

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 45 "Nördlich Oesterweger Straße/westlich Obernstraße" im Stadtteil Oesterweg der Stadt Versmold

1. Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Dorfmittelpunktes im unmittelbaren Anschluß an den zentralen Bereich Oesterwegs.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Westen: durch die westliche Grenze der Parzelle 92

im Norden: durch eine gedachte Teilungslinie nördlich der Hoflage Hielmann, der nördlichen Grenzen der Parzellen Nr. 25, 28, und 27, unter Einbeziehung der Grabenparzelle Nr. 26

im Osten: durch die Obernstraße

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 30, 31 und einer Teilungslinie der Parzelle 31, sowie der L 786, Oesterweger Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,0 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Nördlich Oesterweger Straße/westlich Obernstraße" schließt unmittelbar an den Dorfkernbereich Oesterweg an.

Aufgrund dieser Zentralität ist die bauliche Entwicklung in diesem Raum aus städtebaulichen Gründen positiv zu bewerten, zumal nördlich der stark trennenden Oesterweger Straße sich auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Sportanlagen, östlich des Plangebietes, befinden.

Der Siedlungsraum Oesterweg wird besonders geprägt durch viele um das Dorf liegende landwirtschaftliche Betriebe. Bisher war daher in diesem Bereich eine Wohnbauentwicklung aufgrund der vorhandenen Landwirtschaft nicht möglich. Für die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ist der Betrieb jedoch eingestellt worden.

Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft hin richtet sich nach den noch außerhalb des Plangebietes liegenden Betrieben, deren Einfluß auf das Plangebiet durch ein Gutachten der Landwirtschaftskammer Münster beurteilt wurde.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Versmold ist der Bereich der Planung bisher größtenteils noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird das 9. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt, der zukünftig hier Wohnbaufläche darstellen wird.

Auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplanes (Vorentwurf) wurde am 25.03.1993 in Oesterweg die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hierbei wurden die Zwecke und Ziele der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen den interessierten Bürgern vorgestellt. Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligung sind soweit wie möglich in die Planung mit eingeflossen.

Die Ausweisung dieser Wohnbaufläche ist mit der Bezirksplanungsstelle beim RP Detmold sowie mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Bielefeld und der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe vorabgestimmt worden.

Der Rat der Stadt Versmold hat in seinen Sitzungen am 05.11.1992/ 11.02.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Planungsziele

2.1 Bauliche Entwicklung und Erschließung

Planungsziel ist es sowohl die bauliche Entwicklung in diesem Raum als auch die notwendige Erschließung dem Dorfcharakter Oesterwegs entsprechend zu entwickeln.

Daher soll die Integration der vorhandenen Höflagen in die Planung als ortstypische bauliche Anlagen mit einem angemessenen Grundstücksumfeld sowie der als Bestandsmerkmale im Zusammenhang mit diesen Höflagen vorhandenen Baum- und Strauchgruppen erfolgen.

Darüber hinaus sieht die Planung vor, den bisher doch sehr schwach entwickelten Dorfmittelpunkt durch eine angemessene Verdichtung nördlich der Oesterweger Straße, in Verbindung mit einem geplanten Kindergarten, zu stärken.

Die Planungsvorstellung geht davon aus, daß im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Dorfplatzentwicklung stattfinden kann. Weiterhin ist an die Errichtung von 2 oder 3 kleinen Läden für den täglichen Bedarf gedacht. Planungsziel ist es, eine erweiterte Dorffidentität zu schaffen.

Die übrige neu geplante Bebauung soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Durch die geplanten Baukörper, mit ihren raum- und nachbarschaftsbildenden Stellungen auf nicht zu kleinen Grundstücken, soll der Dorfcharakter des neuen Wohngebietes gestärkt werden. Hierzu dient auch das Erschließungssystem, das als ein an die vorhandenen Straßen Obernstraße und südliche Taubenstraße angehängtes Erschließungsnetz durch stärkere Versätze, Aufweitungen und Stichstraßenendpunkte zu interessanten Platz- und Raumbildungen führen soll.

In diesem Planungskonzept soll der Bereich der öffentlichen Erschließung verkehrsberuhigt ausgebaut eine besondere Bedeutung für die Qualität des unmittelbaren Wohnumfeldes erreichen.

Die bauliche Höhenentwicklung richtet sich nach den in Oesterweg vorhandenen Vorgaben, so daß eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt wird.

Alle neu geplanten Gebäude sind mit ihren Garten- bzw. Wohnseiten nach Süden bis Westen ausgerichtet, so daß eine gute Besonnung gewährleistet ist.

Das gesamte Quartier wird über einen zentralen Spielplatz miteinander fußläufig vernetzt.

Eine fußläufige Anbindung der vorhandenen Dorfteichanlage im Bereich Oesterweger Straße/Taubenstraße ist entlang der Oesterweger Straße zum zukünftigen "Dorfplatz" hin vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung des gesamten neuen Wohngebietes erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse Taubenstraße und Obernstraße an den Haupterschließungsträger Oesterweger Straße.

Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Dazu kommen die im verkehrsberuhigt ausgebauten Straßenraum möglichen Besucherstellplätze.

2.2 Grünflächen

Der vorhandene, zum Teil prägende Baumbestand des Plangebietes ist vollständig zu erhalten.

Die vorhandene, jedoch verlandete Grabenparzelle wird mit einem beidseitigen Geländestreifen, insgesamt ca. 8 m breit, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hiermit wird eine zukünftige Gestaltung dieses Grünzuges gesichert und ein eventueller Wasserabfluß von außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

Der entlang der Taubenstraße vorhandene Graben bleibt als dorftypisches Element erhalten. Soweit er durch spätere private Grundstücksflächen verläuft, wird ein einseitiger 3 m breiter Unterhaltungstreifen festgesetzt.

Darüber hinaus wird das Wohngebiet zur freien Feldflur hin mit einer 6 m breiten, fünfreihigen Anpflanzung abgegrenzt. Innerhalb dieser Grünzüge liegen der zentrale Spielbereich und im nördlichen Plangebietseckbereich eine weitere als Spiel- oder Bolzplatz vorgesehene Fläche.

Planungsziel ist es, vom vorhandenen Dorfteich im Süden des Plangebietes ausgehend über die Hofbaumbestände und über die entwickelten Grabenbereiche bis zur Anpflanzung an der Grenze zur freien Landschaft dem gesamten Wohngebiet ein stark durchgrüntes, dorftypisches Gepräge zu geben.

Alle zukünftigen öffentlichen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Bei der Gestaltung der privaten Grundstücke sind möglichst keine Nadelgehölze und Koniferen zu verwenden.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Belastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind nur im südwestlichen Randbereich des Plangebietes im Bereich der Dorfplatzbebauung zu erwarten. Die Bauherren sollten bei der Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken oder generell bei Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern vorsehen.

Aufgrund des stark ländlich strukturierten Raumes sind Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft grundsätzlich nicht auszuschließen. Eine konkrete Beeinträchtigung der geplanten Wohnquartiere besteht jedoch nicht, da die Gebietsabgrenzung zur vorhandenen Landwirtschaft hin nach Norden und Nordosten auf der Grundlage eines Gutachtens der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Münster, vom 20.01.1993 vorgenommen worden ist.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die im Plangebiet prägenden ehemaligen Hofstellen sind zwar nicht denkmalgeschützt, jedoch mit ihrem Umfeld als historische Vorgabe in die Planung eingebunden worden.

Konkrete denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Ein Hinweis zur Behandlung von Bodenfunden ist im Plan eingetragen.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Wasser

Für den Bereich Oesterweg ist ein öffentliches Wasserversorgungsnetz vorhanden. Das Leitungsnetz ist bei Realisierung der Planung entsprechend auszubauen und zu vervollständigen.

Für das neue Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 cbm/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

5.2 Abwasser

Der Ausbau eines Kanalnetzes und der Anschluß an die Kläranlage des Stadtteiles Oesterweg ist zwingend erforderlich. Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennverfahren.

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem Kanalsystem schadlos dem Vorfluter zugeleitet. Die Erlaubnis hierzu nach § 7 WHG wird durch die Stadt Versmold rechtzeitig beantragt.

Darüber hinaus wird es den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke freigestellt, das anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern oder dezentral in Gewässer einzuleiten, sofern die Boden- und Wasserverhältnisse dies zulassen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken ist ein ausführlicher Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

5.3 Strom

Die Neuplanung erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Die Errichtung einer Trafo-Station im Plangebiet ist nicht erforderlich.

5.4 Gas

Für eine eventuelle Erdgasversorgung des Gebietes ist ein entsprechendes Leitungsnetz zu konzipieren.

6. Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es für den dringenden Wohnraumbedarf der Stadt Vermold im Stadtteil Oesterweg weiteren Siedlungsraum zur Verfügung stellen zu können.

Hiermit wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und Stärkung des Dorfkernbereiches Oesterweg erreicht.

Negative Auswirkungen durch die neue Bebauung sind über den Rahmen einer Landschaftsinanspruchnahme und die dadurch entstehenden Teilversiegelungen hinaus nicht zu erwarten.

Die nördlich außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer Betriebsführung nicht behindert oder beeinträchtigt.

Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet verbundene Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ausgeglichen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Planung bildet die Grundlage für eine dorfnahе bauliche Entwicklung in Oesterweg. Aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Vermold ist zu erwarten, daß eine Realisierung der Bebauung nach Rechtskraft des Planes kurzfristig erfolgen wird. Der Ausbau der neuen Erschließungsanlagen erfolgt gleichzeitig.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Stadt Vermold große Teile des Planbereiches bereits erworben hat, sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen. Eventuell erforderlicher Grundstückstausch und -ausgleich soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

Vermold, den 09.12.1993.....

Im Auftrag des Rates der Stadt

G. Goldk. Amp.
.....
Bürgermeister

S. Cerasm
.....
Ratsmitglied

Der Bürgermeister
Oesterweg, 2. FEB. 94
Az.: 36.21.11-272/1993
Der Regierungspräsident
im Auftrag
Witz
Der Bürgermeister
Vermold