Bauleitplanung der Stadt Versmold, Kernstadt:

Begründung zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich Wittengarten"[1]

A. Lage des Änderungsgebietes und Bebauungsplan Nr. 46

Das Plangebiet Nr. 46 „Südlich Wittengarten" liegt südlich des Stadtzentrums zwischen den beidseitig bebauten, von der Ringallee nach Süden führenden örtlichen Haupterschließungsachsen Kämpenstraße und Wiesenstraße. Der Bebauungsplan ist 1996 in Kraft getreten und entwickelte in dieser zentrumsnahen Lage auf ca. 18 ha großflächig familiengerechte Wohngebiete. Vor diesem Hintergrund sind u.a. auch ein gebietsquerender Grünzug mit vielfältigen Spiel- und Grünflächen sowie ein Kindergarten vorgesehen worden. Das Baugebiet ist aufgrund der sehr hohen Baulandnachfrage bereits fast vollständig erschlossen und bebaut worden.

B. Gegenstand, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst 4 Teilbereiche:

Änderungspunkt 1:	Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück Kämpenstraße 55/57 südlich der Straße „Baarwinkel"
Änderungspunkt 2:	Erweiterung des Wohngebietes nördlich der Julie-Steinfeld-Straße
Änderungspunkt 3:	Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens ohne Zweckbestimmung entlang der Straße „Baarwinkel"
Änderungspunkt 4:	Erweiterung der ggf. zulässigen Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften über die Dachneigung im gesamten Geltungsbereich

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten in den Teilbereichen 1, 2 und 3 die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46. Änderungspunkt 4 erweitert dagegen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

Die Planungsziele sollen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst gebiets- und umweltverträglich verfolgt werden. Die übergeordneten Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 46 hinsichtlich Planungszielen, Erschließungssystem etc. werden durch die Änderung nicht angegriffen. Ausgangspunkt dieser 1. Änderung waren zunächst die nachrangigen Änderungspunkte 2, 3 und 4, die sich im Zuge der Planrealisierung 1997-1999 ergeben haben und deshalb zusammengefasst werden sollten. Hierzu kam dann im Jahre 2000 Änderungspunkt 1, der aufgrund der Umplanung der bisher vorgesehenen Seniorenwohnanlage in seinem Umfeld zu deutlichen Auswirkungen führt.

---

[1] Mai 2002

Änderungspunkt 1: Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück Kämpenstraße 55/57 südlich der Straße „Baarwinkel"

a) Änderungsbereich und Planungsziele

Der Änderungsbereich mit einer Größe von insgesamt ca. 1,8 ha liegt im Südwesten des Plangebietes im Bereich Kämpenstraße / Baarwinkel und betrifft
- eine im allgemeinen Wohngebiet WA bisher geplante Hausgruppe,
- die damals vorgesehene Seniorenwohnanlage einschließlich Freiraum und
- eine 10 m breite geplante Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass die damals vom Eigentümer des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens Kämpenstraße Nr. 55/57 beabsichtigte Seniorenwohnanlage nicht mehr zu verwirklichen ist, da kein Träger für das Objekt gefunden werden konnte. Der Grundstückseigentümer hat daher den Antrag gestellt, seine Fläche neu zu überplanen und einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Stadt Versmold hat diesen Antrag geprüft und beabsichtigt, aufgrund der bereits weitgehend erfolgten Bebauung des Gebietes Nr. 46 mögliche Baulandreserven zu mobilisieren und eine entsprechende Planänderung durchzuführen, sofern die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann.

Ziel ist die Umplanung zugunsten einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, um weiteren familiengerechten Wohnraum für den nach wie vor bestehenden Bedarf in Versmold zu schaffen. Der Eigentümer will die bisher angedachte Reihenhausgruppe nicht mehr realisieren. Der Architekt des Eigentümers hatte Anfang 2000 ein erstes Grobkonzept vorgelegt, welches eine nicht unproblematische Erschließung über eine ca. 130 m lange Stichstraße vorsah und den Bebauungsrand des Wohngebietes „Südlich Wittengarten" noch um 1 Bauzeile nach Süden überschritten hätte.

Dieses Konzept wurde überarbeitet und dem städtebaulichen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46 angepasst. Beachtet wurden darüber hinaus insbesondere die Ortsrandlage und die erforderliche Ortsrandeingrünung, die Nachbarschaft zu den Neubauten und aufgrund der fortgeschrittenen Erschließung des Gesamtgebietes auch das Beitragsrecht (zwecks Gleichbehandlung der Bauherren). Nach einem Wechsel des Bauträgers wurde das Planverfahren bis zur Klärung vertraglicher Fragen zurückgestellt und wird nunmehr fortgeführt.

Im Ergebnis wird eine Lösung vorgeschlagen, die auf ca. 1 ha Nettobaufläche immerhin etwa 17-20 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erlaubt. Nach Süden wird in Anlehnung an die Plankonzeption südwestlich der ehemaligen Hofstelle ein Grünstreifen (Obstwiese) als notwendige Ortsrandeingrünung freigehalten.

Die ehemalige Hofanlage ist zwischenzeitlich bereits weiter für Wohnzwecke umgebaut worden und soll daher in diesem Zusammenhang zwecks Planungssicherheit des Eigentümers ebenfalls als allgemeines Wohngebiet bestandsorientiert festgesetzt werden.

Im Vorfeld wurde aufgrund der 1996 im Planverfahren Nr. 46 noch teilweise vorhandenen Einschränkungen im Südwesten des Plangebietes zunächst die eventuelle Konfliktlage zwischen neu geplanter Wohnbaufläche und landwirtschaftlichen Betrieben im Süden bzw. Südwesten an der Kämpenstraße bei der Landwirtschaftskammer abgefragt. Bedenken wurden jedoch von der Kammer nicht mehr vorgebracht, da die Betriebe teilweise auslaufen.

124

b) Festsetzungen und Erschließung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorschriften gemäß § 86 der Bauordnung orientieren sich an den angrenzenden Wohngebieten und übernehmen aus Gründen der Gleichbehandlung und Verwaltungsvereinfachung weitgehend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 aus 1996. Auf die dortige Begründung mit Erläuterung einzelner Regelungen wird daher ausdrücklich verwiesen. Somit entsteht auch für die im Osten angrenzende Neubebauung nur eine überschaubare Veränderung im Westen, die zu keiner durchgreifenden Verschattung oder sonstigen planungsrechtlich wesentlichen Beeinträchtigung führt. Für das südöstlich angrenzende Neubaugrundstück bleibt die Ortsrandlage nach Süden erhalten.

Die Erschließung erfolgt über einen etwa 80 m langen Stichweg mit einer platzartig erweiterten Wendeanlage. Rückwärtige Grundstücke sind über private Stichwege zu erschließen, die praxisgerechte Umsetzung kann der Alteigentümer bzw. Vorhabenträger leisten.

Aufgrund der Zufahrt im südlichen Einfahrtbereich des Plangebietes wird innerhalb der Feinerschließung des Plangebietes Nr. 46 keine zusätzliche und ggf. problematische Belastung für die Neubauflächen verursacht. Da die Besiedlungsdichte im Verhältnis zu den bisher geplanten Wohnanlagen (nunmehr ca. 20-25 Wohneinheiten, bisher ca. 12-15 Wohneinheiten sowie die Seniorenwohnanlage) nur zu einem geringfügigen Mehraufkommen im Bereich der Haupterschließung und der Kämpenstraße führt, werden durch die Planänderung keine Konflikte nennenswert verschärft oder neu ausgelöst.

c) Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB - Eingriffsregelung

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, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall betrifft diese Frage aufgrund der bisherigen Ackernutzung und der bereits festgelegten Bebauungsziele des Bebauungsplanes Nr. 46 insbesondere die unterschiedliche Eingriffswirkung durch Versiegelung:

- Die Nachverdichtung bzw. Erweiterung durch familienbezogene Wohnbebauung ist aufgrund der nicht mehr realisierbaren Option Seniorenwohnanlage und angesichts der Ackernutzung, der vorhandenen Erschließung und des weiterhin vorhandenen Flächenbedarfs in Versmold sinnvoll und vertretbar, bevor neue Flächen erschlossen werden.
- Im Süden wird ein Grünstreifen (Obstwiese) als Ortsrandeingrünung freigehalten, die ansonsten durchgehende Heckenstruktur soll hier - auch mit Blick auf die umgebenden Hoflagen und die landschaftstypische Ortseinfahrt von Südwesten her - aufgelockert werden.
- Die Änderung überschreitet die Fläche der bisher vorgesehenen Seniorenwohnanlage und Hausgruppe auf dem gemeinsamen Flurstück des Alteigentümers und lässt erstmals Wohnungsbau mit insgesamt ca. 10.250 m² auf den bislang nicht überbaubaren Freiflächen der Seniorenwohnanlage zu. Diese Erweiterung wird durch einen neuen Eigentümer bzw. Bauträger realisiert.
- Die Seniorenwohnanlage ist im B-Plan Nr. 46 als Sonderfall behandelt worden, der Ausgleich konnte auf dem zugehörigen Grundstück u.a. durch die randlich vorgeschrie-

bene Heckenpflanzung vorgenommen werden, die deshalb nicht in die Gesamtbilanz eingerechnet worden war. Daher soll in dieser Änderung als Berechnungsgrundlage die bisherige Ackernutzung zugrunde gelegt werden. Eine exakte Vergleichbarkeit ist auch schwierig aufgrund leicht abweichender grünordnerischer Festsetzungen. Hinzu kommen die auf der ehemaligen Hofstelle auf Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführten bzw. durchführbaren Wohnbaumaßnahmen, die überschlägig mit ca. 300 m² Ausgleichsbedarf veranschlagt werden, andererseits war auch für die Hausgruppe damals ein Ausgleichsbedarf von etwa 400 m² zzgl. Grünordnung angerechnet worden.
Somit ist auf Basis der ermittelten Zahlen zugleich eine wertende Prüfung erforderlich: sinnvoll ist aus heutiger Sicht eine Zusammenfassung dieser 3 Sachverhalte des Alteigentümers, so dass im Ergebnis hiefür kein Ausgleich mehr erforderlich ist und die zusätzliche Wohngebietsplanung unabhängig hiervon bewertet werden kann.

- Berechnet nach den Maßstäben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum B-Plan Nr. 46 (Ing.Büro H. Lutermann, 1995 - siehe dort) und unter Beachtung der angestrebten stärkeren Verdichtung kommt es somit einschließlich Nebenanlagen sowie der rückwärtigen Sticherschließung im neu geplanten WA zu einer Versiegelung von ca. 5.400 m² (GRZ 0,4 zzgl. 25-50% gemäß § 19(4) BauNVO) sowie zu etwa 800 m² Versiegelung für die Planstraße, insgesamt also zu ca. 6.200 m² zusätzlich möglicher Versiegelung.
  Dieses entspricht auf der Ackerfläche einem Ausgleichsbedarf von 320 m² für die Planstraße und von ca. 2.080 m² (Abzug von 6 Straßenbäumen) bei Anlage einer extensiv genutzte Obstwiese im Süden. Diese Ausgleichsfläche mit 2.400 m² wird auf dem südlich angrenzenden Streifen erbracht und kann durch vertragliche Regelungen mit dem Bauträger gesichert werden. Im Planentwurf wird eine ergänzende Zuordnung der für Bereich 1 benötigten Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9(1a) S.2 BauGB aufgenommen.

- Da die aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vorgesehene Obstwiese insgesamt etwa 4.400 m² umfasst, kann der Überhang von 2.000 m² z.B. durch vertragliche Regelungen für andere Einzelfälle verwandt werden, sofern dieses vom Eigentümer überhaupt gewünscht wird. Von vorrangiger Bedeutung ist dagegen, dass das eigentliche Planungsziel (Ortsrandeingrünung!) durch die Anlage der Obstbaum-Zeilen tatsächlich gewährleistet wird.

d) Sonstige Belange

- *Ver- und Entsorgung:* Der Änderungsbereich wird an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze des Plangebietes Nr. 46 angeschlossen. Bezüglich der Niederschlagsentwässerung ist auf das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 46 zu verweisen (siehe auch Hinweise E.4 auf der Plankarte), da eine Versickerung auf den Baugrundstücken aufgrund der Grundwasserstände nicht möglich ist.
- *Boden- oder Baudenkmale* sind im weiteren Umfeld nicht bekannt, vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen bei Entdeckung von Bodendenkmälern verwiesen (§§ 15, 16 DSchG).
- *Altablagerungen und Altlasten* sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Änderungspunkt 2: Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Julie-Steinfeld-Straße (Flurstück 1939)

Der Eigentümer des Flurstücks 1939 beabsichtigte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, sein großflächiges Gartengrundstück als solches zu erhalten und verzichtete auf eine überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzung als *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *parkartige Gartenanlage* war seinerzeit Gegenstand verschiedener Diskussionen. Mittlerweile sieht der Grundstückseigentümer jedoch die Fläche eher als Fremdkörper im Siedlungszusammenhang und beantragt eine Umplanung zum Zwecke der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der beitragsrechtlichen Folgen dieser Umwidmung.

Die städtebaulich wünschenswerte Nutzung eventueller Flächenreserven im Siedlungszusammenhang entspricht den Zielen der Stadt. Daher soll im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Die Festsetzungen erfolgen gemeinsam mit Änderungspunkt 1 bzw. in Anlehnung an die angrenzenden Bauflächen. Auf die Begründung zu Punkt 1 sowie auf den Bebauungsplan Nr. 46 wird daher verwiesen.

Die Baufläche beansprucht nunmehr auf ca. 2.650 m² die bisher festgesetzte private Grünfläche und erlaubt daher einen erstmaligen Eingriff durch Überbauung und Neuversiegelung. Nach den Überlegungen zu Punkt 1 und dem Rechenmodell des o.g. Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 46 ergibt sich hieraus für die GRZ 0,3 zzgl. Erschließung über angrenzende Flächen, Nebenanlagen etc. ein maximaler Ausgleichsbedarf von ca. 700 m², der aufgrund des Bestandes kaum auf dem Grundstück selber gedeckt werden kann. Dieser Bedarf wird durch vertragliche Regelungen zwischen Beteiligten und Stadt auf einer externen städtischen Fläche geregelt.

Änderungspunkt 3: Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ohne Zeckbestimmung

Der Bebauungsplan Nr. 46 sah bisher für die Straße Baarwinkel im Einmündungsbereich zur Kämpenstraße eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Verkehrsbegleitgrün* vor. Laut einer im Kaufvertrag mit der Stadt Versmold getroffenen Vereinbarung soll die öffentliche Grünfläche als Sichtschutz entlang des nördlich angrenzenden Grundstücks angelegt werden, nicht jedoch Bestandteil der Erschließungsanlagen werden. Die öffentliche Grünfläche soll zur Abbindung der dahinter liegenden Grundstücke führen und wird daher nunmehr ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Änderungspunkt 4: Ausnahmsweise Zulassung von abweichenden Dachneigungen

Ein Verzicht auf Gestaltungsvorschriften für die zulässigen Dachformen sollte den Bauherren im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 möglichst vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Lediglich die Dachneigung wurde - je nach Quartier - in einem Rahmen von 25° bis 48° vorgeschrieben. Um im Plangebiet auch die Errichtung von Sonderformen, z.B. Mansarddächern (welche durch die derzeit vorgegebenen Dachneigungen nicht umzusetzen wären) ggf. zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet um eine ausnahmsweise mögliche Zulassung abweichender Dachneigungen ergänzt.

Dieser Zusatz wird von der Stadt Versmold als vertretbar angesehen, da ein Einzelfall noch einer besonderen Prüfung durch die Stadt unterliegt.

127

C. Zusammenfassung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Hinweis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 schafft durch Nachverdichtung weiteren Wohnraum im Siedlungszusammenhang und mobilisiert i.w. bereits erschlossene Flächenreserven. Gerade jungen Familien soll die Möglichkeit eröffnet werden, sich in einem familien- und kinderfreundlichen Wohnquartier anzusiedeln. Die übrigen Punkte gehen auf Detailprobleme zurück, die sich im Zuge der Planrealisierung Nr. 46 ergeben haben.

Die städtebaulichen Planungsziele der Gesamtplanung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Die Erweiterung des Wohngebietes ist durch die umfassende Darstellung der Wohnbaufläche im FNP weiterhin abgedeckt.

Die Bebauungsplan-Änderung bereitet in 2 Teilflächen eine Nachverdichtung vor, die jedoch mit einer zu erwartenden Grundfläche bzw. Neuversiegelung um 5.000-6.000 m² im Ergebnis deutlich unterhalb des *Prüfwertes* für Städtebauprojekte nach dem UVP-Gesetz von 20.000 m² Grundfläche bleibt (Schwelle für eine Vorprüfung nach UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8). Demnach ist rechnerisch eine Vorprüfung oder eine UVP nicht erforderlich. Aufgrund der Überplanung der i.w. im Siedlungszusammenhang verbliebenen Ackerfläche sind ebenfalls keine besonderen inhaltlichen Umweltprobleme zu erkennen.

Auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 46 sowie die Beratungs- und Beschlussunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold wird nochmals ausdrücklich verwiesen.

Versmold, im Mai 2002

Für die Stadtvertretung Versmold:

Bürgermeister

Ratsmitglied

Versmold, den 19.09.2002