

STADT VERSMOLD



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52

„Nördlich Stränger Straße / Südlich Hebbelstraße“

Planungsstand: Sitzung Oktober 2001

*Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29*

Bauleitplanung der Stadt Versmold, OT Peckeloh:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 52 „Nördlich Stränger Straße / Südlich Hebbelstraße“

Inhalt:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Ziele und planerische Leitlinien
3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.5 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 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
5. Flächenbilanz
6. Bodenordnung
7. Umweltverträglichkeitsprüfung
8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan
(Büro für Landschaftsplanung H. Lutermann)

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet „Nördlich Stränger Straße / Südlich Hebbelstraße“ mit einer Größe von ca. 3,88 ha liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Peckeloh. Im Norden wird es durch die Hebbelstraße und im Süden durch die Stränger Straße begrenzt. Der westliche Teil des Plangebietes grenzt an die bestehende Randbebauung der Heinestraße und der Hebbelstraße, im Osten geht die Fläche in die freie Landschaft über.

2. Ziele und planerische Leitlinien

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Nördlich Stränger Straße / Südlich Hebbelstraße“ verfolgt das Ziel, in Versmold - OT Peckeloh - weitere Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes bereitzustellen. Die Planung rundet das Siedlungsgebiet nach Osten hin ab und schafft, sowohl durch die maximal 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise, als auch durch eine massive Eingrünung in Form einer 20 m breiten Hecke, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl über die Stränger Straße als auch über die Hebbelstraße; die sich für die bestehenden Wohngebiete zusätzlich ergebenden Verkehrsbelastungen halten sich in einem vertretbaren Rahmen.

Ziel ist die Schaffung eines Wohnquartieres das durch die Anlage der Wege und Plätze, der raumbildenden Anordnung der Baukörper und die Vernetzung der Wege untereinander ein für Peckeloh angemessenes dorftypisches Siedlungsbild entwickelt.

Der Rat der Stadt Versmold hat in seiner Sitzung am 25.02.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 52 aufzustellen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Auf ca. 3,88 ha werden eine Ackerfläche sowie Teile der Hecke entlang der Hebbelstraße und der Gehölzstreifen entlang der Stränger Straße überplant. Die überplanten Heckenstrukturen werden im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt auf denen keine Nebenanlagen bzw. sonstige baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist.

Die **städtebauliche Situation** im weiteren Planungsraum ist geprägt durch die Siedlungsraumerweiterung der letzten Jahrzehnte. Bei der angrenzenden Bausubstanz handelt es sich im Westen um maximal 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, z.T. mit ausgebauten Dachraum. Die Gebäude sind zwischen den o.g. Heckenzügen weithin sichtbar und bilden bisher einen unbefriedigenden Abschluss und Übergang zur freien Landschaft.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im **Flächennutzungsplan** der Stadt Versmold im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8(3) BauGB.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**, Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Teile der Heckenstrukturen entlang der Hebbelstraße und der Stränger Straße werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet können archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden, daher ergibt sich die Notwendigkeit fachspezifischer Untersuchungen. Diese sind im Bereich der Straßentrassen vor ihrem Ausbau durchzuführen. In Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege sind Humusschicht / Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Diese Maßnahmen sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Weitere Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten bekannt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in der Ortsrandlage sowie die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird 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.

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 und der Ortsrandlage abgeleitet. Planungsziel ist eine familiengerechte lockere Bebauung in ortstypischer, sog. 1^{1/2}-geschossiger Bebauung:

- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich mit 0,4 bzw. 0,8 an durchschnittlichen Hausgrößen auf mittelgroßen Grundstücken. Sie werden aufgrund der Ortsrandlage und der Nachbarschaft nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte bzw. kleinparzellierte Bebauung nach möglichen Grundstücksteilungen zu vermeiden.

- Die **Traufhöhe** von maximal 4,2 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. 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.
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.
- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern**, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden bis Westen wird angestrebt, um eine günstige Besonnung zu erreichen.

4.3 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** des Plangebietes Nr. 52 erfolgt über Stränger Straße und Hebbelstraße. Diese sind über die Heinestraße an das überörtliche Verkehrsnetz (Münsterstraße B 476) angebunden.

Die **Feinerschließung** erfolgt über eine durchgehende geschwungene Wegeverbindung mit einer Breite von 7,0 m einschl. geplanter Versickerungsmulden entlang des Fahrweges. Die hiervon abzweigenden Stichstraßen sind mit einer Breite von 5,5 m (Fahrweg und Versickerungsmulde im Bereich der Wendehämmer) geplant. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip mit entsprechenden gestalterischen Maßnahmen bietet sich an, alternativ können Tempo-30-Zonen eingerichtet werden. Verwiesen wird auf die *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* (EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Die endgültige Ausführung wird jedoch erst in der Ausbauplanung festgelegt, die von den kommunalen Gremien zu verabschieden ist; aus diesem Grund nimmt die Stadt Versmold im Bebauungsplan eine insofern noch offene Planaussage auf. 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. Die Stadt trifft darüber hinaus detaillierte Gestaltungsvorschriften für Pkw-Stellplätze (siehe dort).

4.4 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 des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min. (48 cbm/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Das Gebiet liegt im Bereich der Anthropogenen Böden mit hoher Wasserdurchlässigkeit. Der tiefreichend humose Sandboden weist Schichtstärken des Mutterbodens von bis zu 1,2 m auf. Bei Bohrarbeiten im Juli 1999 wurde bei allen Bohrungen Grundwasser in Tiefen zwischen 1,9 und 3,5 m unter GOK angetroffen. Um eine Mulden-/Rigolenversickerung im Plangebiet zu realisieren, ist ganzjährig ein Mindestabstand zwischen Grundwasserspiegel und Geländeoberkante von mind. 1,8 m erforderlich. Diese Voraussetzung wird auch unter Berücksichtigung möglicher jahreszeitlicher Schwankungen des Grundwasserstandes im überwiegenden Teil des Plangebietes erfüllt.¹ Demnach ist eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Versickerung über Mulden-/Rigolensysteme möglich.

Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durch das Ing.-Büro Bargel, Altenberge, erarbeitet.

Festgesetzt wird im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Wege, Zufahrten etc. mit möglichst weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers; diese ermöglichen zudem bedingt biologische Aktivitäten und Verbesserungen des Kleinklimas.

Auf wassergebundenen Kfz-Stellplätzen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen, Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet 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** (Anlage).

a) Bestandsaufnahme und Bewertung:

Die Planung beansprucht eine Ackerfläche und entlang der Hebbelstraße auch Teile der Heckenstruktur. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

b) Eingriffsvermeidung/Flächenbeanspruchung, landschaftspflegerische Erfordernisse:

Nach Erkenntnissen der Stadt besteht auch für das Plangebiet „Nördlich Stränger Straße / Südlich Hebbelstraße“ eine Nachfrage nach Bauplätzen, daher ergibt sich auch hier die Notwendigkeit, zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, tätig zu werden. Da der Bedarf nicht ausreichend durch Nachverdichtung gedeckt werden kann wird im Rahmen dieser Planung eine Verschiebung des Ortsrandes und eine Abrundung des Siedlungsraumes vorgenommen. Die Flächenbeanspruchung ist hier vertretbar, soweit örtliche Restriktionen beachtet werden (Übergang zur freien Landschaft).

¹ vgl. auch Roxeler Ingenieurgesellschaft (1999): Geotechnischer Bericht Nr. B99-2607

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:

Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Aus städtebaulichen Gründen wird zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft im Osten ein 20 m breiter Heckenzug festgesetzt. Dieser verbindet den bestehenden Baumbestand entlang der Straßen.

d) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt fachgutachterlich den Kompensationsbedarf für die öffentliche Erschließung und die privaten Bauvorhaben, und basiert auf dem vorliegenden Entwurf.

e) Zuordnung gemäß § 9(1a) BNatSchG:

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken sowie Refinanzierung nach dem Verursacherprinzip nach §§ 9(1a), 135a ff. BauGB wird im Plangebiet nicht erforderlich, da die Stadt Versmold sich den Zugriff auf die Flächen gesichert hat. Die (gemeinsamen) Maßnahmen werden als Sammel-Kompensation von der Stadt geregelt und über den Grundstücksverkauf finanziell umgelegt.

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

Gemäß § 86 BauO NW 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 hier insbesondere Ortsrandlage und Sichtbeziehungen zum Außenbereich.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein. 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. Sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Abweichungen sind ggf. möglich. Die 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.
- 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, Ortsgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Die für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) problematische und für das regionale Siedlungsbild völlig untypische Farbgebung entspricht nicht den Planungszielen der Stadt Vermold und wird ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturot*, *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 dem Bauamt der Stadt empfohlen.

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

- b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist leicht nachvollziehbar die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen 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. Es wird dagegen 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 in der gut einsehbaren Ortsrandlage 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 0,8 m 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.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

5. Flächenbilanz

Tabelle:

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA	2,68
Verkehrsfläche	0,46
Straße	0,42
Fuß-/Radweg	0,04
öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,08
Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB	0,13
Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,53
Gesamtfläche Plangebiet	3,88

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

6. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich in Verfügbarkeit der Stadt. Die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört bzw. eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung vorgeschrieben ist.

Nach der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den hier vorliegenden Bebauungsplan weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, da die in der Anlage 1 angeführten Größen- bzw. Prüfwerte unterschritten werden.

8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

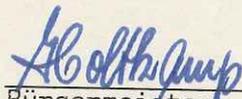
Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang überwiegend als Acker genutzten Fläche am Ortsrand. Ausgewiesen werden Wohnbauflächen für den gegenwärtigen Bedarf, um Wohnen und Eigentumsbildung in unterschiedlichen Größenordnungen zu ermöglichen. Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum wird die Umsetzung der Planung kurz- bis mittelfristig erfolgen, die Erschließungsanlagen werden rechtzeitig ausgeführt. Die zeitnahe Realisierung der Bebauung wird durch die Bodenpolitik der Stadt gesichert.

Im Ergebnis wird mit der beabsichtigten Nutzungsstruktur bei etwa 50 Bauplätzen von ca. 50 - 75 Wohneinheiten mit etwa 110 - 170 Einwohnern auszugehen sein. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Baufläche und Zuschnitt für Einzel- oder Doppelhäuser. Die Anbindung der neuen Erschließungen an die Stränger Straße und Hebbelstraße ist leistungsfähig und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet Nr. 52 ohne unzumutbare Belastungen für die Anlieger aufnehmen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Oktober 2001

Für die Stadtvertretung Versmold:


Bürgermeister


Ratsmitglied

Versmold, 15.01.2002

