

STADT VERSMOLD

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26

„Abdinghof“

Satzung, Juni 2006

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Str. 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Begründung¹ zum Bebauungsplan Nr. 26 „Abdinghof“

Inhalt:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien
3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.4 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5. Flächenbilanz
6. Bodenordnung
7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Anlagen:

- Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG zum Bebauungsplan Nr. 26 „Abdinghof“
- Anlage 2: Ing.-Büro Lutermann (08/2003): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Anlage 3: Akus GmbH (12/2002): Schalltechnische Stellungnahme, Bezug: vorlaufende Gutachten TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. (04/95) u. Ing.-Büro Dr. Beckenbauer (06/98)
- Anlage 4: Roxeler Ingenieurgesellschaft (12/1999): Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten)
- Anlage 5: Roxeler Ingenieurgesellschaft (08/2004): Geotechnischer Bericht (Untersuchung einer Alt-
ablagerung sowie Aktennotiz (11/2004) als Ergänzung
- Anlage 6: Ing.-Büro Dr. Horsthemke (09/2005): Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich
einer Altablagerung an der Abdinghofstraße
- Anlage 7: Ing.-Büro Dr. Horsthemke (03/2006): Bodenluftuntersuchungen in den Randbereichen der
Altablagerung an der Abdinghofstraße

¹ Stand: Sitzung Juni 2006

1. Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat am 25.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Abdinghof“ beschlossen. Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums Versmold, zwischen dem Stadtpark und dem Gewerbegebiet westlich der *Rothenfelder Straße*. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die *Schützenstraße*; im Osten grenzt es an den *Aabach*, im Süden und Westen an die *Rothenfelder Straße*. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,4 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die städtebauliche Situation des Plangebietes wird geprägt durch die heute vorhandenen Nutzungen Schule, Schulsportanlagen und Schützenhalle im nördlichen Bereich, im Süden des Plangebietes im wesentlichen durch den Fachmarkt (Baumarkt) Stelter. Zwischen der Gemeinbedarfsnutzung und dem Fachmarktbereich befindet sich eine größere Brachfläche für die eine Wohnbaunutzung vorgesehen ist.

Ziel dieser Planung ist es, für die heutige planerisch ungeordnete Situation dieses Gebietes ein städtebaulich abgestimmtes Nutzungsprofil zu entwickeln. Hierbei sind die bestehenden Nutzungen in ihrem Bestand und ihren überschaubaren Entwicklungszielen zu sichern, d.h. für die Schulanlage wird eine Erweiterungsoption vorgehalten, für den Fachmarkt Stelter ist ein noch MI-verträglicher Endausbau eingeplant.

Die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der *Abdinghofstraße* wird bestandsorientiert gesichert und durch die Verknüpfung mit dem zentralen neuen Wohnquartier gestärkt. Mit der Wohngebietsplanung werden Flächen zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs im Bereich Versmold-Kernstadt bereitgestellt, um die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen v.a. für junge Familien befriedigen zu können. Vorbereitet wird für diese Zielgruppe eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und ein bis zwei Vollgeschossen. Die Grundstücksgrößen sollen möglichst flexibel und bedarfsgerecht angeboten werden.

Für die Entwicklung dieser Wohnbauflächen sprechen die günstige, stadtkernnahe Lage, die Nähe zu Schul- und Sportanlagen sowie die verkehrsgünstige Erschließung ohne zusätzliche Belastung der bestehenden Wohngebiete.

Ziel ist weiterhin, die heute planungsrechtlich ungesicherte Schulwegsituation - Anbindung über die Brachfläche zur *Abdinghofstraße* - durch die neu geplanten Erschließungsflächen mit einer Fuß- Radwegverbindung über den *Aabach* zum Stadtpark neu zu ordnen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan wird neben den unter Pkt. 2 bereits beschriebenen Bestandsnutzungen eine Grünlandbrache mit Hochstaudenfluren und bachbegleitender Wald überplant. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der als Anlage Bestandteil der Planunterlagen wird.

Die **städttebauliche Situation** wird durch die unterschiedlichen umgebenden Nutzungen bestimmt, ein einheitlicher baulicher Maßstab ist nicht vorhanden. Im Norden grenzen Schulgebäude sowie eine Sporthalle an, im Süden dominieren die Hallenbauten des Heim-

werkermarktes. Im weitem Umfeld grenzen im westlichen / südwestlichen Bereich größere Gewerbeflächen bzw. im Norden und Osten der Stadtpark Versmold an.

Bei den älteren, maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern im Bereich der *Abdinghofstraße* handelt es sich um typische Siedlungshäuser aus den 50er- /60er- /70er-Jahren.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Versmold im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bestandsorientiert und zielgerichtet als Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, gemischte Baufläche und als Stadtparkfläche (Waldfläche) dargestellt worden; auf dieses Planverfahren wird verwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Abdinghof“ wird daher im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Stadt Versmold führt das bereits im Jahr 1999 eingeleitete Planverfahren Nr. 26 auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und 244 BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Der Bebauungsplan Nr. 26 umfasst brutto etwa 9,4 ha und überplant innerhalb der Ortslage bestandsorientiert Misch-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen und weist ein neues Wohnquartier nebst Erschließung aus. Erreicht wird eine GRZ i.S. des § 19(2) BauNVO von ca. 44.100 m². Die somit **im Anhang** beigefügte **UVP-Vorprüfung** dient als entsprechende Abwägungsgrundlage der Stadt ².

Planerisch maßgeblich ist zunächst die inhaltliche Fragestellung, ob mit dem Vorhaben Nachteile für die Umwelt im weitesten Sinne verbunden sein können. Im Sinne einer UVP-Vorprüfung sind neben grünordnerischen Fragen v.a. der vorbeugende Immissionsschutz und die Altlastenthematik im Plangebiet zu prüfen. Die Vorprüfung zeigt, dass die Fragestellungen berücksichtigt wurden und dass Umweltbelange nicht durchgreifend negativ betroffen werden.

Auch die Information der Betroffenen ist über das Planverfahren angemessen gesichert, so dass die Stadt Versmold eine formelle Umstellung auf ein Verfahren nach dem BauGB n.F. mit Umweltbericht in diesem Fall nicht für erforderlich hält und von der Überleitungsregelung Gebrauch machen wird. Im Planverfahren sind bislang keine umweltrelevanten Aspekte vorgetragen worden, die eine andere Einschätzung nahe legen könnten.

Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte für den Bebauungsplan Nr. 26 werden weitere umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet. Sofern hierdurch keine durchgreifenden, aus Umweltsicht kritischen Sachverhalte aufgezeigt werden, wird eine weitergehende UVP-Pflichtigkeit nach der bisher geltenden Rechtslage nicht gesehen (vgl. Überleitungsregelungen gemäß §§ 233, 244 BauGB).

² Bebauungspläne werden UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz überschritten werden. Bei allgemeinen städtebaulichen Projekten im bisherigen Außenbereich wird eine Vorprüfung ab 20.000 m² Grundfläche i.S. des § 19(2) BauNVO erforderlich, ab 100.000 m² Grundfläche ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. In - wie hier im Plangebiet Nr. 26 - sonstigen Gebieten (Innenbereich oder Änderung eines B-Planes) ist nach Nr. 18.8 zunächst jeweils eine Vorprüfung durchzuführen.

3.4 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**. Die östliche und teilweise nördliche Grenze des Plangebietes wird durch den Aabach gebildet, der als zentraler Wasserlauf das Stadtgebiet von Norden nach Süden durchquert. An der *Abdinghofstraße* ist der Nahbereich des Baches bereits bebaut. Sowohl für die hier vorhandene Baulücke als auch für das Flurstück 344 bestehen Baurechte gem. § 34 BauGB bzw. durch ein genehmigtes jedoch noch nicht realisiertes Bauvorhaben. Die Bestandsbebauung und der Bereich mit Baurechten liegt fast vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebietes ÜHW 100 mit einer Einstauhöhe von 69,80 m über NN. Die zwei angrenzenden Baufelder des Neuplanungsbereiches werden ebenfalls von der ÜHW 100 Grenze berührt oder durchschnitten. Da aufgrund der örtlichen Bestandssituation ein Bauverzicht auszuschließen ist wird als Objektschutz für Neubebauungen die Fußbodenmindesthöhe mit 70,20 m über NN, also 40 cm über der HW 100 Einstauhöhe, festgesetzt. Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass Keller und Kellerlichtschächte wasserdicht auszuführen sind.

Zum Schutz des Aabaches wird in seinem bebauten oder ergänzend zu bebauenden Randbereich eine mind. 10 m breite Bachlaufrandzone festgesetzt. Im Bereich der Schutzzone sind die Errichtung von Nebenanlagen und Versiegelungen jeglicher Art ausgeschlossen. Zwischen dem Neuplanungsbereich und dem östlich verlaufenden Aabach wird die Randzone in einer Tiefe von 25 m bis 15 m auf Grund der Bestandssituation als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stadtpark und einem Erhaltungsgebot für die vorhandenen Grünstrukturen festgesetzt.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird durch **Hinweis** (Punkt *E. Sonstige Hinweise*) 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 §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei dem im Nordwesten des Plangebiets liegenden **Bürgerhaus** handelt es sich gemäß Denkmalliste der Stadt Versmold um ein **Baudenkmal**.

3.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind für das Plangebiet keine Altlasten verzeichnet. Allerdings befand sich im östlichen Bereich des Plangebiets (WA-Gebiet) eine Teichanlage die heute nicht mehr besteht und verfüllt worden ist. Da hier evtl. Abfallstoffe oder Böden mit schädlichen Verunreinigungen abgelagert worden sein könnten, wurde die Roxeler Baustoffprüfstelle³ mit der Untersuchung des Bereiches beauftragt. Im Ergebnis wurde die ehemalige Teichanlage mit Holzresten, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine signifikanten Bodenkontaminationen festgestellt werden, von einer Umweltgefährdung ist nicht auszugehen. Laut Geotechnischem Bericht sind weitere Sanierungsmaßnahmen für den Oberbodenbereich (0 bis 60 cm Tiefe) nicht notwendig.

³ vgl. Roxeler Baustoffprüfstelle (08/2004): Geotechnischer Bericht Nr. B2004-4268; Untersuchung einer Altablagerung (ehemalige Teichanlage) an der Abdinghofstraße

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung und der Einschätzung eventueller Gefährdungen durch das Auftreten von Deponiegasen wurde das Ing.-Geol. Büro Dr. Horsthemke⁴ beauftragt im Bereich der verfüllten Teichanlage Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Die Analysen der in der Untersuchungsfläche entnommenen Oberbodenproben erbrachten den Nachweis, dass keine nutzungseinschränkende Beeinträchtigungen der Fläche vorliegen. In Hinblick auf den Schadstoff-Wirkungspfad „Boden-Mensch“ lagen die ermittelten Bodengehalte deutlich unterhalb der Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ gemäß BBodSchV. **Schadstoffe**, die hinsichtlich des Schadstoffüberganges Boden-Nutzpflanze als bedenklich einzustufen wären, konnten in bodenbelastenden Gehalten **nicht nachgewiesen** werden.

Die ermittelten Konzentrationen an Deponiegasen sind dagegen vor allem wegen des hohen **Methangehaltes** von 8,3 Vol.-% im nördlichen Bereich der ehem. Teichanlage als **potentiell gefährdend** einzustufen. Gefährdungen können sich hier durch das Eindringen von Deponiegasen in Gebäudeinnenräume (Bildung explosiver Gas-Luftgemische (Methan) oder Anreicherung von Erstickungsgasen (CO₂)) einstellen. Der Gutachter empfiehlt die Bebauung der betreffenden Flächen nur zuzulassen, wenn der potentiellen Gefährdung durch eindringende Gase mit **geeigneten technischen Vorkehrungen** begegnet wird. Auf das *Handbuch Methangas der Stadt Dortmund* wird verwiesen. Die dort aufgeführten Vorschläge zielen darauf hin, dass sowohl eine **ausreichende Gasdichtigkeit** der Gebäude als auch eine **schadlose Entgasung des Untergrundes** in die Atmosphäre (durch Anlage von Drainageeinrichtungen) bewirkt werden soll.

Aufgrund der vorgenannten Belastungen der Bodenluft durch Deponiegase (Methan) hat die Stadt Versmold weitere Bodenluftuntersuchungen⁵ in Bezug auf mögliche Auswirkungen (Belastungen) der für Wohnbebauung vorgesehenen angrenzenden **Nachbarbereiche** in Auftrag gegeben. Im Ergebnis liegen in dem westlich der ehemaligen Teichfläche anschließenden Gelände **keine Beeinträchtigungen durch Deponiegase** vor. Die Migration von Methan aus dem Bereich der Deponie (ehem. Teichanlage) wird hier weitgehend ausgeschlossen, eine Gefährdung durch Deponiegase ist daher nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erwarten.

Die **Arbeitsgruppe Altlasten**, die sich bereits seit Oktober 2004 mit dem Themenkreis auseinandersetzt und auf deren Veranlassung hin die o.g. Untersuchungen beauftragt wurden, sieht hier **Sanierungs- bzw. Sicherungsbedarf**. Insbesondere ist aufgrund der erheblichen Deponiegaskonzentration eine technische Sicherung der Gebäude und Anlagen gegen den Eintritt von Deponiegasen in Untergeschossräume oder eine vollkommene Entfernung der alten Verfüllungen erforderlich. Sofern sich der / die Grundstückseigentümer gegen eine Auskofferung der Abfalleinlagerungen aussprechen, wird der betreffende Bereich künftig als Altlast gekennzeichnet.

Sollten die Ablagerungen nicht entfernt werden, ist vor Durchführung geplanter Baumaßnahmen den beteiligten Fachbehörden die vorgesehene Deponiegasfassung und -ableitung der künftigen Gebäude vorzulegen. Die Gebäude sind dann technisch so zu sichern, dass keine Deponiegase in die Keller und sonstigen Räume eindringen können und dass die schadlose Ableitung der Gase aus dem gebäudenahen Untergrund gewährleistet ist.

Alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen, das Aushubmaterial ist einer Deklarationsanalytik zu unterziehen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung oder Verwertung des Materials sicherzustellen. Die Ergebnisse

⁴ vgl. Ing.-Geol. Büro Dr. Horsthemke (09/2005): Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich einer Altablagerung an der Abdinghofstraße

⁵ vgl. Ing.-Geol. Büro Dr. Horsthemke (03/2006): Bodenluftuntersuchungen in den Randbereichen der Altablagerung an der Abdinghofstraße

der Untersuchungen sind durch einen Gutachter zu bewerten und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Weiterhin besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund angetroffen werden (siehe Hinweis auf der Plankarte).

Hinweise zum Baugrund

Der **Baugrund** im Bereich der o.g. ehem. Teichanlage wird vom Gutachter (Ing.-Geol. Büro Dr. Horsthemke) vor allem bei nicht unterkellerten Bauvorhaben als **kritisch bewertet**. Aufgrund der vorgefundenen organischen Böden und der insgesamt heterogenen Zusammensetzung des Auffüllmaterials wird generell empfohlen, die Auffüllungen zu durchgründen. Wegen der **hohen Setzungsempfindlichkeit** organischer Materialien sollte sichergestellt sein, dass die Auffüllungen und die organogenen Teichablagerungen nicht in lastabtragende Bereiche von Fundamenten einbezogen werden.

Die Fundamente unterkellerten Gebäude können dagegen bis auf den geogenen Untergrund in etwa 3 m Tiefe heruntergeführt werden. Unterhalb dieses Niveaus ist nach Information aus der geologischen Karte, die hier weichselzeitliche Talsande ausweist, eine bessere Baugrundqualität zu erwarten. Es ist zu beachten, dass die vorliegenden Untersuchungen keine hinreichenden Erkenntnisse zu den Baugrundeigenschaften des tieferen Untergrundes liefern. Es wird daher den Bauherren empfohlen, die Gründungsart der Gebäude erst nach Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen sollte auch eine Überprüfung des Grundwassers auf Betonaggressivität (gem. DIN 4030) erfolgen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in der Kernstadtlage sowie die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird für den zentralen Bereich des Plangebiets sowie den Wohngebäudebestand im Südwesten gemäß den Planungszielen ein **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden können.

Im Süden / Südwesten wird aufgrund der Bestandssituation und im Übergang zur angrenzenden gewerblichen Nutzung ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt: Hiermit wird auch der bestehenden Gewerbenutzung (Baumarkt, Diskothek) Rechnung getragen.

Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese den Planungszielen widersprechen würden.

Der nördliche Bereich wird gemäß der Bestandssituation (Schule, Sportanlagen, Bürgerhaus etc.) als **Fläche für Gemeinbedarf** festgesetzt. Auch hier bestehen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Berücksichtigt wird hierbei auch die vorhandene Wohnnachbarschaft. Planungsziel im Wohngebiet ist eine familiengerechte lockere Bebauung in ortstypischer, sog. 1^{1/2}-geschossiger Bebauung. Im Bereich des Gebäudebestands (WA und MI) werden die Festsetzungen bestandsorientiert gewählt.

- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ** geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen werden als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um den Bauherren/Unternehmen eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen.
- Die **Traufhöhe** im **Wohngebiet** von maximal 4,2 m für den Neuplanungsbereich erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten sein sollte. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **2 Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** bietet ebenso ausreichenden Spielraum.
- Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird mit einer Traufhöhe von maximal 6,2 m (gemäß der Bestandssituation) eine voll zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die Firsthöhe wird auch hier entsprechend begrenzt.

Im **Mischgebiet** werden Trauf- und Firsthöhe bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe bestandsorientiert begrenzt und entsprechend festgesetzt.

Als Bezugshöhe wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- Im **Wohngebiet** wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit ortstypischen **Einzel- und Doppelhäusern** vorgeschrieben. Im **Mischgebiet** wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen allgemein die **offene Bauweise** vorgegeben, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die maximal 50 m langen Gebäude. Im Bereich des Heimwerkermarktes wird auf Grund der Bestandssituation mit größeren Hallenbauten die **abweichende Bauweise** vorgegeben.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Abstände zur Planstraße sind teilweise flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden. Der genaue Zuschnitt der späteren Baugrundstücke wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch durch Baugrenzen etc. auf einzelnen Grundstücken teilweise vorgegeben, um hier je nach Erschließung Nachbarschaft, Besonnung und städtebauliche Ziele zu sichern - auch im Interesse des einzelnen Bauherren gegenüber der somit besser einzuschätzenden Nachbarbebauung.

Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden bis Westen wird angestrebt, um eine günstige Besonnung und hohen Wohnwert zu erreichen. Die **Hauptfirstrichtung**

der Gebäude wird auf den nördlich an den Schulbereich angrenzenden Grundstücken vorgeschrieben, um gegenüber dem Schulareal einen einheitlichen traufhöhenbegrenzten ruhigen Siedlungsrand zu erreichen.

4.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes Nr. 26 erfolgt vorrangig über die *Rothenfelder Straße*, die direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Über die *Ravensberger Straße* besteht eine direkte Verbindung in die Ortsmitte.

Die **innere Erschließung** erfolgt durch eine **Stichstraße** mit 6,5 m Breite die in einen Wendehammer mündet. Die Stichstraße wird über den südlichsten Teil der heutigen Schulsportanlage (Beachvolleyballfeld) an die *Rothenfelder Straße* angebunden.

Die bestehende *Abdinghofstraße* wird bis zum geplanten Wendehammer geführt, im letzten Abschnitt allerdings nur als Rad-/Fußweg. Sie besitzt mit einer Breite von teilweise nur 3,5 m lediglich eine Erschließungsfunktion für den anliegenden Gebäudebestand. Im Bereich der anbindenden Feuerwehrumfahrt der Fa. Stelter wird eine kleine Wendeanlage gem. EAE 85/95, Typ 1; eingerichtet. Über die Rad-/Fußwegverbindung wird durch einen umlegbaren Sperrpfosten eine Durchfahrt für Ent- und Versorgung ermöglicht.

Die Planstraßen sollen Wohnwegcharakter erhalten. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt.

Für den Heimwerkermarkt im Süden wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nur eine Zufahrt zur *Rothenfelder Straße* zugelassen.

Die *Rothenfelder Straße* kann das relativ geringe zusätzliche **Verkehrsaufkommen** durch die ca. 20 Neubauplätze leistungsfähig und ohne unzumutbare Belastungen anderer Anlieger bewältigen. Weitergehende Berechnungen sind nicht erforderlich. Wohngebiete werden durch den Verkehr nicht belastet.

Im Rahmen des Straßenausbaus können einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden. **Private Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum als öffentliche Freifläche und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Das Gebiet ist für **Radfahrer und Fußgänger** durchlässig und gut erschlossen. Neben der Anbindung an die Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sportanlagen etc.) entsteht eine direkte Verbindung in den Stadtpark und damit eine erhöhte Schulwegsicherheit.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Wesentliches Ziel dieser Planung ist die Neuausweisung eines **allgemeinen Wohngebietes**. Zu berücksichtigen ist jedoch die gewerbliche Nachbarschaft im Umfeld des Plangebietes: neben den mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes wie Heimwerkermarkt und Diskothek schließen sich insbesondere westlich der *Rothenfelder Straße* weitere (größere) Gewerbebetriebe an.

Weiterhin bestehen im Plangebiet durch die Schule, die Schulsportanlagen und die Schützenhalle ggf. weitere potentielle Stör- oder Lärmquellen.

Um die Geräuschemissionen dieser Anlagen beurteilen zu können, hat die Stadt im Vorfeld bereits mehrere **schalltechnische Untersuchungen** in Auftrag gegeben⁶. Der Schallschutzgutachter Herr Klaus Brokopf, AKUS GmbH / Bielefeld hat diese Gutachten geprüft und in einer schalltechnischen Stellungnahme beurteilt: Im Ergebnis wird die geplante Wohnbebauung keine Geräusch-Immissionskonflikte erzeugen. Auf diese Stellungnahme, die als Anlage Bestandteil der Begründung ist, wird hiermit verwiesen.

Konkrete Planungsziele der Stadt Versmold sind die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet und die Sicherung der bestehenden Betriebe, die durch die Neuausweisung keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen erfahren sollen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt Versmold. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser sowie eine Löschwassermenge von 1.600 l/min / 96 m³/h im MI-Gebiet und von 800 l/min / 48 m³/h im WA-Gebiet jeweils für 2 Stunden wird sichergestellt. Die **Schmutzwasser-Entwässerung** erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Das Gebiet liegt im Bereich tiefreichend humoser Sandböden (*Plaggenesch*) die durch künstlichen Bodenauftrag entstanden sind. Dieser Bodentyp verfügt im sandigen Oberboden über eine hohe und im sandig-lehmigen Untergrund eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Bei Bohrarbeiten im Dezember 1999 wurde bei allen Bohrungen Grundwasser in Tiefen zwischen 1,6 und 2,5 m unter GOK angetroffen. Laut *Geotechnischem Bericht*⁷ ist im Rahmen der jahreszeitlich bedingten Niederschlagsschwankungen und der Wasserführung des Aabaches mit Schwankungen des Grundwasserstandes zu rechnen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt im Plangebiet über Mulden- und/oder Rigolen-/Rohrsysteme erfolgen kann.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden auf den Grundstücken Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasser-VO 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Brauchwasseranlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die vorliegende, zentrumsnahe Planung führt zu einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung die zwischen einem Mischgebiet und einer Gemeinbedarfsfläche liegt. Neben dem Erhalt markanter Einzelbäume im Bereich der Aabachau werden umfangreiche Pflanzmaßnahmen

⁶ TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. (04/1995): Schalltechnisches Gutachten
Ing.-Büro Dr. Beckenbauer (06/1998): Schalltechnisches Gutachten
AKUS GmbH(12/2002): Schalltechnische Stellungnahme

⁷ Roxeler Ingenieurgesellschaft (12/1999): Geotechnischer Bericht Nr. B99-2730

zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Mischgebietsfläche sowie der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und der heimischen Tierwelt.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Grundlage des **landschaftspflegerischen Fachbeitrages** (siehe Anlage).

Bestandsaufnahme und Bewertung:

Die Planung beansprucht eine Grünlandbrache mit Hochstaudenfluren und bachbegleitend Altbuchen, also Wald im Sinne des Gesetzes. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Eingriffsvermeidung, Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:

Die Überplanung ist angesichts der Nachverdichtung in stadtnaher Lage vertretbar. Zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs ergibt sich das planerische Erfordernis, neue Wohnbauflächen vorzubereiten. Die in den letzten Jahren geplanten Wohnbauflächen wurden gut angenommen, es sind nur noch Restflächen vorhanden. Daher wird der Nachverdichtung dem Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Stadt ist teilweise Eigentümer der Wohnbauflächen und sichert durch die Planung die bedarfsgerechte Bebauung.

Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:

Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. in offener Bauweise aus. Durch Vorgaben zur Anordnung, Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Das Gebiet wird aufgrund der Lage zwischen Mischgebiets- und Gemeinbedarfsnutzungen randlich begrünt; auf die direkte Nachbarschaft zum Stadtpark wird verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt fachgutachterlich den Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben. Die Mischgebietsflächen wurden aufgrund bestehender Baurechte nicht eingerechnet. Im Plangebiet soll kein weitgehender Ausgleich des Eingriffs geleistet werden, da die verfügbare Baufläche für die ortstypische Bebauung sinnvoll genutzt werden soll. Die Stadt entscheidet sich für einen weitgehenden externen Ausgleich und stellt für das ermittelte Defizit eine Fläche im Bereich der Kläranlage Versmold (Gemarkung Versmold, Flur 15, Flurstück 49) bereit. Am Aabach soll in Verlängerung einer bereits realisierten Maßnahme durch Anlage eines breiten Uferstrandstreifens die naturnahe Gewässerentwicklung initiiert werden (siehe auch Fachbeitrag, Kapitel 5.3). Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken sowie die Refinanzierung nach dem Verursacherprinzip nach §§ 9(1a), 135a ff. BauGB erfolgen nicht, da die Stadt die Umlage der Kosten über den Grunderwerb regelt.

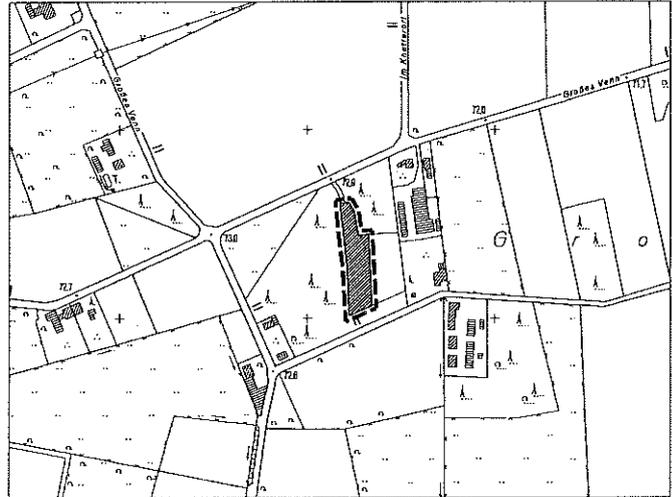
c) Wald

Der östlich der Neuplanung gelegene bachbegleitende Gehölzbestand ist im Sinne des Gesetzes als Wald zu bezeichnen. Entsprechend der Darstellung im Flächenutzungsplan

und Einmessungen vor Ort, wird diese Fläche in einem Teilbereich als öffentliche Grünfläche (Stadtpark) neu festgesetzt. Für den erhaltenswerten Gehölz- und Baumbestand wird ein Erhaltungsgebot gemäß §9 (1) Nr. 25b BauGB erlassen.

Für die Teilumwandlung der Waldfläche an der *Abdinghofstraße* wird eine Ersatzaufforstung auf dem Grundstück in der Gemarkung Versmold, Flur 17, Flurstück 86 (tlw.) vorgenommen.

Einzelheiten zur Aufforstung auf der rund 2.500 m² großen Fläche werden mit dem Forstamt Bielefeld abgestimmt. Die Aufforstung erfolgt bis Ende 2007, kann jedoch auch - in Abstimmung mit dem Forstamt Bielefeld - im Vorgiff erfolgen.



Aufforstungsfläche

Ausschnitt aus der DGK 5, ohne Maßstab

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten sind auch Ortsrandlage und Sichtbeziehungen zum Außenbereich.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein, zumal die Neubaugrundstücke i.w. von der Stadt vergeben werden. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit großer Bandbreite in der **Dachneigung** zugelassen. Diese Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt, Dachformen wie Walm- oder Mansarddach („Villentyp“) sind auf kleineren Grundstücken gestalterisch unbefriedigend. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation im MI wird hier für den Hauptbaukörper das Sattel- bzw. Flachdach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen etc. sind Dachform / -neigung allgemein freigestellt.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

- Die Regelung zur **Dachfarbe** für das Hauptdach für Wohn-, Büro- und Sozialgebäude ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und grau über dunkelgrau, anthrazit bis blauschwarz und schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grün oder gelb!). Mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein.

Derartige für die quartierinterne Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) völlig untypische Farbgebungen entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Versmold und werden ausgeschlossen. Hersteller arbeiten aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben, Ziegel und Dachsteine werden mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen. Glänzende **Oberflächen** sind wegen ihres untypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion grundsätzlich ausgeschlossen. Auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben keinen Einfluss auf die Haltbarkeit oder Stabilität. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, sind jedoch aus den o.g. gestalterischen Gründen allenfalls als matte Beschichtung zulässig. Der Glanzgrad engobierter Dachziegel ist noch akzeptabel; Sinter-, Glanz- und Edलगoben sowie *Terra sigillata* sind jedoch auf Grund ihrer glasbildenden Zusätze und des daraus resultierenden Glanzeffektes nicht erlaubt.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist leicht nachvollziehbar 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. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der i.w. geschlossen erfolgenden Bebauung und der Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar.

Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Dagegen wird eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) **Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum und im Siedlungszusammenhang große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf

Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 1,0 m (analog der Einfriedungssatzung der Stadt Versmold) entlang der Planstraße berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

Hinzuweisen ist v.a. auf Stellplatzanlagen, die oft völlig unbefriedigend gestaltet worden sind. Diese können z.B. durch Bäume oder begrünte Carports wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Auch die optische Dominanz versiegelter Flächen kann durch kleinteilige Gliederung vermieden werden. Aus diesem Grund nimmt die Stadt hier spezielle Regelungen auf.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	
WA	1,99 ha
MI	1,78 ha
Fläche für Gemeinbedarf	4,24 ha
Verkehrsflächen	0,84 ha
Straßenverkehrsfläche	0,57 ha
Fuß- / Radweg	0,02 ha
öffentl. Stellplatzfläche	0,25 ha
öffentliche Grünfläche (Stadtpark)	0,12 ha
öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	0,04 ha
Wald	0,38 ha
Summe / Gesamtfläche Plangebiet	9,39 ha

* ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

6. Bodenordnung

Die Stadt verfügt teilweise über die Neubaugrundstücke, die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung auf einer Brachfläche zwischen Mischgebiets- und Gemeinbedarfsnutzung. Ausgewiesen werden zentrumsnahe Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf, um v.a. familienbezogenes Wohnen und Eigentumsbildung in unterschiedlichen Größenordnungen zu ermöglichen. Die schrittweise, geschlossene Bebauung wird durch die Bodenpolitik der Stadt i.w. gesichert. Der im Plangebiet liegende gewerbliche Bestand wird gesichert.

Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur im Wohngebiet von etwa 20 Wohnbauplätzen mit ca. 28 Wohneinheiten auszugehen. Hinzu kommen die Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet. Die Anbindung v.a. an die *Rothenfelder Straße* ist leistungsfähig, diese Straße kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet Nr. 26 ohne unzumutbare Belastungen der Anlieger aufnehmen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Juni 2006