

BAULEITPLANUNG DER STADT VERSMOLD, STADTTEIL VERSMOLD:

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 „WERSESTRASSE“¹

A. Allgemeines und Lage des Änderungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Wersestraße“ ist 1977 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums Versmold zwischen Aabach, Wersestraße (Krankenhaus) und Bahntrasse. Im Süden wird es begrenzt durch die Robert-Koch-Straße und fortgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 20.

Überplant und geordnet wurde der damals schon in erheblichem Umfang vorhandene ältere Siedlungsbestand mit Wohn- und Kleingewerbenutzungen. Weitere Baumöglichkeiten und eine Nachverdichtung auf den z.T. sehr tiefen Siedlungsgrundstücken wurden unter Berücksichtigung des vorhandenen Erschließungsansatzes vorbereitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen wird verwiesen.

Das Gebiet ist heute überwiegend bebaut. Nach wie vor sind jedoch Teilflächen insbesondere im Nordosten noch nicht umgenutzt bzw. nachverdichtet worden. Im Zuge der schrittweisen Bebauung wurde außerdem die Erschließung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vollständig gemäß Bebauungsplan ausgeführt.

B. Gegenstand, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung

Ausgangspunkt der 1. Änderung war 1997 die Ausbauplanung und endgültige Herstellung der Erschließungsstraßen im Baugebiet, die zu den Änderungspunkten 1 und 2 führte. Im weiteren Planungsverlauf kamen die konkretisierten Bauabsichten des Eigentümers der nördlich des Wendehammers der Albert-Schweitzer-Straße liegenden Baufläche (Teilbereich 3) hinzu.

Die vorliegende 1. Änderung umfaßt 3 Teilbereiche und für den Gesamtbereich 2 Änderungen der textlichen Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung und Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen. Die Planungsziele sollen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst umweltverträglich verfolgt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 21 werden in der Änderung aufgrund der verfestigten Bau- und Eigentumsstrukturen beibehalten: zu nennen sind insbesondere Erschließungssystem, Bauvolumen und Nutzungsintensität bzw. geplante Bebauung durch eingeschossige bzw. zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (Teilber. 3).

1. Teilbereich 1 im Südosten an der Bahnlinie:

Im Zuge der Ausbauplanung für die südlich angrenzende Robert-Koch-Straße hat sich gezeigt, daß die Fortsetzung des Stichweges an der Bahn zur Erschließung der Grundstücke Robert-Koch-Straße Nr. 15 und 17 im Sinne der Gleichbehandlung als *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzt werden soll. Diese geringfügige Änderung beinhaltet somit lediglich die Neufestsetzung der Wegeparzelle. Weitere Änderungen sind hiermit nicht verbunden.

¹Planungsstand: Entwurf Februar 1999

M7

2. Teilbereich 2, nord-süd-verlaufender Abschnitt der Albert-Schweitzer-Straße:

Die Stadtvertretung hat darüber hinaus 1997 beschlossen, in dem Änderungsverfahren für Punkt 1 gleichzeitig die aus heutiger Sicht nicht mehr erforderliche Ausbaubreite der Albert-Schweitzer-Straße zu reduzieren und in Anpassung an die faktische Situation nicht benötigte Verkehrsflächen herauszunehmen. Ziele sind:

- die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse sollen planerisch nachvollzogen werden;
- die Grunderwerbs- und Erschließungskosten werden verringert;
- die Voraussetzungen für die Erhebung des Erschließungsbeitrages sind zu schaffen.

Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche wird entsprechend der tatsächlichen Situation den angrenzenden Baugrundstücken als *nicht überbaubare Fläche* im WA zugeordnet. Bei ca. 160 m Länge umfaßt der umzuwidmende Streifen etwa 320 m².

Für Wohnstraßen in derartigen Wohngebieten mit allenfalls mäßiger Verdichtung reichen nach heutigem Ausbaustandard Breiten zwischen 5,5 und 6,5 m aus. Nach den bisherigen Erfahrungen der Stadt kann auch in diesem Plangebiet die damals aufgrund der Verkehrsartentrennung vorgesehene Breite von 8 m auf 6 m reduziert werden, ohne daß Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes und der Verkehrssicherheit zu befürchten sind. Verwiesen sei zu Straßenbreiten, Verkehrsmengen und -anforderungen auf die *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* (EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und auf die Ausbauplanungen der Stadt Vermold für diese Planstraßen.

Als weiterer Änderungspunkt wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Situation der Stichweg im mittleren Abschnitt als *private Verkehrsfläche* zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke festgesetzt.

3. Teilbereich 3, Baufläche im Norden des Plangebietes:

a) Ausgangslage und Planungsziele

Dieser Bereich ist bisher nicht nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 21 erschlossen worden. Vorgesehen war auf dieser ca. 1,1 ha großen Fläche die nördliche Fortsetzung der Albert-Schweitzer-Straße mit Anschluß an den Fußweg über den Aabach, eine Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern (Grundstücksgrößen um 1.000 m²) ein Spielplatz mit ca. 900 m², sowie die Bestandssicherung der Bebauung an der Wersestraße.

Zuschnitt und Größe der Baugrundstücke sind nicht mehr zeitgemäß. Der Eigentümer möchte daher eine variablere und bessere Ausnutzung der Baufläche erzielen.

Unter diesen Voraussetzungen verfolgt die Stadt Vermold die Neuordnung des nördlichen Teilbereiches aus folgenden Gründen:

- Verwirklichung der plangemäßen Erschließung mit Anschluß im Norden.
- Mobilisierung der Reservefläche im Stadtgebiet. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, eine Nachverdichtung ist grundsätzlich sinnvoll. Ziele sind Verkehrsvermeidung, Baulückenschließung und Verringerung des Nutzungsdrucks im Siedlungsrandbereich.
- Der Spielplatz wird aufgrund der realisierten Bebauungsstruktur mit größeren Grundstücksfreiflächen und der weiteren Umgebung (Grünzug am Aabach) nicht mehr für erforderlich gehalten und kann ebenfalls bebaut werden.
- Die Verkehrsfläche soll darüber hinaus analog zu Punkt 2 verringert und der Anschluß des Fußweges über den Aabach gesichert werden.

M8

b) Festsetzungen

Die grundlegenden Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 werden i.w. übernommen und dem heutigen Sachstand angepaßt, um Abstimmung und Gleichbehandlung im Plangebiet zu gewährleisten. Dieses betrifft insbesondere die Festsetzungen zu **Art und Maß der baulichen Nutzung**. Diese werden allerdings aufgrund der erfolgenden Überplanung künftig nach der aktuellen BauNVO zu bewerten sein.

Berücksichtigt werden die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes für die errichteten Gebäude und die zum Teil rückwärtige Lage des Änderungsbereiches. Eine deutliche zusätzliche Verdichtung soll aus diesem Grund nicht erfolgen. Angestrebt wird eine familiengerechte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf Baugrundstücken von 550 bis 800 m² Größe (Doppelhäuser entsprechend geringer).

- Die **Grundflächenzahl** wird als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO beibehalten, um auch bei teilweise kleineren Grundstücken Doppelhäuser zu ermöglichen.

Für die **Geschoßflächenzahl** werden die bisher festgesetzten Werte übernommen.

- Weiterhin wird **1 Vollgeschoß** festgesetzt, und im Bereich des Baubestandes an der Wersestraße 2 Vollgeschosse.

- Die **maximale Firsthöhe** wird festgesetzt, um aus den o.g. Gründen planungsrechtlich eine eindeutige Höhenbegrenzung vornehmen zu können. Als eindeutiger *Bezugspunkt* dient die Endausbauhöhe der Planstraße.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Neuplanungsbereich entsprechend der geplanten Bebauungsstruktur festgesetzt, im Bereich des Bestandes als größere zusammenhängende Fläche um eine flexible Nachverdichtung zu ermöglichen.

c) Verkehrserschließung

Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. 21 bleibt erhalten, die Rücknahme der Planstraße auf 6 m Breite führt hier zu einer Verringerung des Erschließungsaufwandes um ca. 70 m².

Der Fußweg mit Brücke über den Aabach soll im Nordwesten aufgrund der Grundstückssituation geringfügig verschwenkt werden.

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

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese werden teilweise aus dem Altplan übernommen, jedoch besser auf die heutigen Anforderungen abgestimmt. Die Vorgaben ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters, auch mit der bereits umgebenden Bebauung.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein: Gewählt werden grundlegende Rahmenbedingungen, die einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten i.w. keine grundsätzlichen Verbote und ermöglichen finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten gerade in tlw. beengter Nachbarschaft den Bauherren Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

- **Dachlandschaft** besitzen im Straßenzug hohe gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung Vorgaben zur Dachneigung und zu Dachaufbauten, die sich klar der Dachfläche unterordnen sollen, getroffen.

Erweitert wird die bisherige Begrenzung der **Dachneigung**, die heute als zu eng bewertet wird. **Drempel** werden ebenfalls nicht mehr festgesetzt. Ein Dachgeschoß-Ausbau soll besser möglich sein und ist im Sinne einer sinnvollen, familiengerechten Grundstücksnutzung erforderlich.

Vor dem o.g. Hintergrund wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** aufgenommen. Ermöglicht wird das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Da die Hersteller i.w. nicht mit RAL-Angaben arbeiten, sondern branchenübliche Farbbezeichnungen liefern, wird die Angabe einer RAL-Farbskala nicht für praktikabel gehalten (auch aufgrund der zulässigen großen Bandbreite). Für quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ (z.B. die Farben blau, grau, grün oder gelb) sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich nicht zulässig, zumal auch erhebliches nachbarschaftliches Konfliktpotential damit verbunden ist.

Regionaltypisch (und zu empfehlen) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

- **Einfriedungen** können im Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges. Wichtig ist v.a., daß Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden. Aus diesen Gründen wird die schon sehr detaillierte Regelung des Bebauungsplanes Nr. 21 übernommen. Dieses sichert darüber hinaus auch die gestalterische Abstimmung und die Gleichbehandlung innerhalb des Plangebietes.

4. Gesamtbereich 4

Um für das übrige Plangebiet außerhalb der Änderungsteilbereiche 1-3 hinsichtlich der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung und der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze aufgrund einer Gleichbehandlung im Plangebiet einheitliche Festsetzungen zu erreichen, werden die Gestaltungsfestsetzungen unter C.1.2 a-d für das gesamte Plangebiet verbindlich festgesetzt.

Die bisherige nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wird aufgehoben. Für den gesamten Geltungsbereich werden die Festsetzungen gemäß B.2. Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) neu festgesetzt.

C. Sonstige Belange

a) Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen v.a., ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Im vorliegenden Fall betrifft diese Frage insbesondere die unterschiedliche Eingriffswirkung durch Versiegelung. Die grundsätzlichen Baurechte sind vorhanden. Die 1. Änderung beinhaltet 2 Aspekte:

- Verkehrsflächen werden zurückgenommen, im Ergebnis werden ca. 420 m² nicht versiegelt und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA zugeschlagen. (überwiegend dem vorhandenen Bestand). Unter Berücksichtigung des Ausbaustandards künftiger Verkehrsflächen mit Baumpflanzungen etc. erfolgt somit eine geringere Versiegelung.

- Die Wohnbaufläche wird zu Lasten des Spielplatzes und durch eine etwas höhere Nutzungsintensität erweitert. Statt bisher 7-9 Bauplätzen sind nunmehr ca. 11 - 13 denkbar. Gleichzeitig werden jedoch Baugrenzen enger gefaßt, grundlegende Nutzungsmaße werden beibehalten und sind künftig nach der BauNVO 1990 restriktiver zu bemessen (siehe z.B. § 19(4) BauNVO zur Anrechnung von Nebenanlagen etc.). Somit wird allenfalls eine geringe zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Im Ergebnis stellt die Stadt Versmold daher fest, daß die Baulandmobilisierung im Innenbereich mit einer nicht relevanten zusätzlichen Versiegelung verbunden ist. Die 1. Änderung führt zu keinem erheblichen oder nachhaltigen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis wird nicht gesehen.

b) Ver- und Entsorgung

Aufgrund des Bestandes bzw. der vorhandenen Baurechte werden die Ver- und Entsorgung über die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze gesichert.

Für das Baugebiet ist eine Löschwassermenge vom 800 l/min. (48 m³/h) für 2 Stunden sicherzustellen.

c) Überschwemmungsgebiet des Aabaches

Vorgemerkt ist die z.Zt. noch in der Entwurfsphase befindliche geplante Abgrenzung des zukünftigen Überschwemmungsgebietes des Aabaches.

d) Boden- oder Baudenkmale

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

e) Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

D. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung

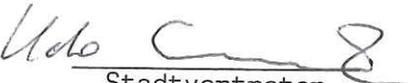
Die Änderung des Bebauungsplanes dient neben der Verkehrsflächenreduzierung der Mobilisierung von planungsrechtlich bereits festgesetzten Bauflächenreserven im erschlossenen Stadtgebiet. Die sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich ist ein ausdrückliches Planungsziel der Stadt, um den Nutzungsdruck auf neue Wohnbauflächen in Stadtrandlage mit allen Folgeproblemen hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Infrastruktur etc. zu verringern.

Durch weitgehende Übernahme bzw. Anpassung an die bisherigen Planungsziele (Bauvolumen, Erschließung etc.) wird eine zusätzliche Beeinträchtigung des vorhandenen Bestandes vermieden. Die Änderung wird insofern aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt.

Verwiesen wird zu den Planungszielen und Abwägungsvorgängen auch auf die jeweiligen Protokolle und Materialien der Stadtvertretung und ihrer Ausschüsse.

Versmold, den 22.11.1999


Bürgermeister


Stadtvertreter