplanverfahrens ist hierbei jedoch in besonderem Maße, diese Erfordernisse sachgerecht und unter Berücksichtigung der städtebaulich-gestalterischen Belange im nachbarschaftlichen Umfeld verträglich zu regeln. Zu diesem Zweck wurde in intensiver Abstimmung mit den Grundstückseigentümern eine Lösung erarbeitet, die die genannten Anforderungen erfüllt; verwiesen sei hierzu auf die jeweiligen Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten, insbes. zur erneuten Entwurfsoffenlage 12/95.

1.3 Bebauungsplan Nr. 7 und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan „Nr. 7 Peckeloh“ ist in der ursprünglichen Fassung 1971 rechtsverbindlich geworden und umfaßt ca. 2,5 ha einschl. Erschließungs- und Grünflächen. Das frühere Bebauungsplan-Konzept basierte auf einer geschlossenen Flachdach-

Bebauung mit von Norden nach Süden (!) auf bis zu drei Vollgeschosse ansteigender Bebauung. Lediglich die nördlichste Bauzeile war eingeschossig vorgesehen, zweigeschossig dagegen der gesamte mittlere Abschnitt; 2 dreigeschossige waren Baugruppen im Süden entlang der Heibelstraße geplant.

Drei Änderungs- sowie weitere Befreiungsverfahren wurden zu diesem Bebauungsplan durchgeführt, zuletzt sah die 3. Änderung 1984 den verkehrsberuhigten Ausbau der Stormstraße vor. Durch die Änderungsverfahren 1 und 2 im Jahre 1976 bzw. 1980 wurde die Zahl der Vollgeschosse in den Teilflächen schrittweise auf ein Vollgeschosß reduziert. Im Wege der Befreiung wurde zudem in zwei Bauzeilen bereits 1978 die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach sowie das Bauvorhaben an der Südspitze zugelassen. Die jeweiligen Änderungen erfolgten vorhabenorientiert, danach wurden alle 9 Gebäude im südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches mit Satteldächern von ca. 35° Dachneigung errichtet (vgl. Plankarte: WR1, WA1). 16 Gebäude besitzen dagegen noch Flachdächer (jetzt WR2, WA2), diese liegen durchweg im Norden und Osten der bereits vorhandenen Satteldachbebauung.

Im Ergebnis sind 26 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 590 m² parzelliert worden, wobei allerdings ein Doppelgrundstück im inneren Bereich ausschließlich als Garten genutzt wird (Flst. 125). Der Abschnitt mit Flachdach-Bebauung hat eine mittlere Grundstücksgröße in der nördlichsten Bauzeile von 450 m², ansonsten von 550 m² (Flst. 125 als zwei Baugrundstücke gerechnet). Die Grundstückstiefen liegen durchweg um oder über 30 m, die Abstände zwischen den vorhandenen Baukörpern entsprechend überwiegend um 20-25 m.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß das ursprüngliche Planungsziel zwar in seiner Höhen- und Dichtekonzeption völlig aufgelöst, die strenge Grundrißplanung aber übernommen worden ist und die Bebauung sich zeilen- bzw. gruppenweise harmonisch entwickelt hat. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches dominieren zweigeschossige Einzelhäuser und Hausgruppen mit geneigten Satteldächern.

1.4 Entscheidungsgrundlage und Abwägung der Stadt

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes ist grundsätzlich eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand sinnvoll und - soweit zu realisieren - wünschenswert (s.o.). Dieses gilt auch für den Geltungsbereich dieses Planverfahrens, nachdem entsprechende Anträge vorgelegt worden sind. Zu prüfen ist die städtebauliche Vertretbarkeit aus Sicht des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes. Die Frage der Dachneigung ist i.w. baugestalterischer Art, dabei allerdings vielfachen Wechselwirkungen unterworfen. Im Ergebnis sind insbesondere die Gesichtspunkte Orts- und Landschaftsbild sowie städtebauliche Gestalt, Besonnung, Belichtung und Wohnruhe bzw. Erschließung zu berücksichtigen.

Im größeren Zusammenhang ist eine Aufstockung städtebaulich zweifellos vertretbar. Das Ortsbild ist im weiteren Umfeld durch entsprechende, z.T. auch großvolumige Bebauung v.a. mit Satteldächern geprägt. Im Plangebiet selber dominieren entlang der Heine- und Heibelstraße ebenfalls Satteldächer. Zu beachten ist auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, daß für den realisierten Erschließungs- und Bebauungsgrundriß eine 2-3-geschossige Bebauung nach Süden zunehmend verbindlich vorsah (s.o.). Die Aufstockung der eingeschossigen Gebäude mit einem mäßig geneigten Satteldach ist durch die städtebauliche Grundrißidee also zweifelsfrei abgedeckt.

Nach Norden zur Münsterstraße und nach Osten ist das Gebiet durch Grünstreifen und Hofbebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden. Die Gliederung des Baugebietes durch Erschließungstiche schirmt die rückwärtige Flachdachbebauung ab,

die jeweiligen Hausgruppen stellen sich insofern allerdings als homogen dar. Vertretbar wäre es deshalb aber auch, wenn bei Errichtung einzelner Dachaufstockungen v.a. in den östlichen Bauzeilen mit nur jeweils 2-3 Gebäuden ein zeitweise inhomogener Eindruck entstehen würde.

Aufgrund der o.g. Grundstücksgrößen und -tiefen kann aus heutiger Sicht allenfalls von einer mäßigen Verdichtung gesprochen werden, es besteht durchaus Spielraum für eine Nachverdichtung. Zudem sind die betroffenen Bauzeilen entweder als kleine Hausgruppe oder im Norden als Hauszeile streng nach Süd-Südost ausgerichtet und mit größerem Abstand bzw. größerem Grenzabstand als ursprünglich vorgesehen realisiert worden, was eine Nachverdichtung auch im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften über Grenzabstände, die insbesondere auch der Sicherung ausreichender Belüftung und Besonnung dienen sollen, zweifelsfrei ermöglicht.

Insgesamt ist die Stadt Versmold nach sorgfältiger Prüfung zu der Schlußfolgerung gelangt, daß unter diesen Aspekten die 4. Änderungsplanung zugunsten weiterer Dachaufstockungen im Plangebiet grundsätzlich vertretbar ist. Notwendig sind allerdings sorgfältige Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie nach § 86 BauO NW, um die Wahrung ausreichender Besonnung und Wohnruhe im Siedlungsbestand und damit die nachbarschaftliche Verträglichkeit zu gewährleisten. Entwickelt wurden daher Festsetzungen, die als Kompromiß der verschiedenen zu berücksichtigenden Belange zu verstehen sind, auf die entsprechenden Beratungsunterlagen und auf die Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sei verwiesen.

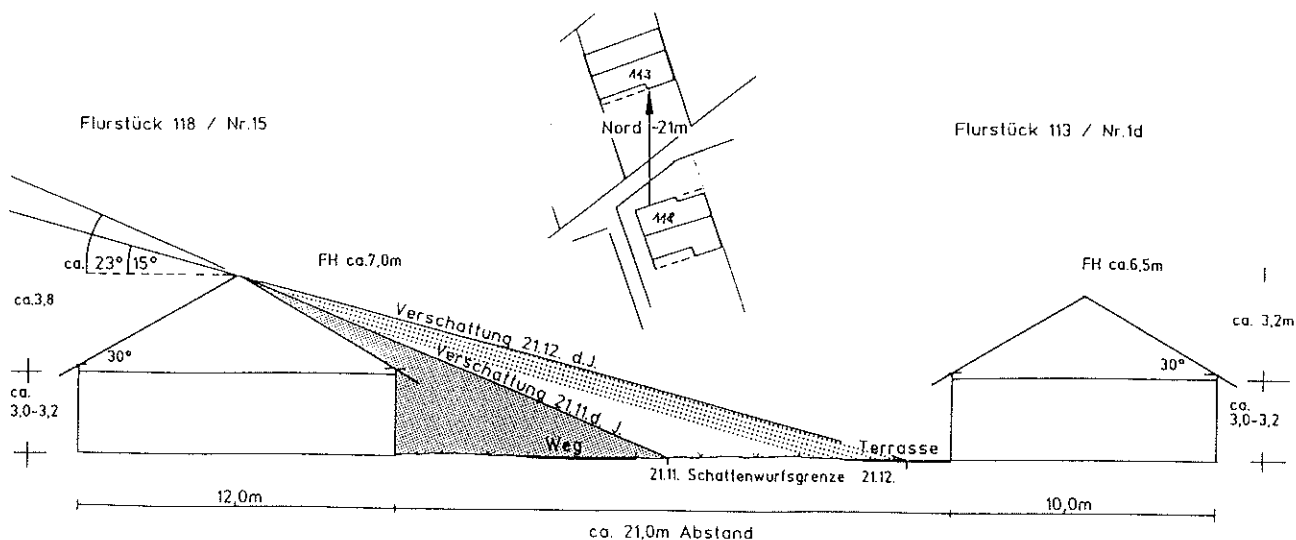
2. Festsetzungen der 4. Bebauungsplan-Änderung

a) Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Die Planänderung betrifft vorrangig die noch nicht aufgestockten Teilflächen WR2, WA2. Ein WA wird nach Abstimmung mit den TÖB für die nördlichste Bauzeile aufgrund der dortigen Vorbelastung festgesetzt. Nachgetragen wird für das Gesamtgebiet die GRZ von 0,4, die bisher nicht ausdrücklich in den Planänderungen aufgenommen worden ist.

Ausgegangen wird weiterhin von **einem Vollgeschoß**. Als entsprechende **Höhenfestsetzung** wird die Firsthöhe auf maximal 7,5 m begrenzt, um die gebotene Rücksichtnahme zu gewährleisten. Als Bezugspunkt (bzw. -ebene) wird angesichts der endausgebauten Straßen und vorhandener Gebäudeanschlüsse die tatsächliche Geländeoberfläche im Hauseingangsbereich gewählt. Der Prinzipschnitt verdeutlicht die Überlegungen:

*Prinzipschnitt am Beispiel der Flurstücke 118/113 (Maßstab i.O. 1:100, verkleinert ca. 1:300)
Sonnenhöhe mittags: ca. 15° zur Wintersonnenwende am 21.12. und ca. 23° am 21.11./21.1.*



Die Prinzipskizze belegt, daß bei einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m in eingeschossiger Bauweise (nur konstruktive Drempele zulässig) die maximale Verschattung der inneren Bauzeilen zur Wintersonnenwende mittags etwa bis zum Fußpunkt der nördlich liegenden Gebäude reicht, Fenster sind selbst zu diesem Zeitpunkt nicht betroffen. Aufgrund der vorhandenen Gebäudemaße und der verbindlichen Dachneigung von 30° dürfte die maximale Firsthöhe tatsächlich - wie im Beispiel - im Regelfall eher um 6,5 bis 7 m liegen. Eingetragen ist auch die Schattenwurfsgrenze am 21. November bzw. 21. Januar, die dann jeweils mit ca. 11 m bereits deutlich vor dem Gebäudefußpunkt liegt.

Diese Situation entspricht i.w. der bereits bestehenden Beziehung zwischen den Bauzeilen mit Satteldächern auf den Flurstücken 92-104 und der nördlichen Bebauung auf den Flurstücken 107-113. Positiv fällt in dem östlichen Änderungsbereich zudem die geringe Zahl von nur 2-3 Wohngebäuden je Zeile und die strenge süd-südöstliche Ausrichtung der Hausgruppen ins Gewicht, die durch Übernahme der **verbindlichen Hauptfirstrichtung** erhalten wird. Danach hat die 4. Planänderung - im Gegensatz zur vorhandenen Satteldach-Bebauung WR1/WA1 - auch nur wenig Auswirkungen auf die Einstrahlung der Nachmittagssonne von Südwesten in die Bauzeilen WR2/WA2.

Die Aufsattelung der nördlichen, randlichen Bauzeile wäre unter diesen Aspekten ohnehin völlig unproblematisch, sofern die nachbarschaftliche Abstimmung erzielt werden kann und hätte u.U. sogar schallschutztechnische Vorteile für das gesamte Plangebiet.

b) Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind **örtliche Bauvorschriften** zur Umsetzung der Planungsvorstellungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Diese enthalten in Abstimmung mit den Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) BauO NW und beziehen sich i.w. auf den gewünschten Dachaufbau. Sie stellen das Ergebnis der intensiven Arbeiten und Diskussionen im Zuge der Planaufstellung dar.

Aus gestalterischen Gründen (Ortsbild) und zur Anpassung an die vorhandene, jeweils einheitliche Bausubstanz ist eine einheitliche Gestaltung der Baukörper (Dachform, Farbgebung) und des Gebietscharakters unter den speziellen Voraussetzungen im Änderungsbereich notwendig. Richtschnur ist daher die Vorgabe der zentralen gestalterischen Rahmenbedingungen, auch im Hinblick auf die nachbarschaftliche Abstimmung. Dieses Ziel wurde im WR1 aufgrund der projektbezogenen Bauabwicklung zwar erfüllt, es wurde jedoch nicht im rechtlichen Teil festgeschrieben, weshalb die Festsetzungen nunmehr für das gesamte Plangebiet aufgenommen werden.

Als zentrale Planänderung wird die Gestaltung des Daches im WR2/WA2 als **Satteldach mit 30° Neigung** ermöglicht. Somit wird eine anteilige Wohnnutzung ausgebauten Dachraumes eröffnet, die jedoch aufgrund der erarbeiteten Größenordnung und der vorhandenen Bausubstanz i.w. alleine der familienbezogenen Wohnraumerweiterung dienen kann. Die bestehenden Satteldächer haben dagegen alle eine Dachneigung um 35°, die in der Plankarte entsprechend eingetragen ist (WR1: tlw. Befreiungsbescheid von 1978). Wünschen nach einer steileren Neigung bis zu 40° kann nicht entsprochen werden, um soweit wie möglich die Firsthöhe und damit Verschattung zu reduzieren. Zugelassen wird lediglich ein **konstruktiver Drempele**, um Gebäudehöhen anzupassen und um eine ähnliche Geschoß- bzw. Baukörperausbildung zu erreichen. Bezüglich einer Aufsattelung bei Grenzbebauung bzw. geschlossener Bauweise ist auf die weitere Abstimmung bei konkreten Planungen und Bauanträgen zu verweisen.

Ausgeschlossen werden Dachaufbauten, Dacheinschnitte etc.. Deren Dimensionierung würde den örtlichen Rahmen gestalterisch „sprengen“ und wäre in den Folgen im Be-

stand und im nachbarschaftlichen Verhältnis nicht verlässlich abzuschätzen; hierfür sind außerdem die Dachneigungen - v.a. 30° der Änderungsplanung - zu gering. Zusätzliche Einblicke in bisher geschützte Terrassen/Wohnzimmerbereiche sollen minimiert werden, die nachbarschaftlichen Ruhe bei Grenzbebauung soll gewahrt bleiben. Vorgesehen sind dagegen jeweils Dachflächenfenster zur Belichtung des zusätzlichen Wohnraumes.

3. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vorhanden und endausgebaut. Diese war ursprünglich auf eine bis zu dreigeschossige Bebauung ausgelegt. Garagen und Stellplätze sind als Sammelanlagen am Rand des Plangebietes untergebracht. Bislang sind dort 46 Garagen und Stellplätze nachgewiesen, an der westlichen Heinestraße werden zusätzlich 6 Plätze planerisch dargestellt. Insgesamt befinden sich Stellmöglichkeiten für 52 Pkw zzgl. einiger Freiflächen auf den Garagenhöfen im Plangebiet. Hinzu kommen etwa 8 Parkstände im Bereich der verkehrsberuhigten Stormstraße, vorwiegend als Besucherparkstände. Weitere Möglichkeiten bestehen im Bereich Hebbelstraße/Heinestraße. Eine Anordnung von Stellplätzen etc. innerhalb der Feinerschließung durch Wohnwege mit nur 2,5 bis 3 m Breite ist weiterhin im Regelfall nicht sinnvoll.

Angesichts der genannten 25 Einfamilienhäuser ergibt sich rechnerisch eine ausreichende Versorgung von 2 festen Stellplätzen je Haus. Ein Defizit ist insofern nicht zu erkennen. Da eine Wohnraumerweiterung im Dachraum überwiegend als Erweiterung der familienbezogenen Wohnsituation beabsichtigt ist, ergibt sich allenfalls ein untergeordneter zusätzlicher Pkw-Besatz.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden. Die vorgenommene Nachverdichtung im Bestand (Vergrößerung des Wohnraumes) erfordert keine absehbaren weiteren Maßnahmen.

4. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten, die z.B. durch Erweiterung der Wohnbauten erfolgen können. Nach § 1 BauGB und nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften über § 8a BNatSchG ist es daher auch Planungsaufgabe, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Zu prüfen ist hier insbesondere, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden (siehe *Einführungserlaß.. zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz* MBl.NW 1994 S. 1426, Kapitel 10.4.1), diese unterliegen dann ggfs. der weiteren Eingriffsregelung mit Kompensationsbedarf.

Die betroffenen Grundstücke des 4. Bebauungsplan-Änderung, sind jedoch fast vollständig bebaut und liegen innerhalb der im Zusammenhang erschlossenen Siedlungsfläche. Die Gärten sind überwiegend mit mittelalten Gehölzen begrünt, allerdings i.d.R. wenig naturnah gestaltet. Die Nachverdichtung wird im Bestand durch Aufstockung ermöglicht, die überbaubaren Flächen werden nicht verändert. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Grünflächen bleiben i.w. unberührt. Das Landschaftsbild wird nach Auffassung der Stadt nicht negativ beeinträchtigt, die behutsame Aufstockung im Rahmen der Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachneigung etc. bewegt sich im landschaftstypischen Rahmen - im Grunde im Gegensatz zur bisherigen Flachdachausbildung.

186

Zusammenfassend wird eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht gesehen, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand ist aus dieser Sicht zur Entlastung der weiteren Neubautätigkeit allgemein zu begrüßen, solange keine Biotope oder wertvollen Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich betroffen sind.

5. Auswirkungen der Planung, Kosten

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung im Planungsbereich wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, vorrangig als familienbezogene Erweiterung, ermöglicht. Hiermit kann ein Beitrag zur Verringerung der erheblichen Wohnraumnachfrage und zur effektiveren Nutzung der vorhandenen Bausubstanz - wichtig im Zuge des Generationswechsels - geleistet werden.

Die 4. Änderung geht auf Anfragen von Grundstückseigentümern zurück und entspricht i.w. der auf den Teilflächen WR1 und WA1 bereits vorhandenen Bebauung. Die Grundlagen der Entscheidungsfindung der Stadt sind in Kapitel 1 dargestellt worden. Durch differenzierte bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird den städtebaulichen und nachbarschaftlichen Belangen nach intensiver Abstimmung im Aufstellungsverfahren möglichst weitgehend Rechnung getragen. Eine behutsame Anpassung an die vorhandene Situation kann somit erreicht werden. Die Planänderung ist unter den örtlichen Rahmenbedingungen im Erschließungssystem und auf den relativ großzügig geschnittenen Grundstücksflächen vertretbar.

Nach heutigem Sachstand verursacht der Planvollzug keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Versmold.

Versmold, den 24.09.1996

im Auftrag der Stadtvertretung der Stadt Versmold:


Bürgermeister


Ratsmitglied

HA. vorgelegen
Darmold, den 2. 10. NOV. 96...
Bezirksregierung
I.A.

