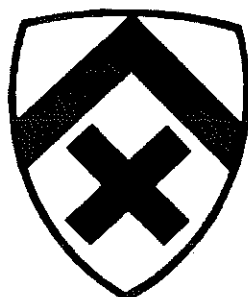


STADT VERSMOLD



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53

„Östlich Lange Straße / nördlich Niedernstraße“ im Stadtteil Oesterweg

Juli 2002

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53

„Östlich Lange Straße / nördlich Niedernstraße“

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, bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP
 - 3.4 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
 - 3.7 Baumschutzsatzung
- 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. Bodenordnung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anlagen:

- A1 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 53, Akus GmbH, Oktober 2000**
- A2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Lutermann, Dezember 2001**

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Lange Straße / Niedernstraße liegt westlich der Ortsmitte Oesterweg und umfasst einschließlich Straßenverkehrsflächen etwa 3,6 ha. Die nordöstliche Grenze des Plangebietes bildet die Bebauung entlang Oesterweger Straße bzw. Kanarienstraße, im Südosten grenzt der Geltungsbereich an die Bebauung Taubenstraße. Einbezogen werden im Süden die Niedernstraße sowie im Westen die Lange Straße.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Östlich Lange Straße / Nördlich Niedernstraße“ verfolgt das Ziel, in Oesterweg Bauflächen zur Deckung des erheblichen mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs bereitzustellen, um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen v.a. für Familien befriedigen zu können. Vorbereitet wird für diese Zielgruppe im überwiegenden Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und ein bis zwei Vollgeschossen (2. VG ggf. im Dachraum). Die Grundstücksgrößen sollen möglichst flexibel und bedarfsgerecht angeboten werden, sie liegen i.w. zwischen 300 - 650 m². Im Rahmen der ortsüblichen Bauweise soll eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Für die Entwicklung dieser Baufläche sprechen die sehr günstige, ortskernnahe Lage im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet, die gute Einbindung zwischen bisherigem Ortsrand und folgenden ehemaligen Hofstellen, die verkehrsgünstige Erschließung (ohne Belastung bestehender Wohngebiete) und die bisherige Nutzung. Aus diesem Grund muss die Baufläche auch möglichst sinnvoll genutzt werden, zumal der Entwicklungsspielraum in Oesterweg durch den Auenzug der Neuen Hessel im Süden und Osten sowie durch Landwirtschaft im Norden begrenzt ist.

Die Stadt hat die Neubauflächen (Wohnbauland) weitgehend erworben und wird die Gebietsentwicklung bedarfsgerecht steuern. Mit dem Eigentümer der Hofstelle Niedernstraße 8 sind Vereinbarungen zur Aufteilung der Neubauflächen getroffen worden.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der Abschnitt der Niedernstraße im Plangebiet, der als Ortseinfahrt zwischen den Hofstellen mit markanten Eichen noch dorftypisch ausgeprägt ist und der diesen Charakter auch nach Erschließung des Baugebietes und nach einem späteren Ausbau mit Radweg und Baumzeilen behalten soll. Die Bebauung bleibt daher vom Kreuzungspunkt mit der Langen Straße abgerückt. Die Bedeutung für den motorisierten Verkehr soll weiterhin untergeordnet bleiben, als Nebenstraße Richtung Versmold kommt der Niedernstraße jedoch erhebliche Bedeutung als Radwegeverbindung zu. Planungsziel ist darüber hinaus die Verbesserung der verkehrlichen und gestalterischen Situation an der Langen Straße mit Einmündung in die Oesterweger Straße.

Die Planung ist unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes (Wohn- und Gewerbenutzungen) und der Rahmenbedingungen am Ortsrand verträglich zu entwickeln. Im Südosten im Bereich Niedernstraße/Taubenstraße und im Nordwesten an der Langen Straße grenzen unterschiedliche gewerbliche Nutzungen an. Hier sind unter Beachtung des Bestandes und auf Grundlage eines Schallgutachtens Gliederungsmaßnahmen zu treffen. Angestrebt werden in diesen Abschnitten ergänzende gemischte Nutzungen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan werden Acker- und Weideflächen sowie Gärten, Baumschulpflanzungen und eine Grabenparzelle überplant. Entlang des Grabenzuges stehen markante Weiden. Zu weiteren Einzelheiten sei auf den **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der als Anlage Bestandteil der Planunterlagen wird.

Die **städtebauliche Situation** wird durch sehr unterschiedliche Nutzungen in der Ortsrandlage und durch alte Hofanlagen mit großem Eichenbestand bestimmt, ein einheitlicher baulicher Maßstab ist nicht vorhanden. Auf den sehr schönen, landschafts- und dorftypischen Ortseingang Niedernstraße wurde bereits verwiesen. Neben dem Wohngebiet Kanarienstraße befinden sich im Umfeld ältere Gewerbenutzungen: im Südosten ein Metallbaubetrieb an der Taubenstraße, im Nordwesten ein Baustoffhandel und ein Blumengeschäft. In den Wirtschaftsgebäuden der ehemaligen Hofstelle an der Niedernstraße wird ein Sicherheits- und Rettungsdienst betrieben, das Wohnhaus wird weiterhin bewohnt.

Die älteren, maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich Kanarienstraße sind typische Siedlungshäuser aus den 50er/60er Jahren mit steilen Dachneigungen, die neueren Wohngebäude haben - bis auf einen Flachdach-Bungalow - weniger stark geneigte Dächer um 40°. Hofanlage und angrenzende Gewerbebetriebe sind ebenfalls ein- bis zweigeschossig errichtet worden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan, bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wurde im **Flächennutzungsplan** der Stadt Versmold im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche bzw. im Norden als gemischte Baufläche dargestellt, auf dieses Planverfahren sei verwiesen. Die **landesplanerische Zustimmung** wurde im Rahmen dieser FNP-Änderung eingeholt.

Im Südosten wird die teilweise gewerblich genutzte ehemalige Hofanlage Niedernstraße 8 durch den Bebauungsplan Nr. 53 überplant. Diese war wie auch der angrenzende Metallbaubetrieb Warning bereits Ende der 60er Jahre durch den **Bebauungsplan Nr. 1** der damaligen Gemeinde Oesterweg als **Dorfgebiet** festgesetzt worden. Die älteren Wohnbauflächen Kanarienstraße und Taubenstraße/Niedernstraße sind dagegen damals bereits als **allgemeines** bzw. **reines Wohngebiet** festgesetzt worden.

Die Flurstücke 74 und 76 im Nordwesten im Anschluss an den Blumenhandel an der Langen Straße können nach **§ 34 BauGB** bewertet werden (entsprechende Bauvoranfragen wurden bereits vor einigen Jahren gestellt), zu beachten ist jedoch das Konfliktpotenzial insbesondere mit dem westlich gelegenen Baustoffhandel Zierenberg.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob - quasi als Vorstufe - zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschreiten. Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine Vorprüfung des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 53 schafft Baurechte für ca. 1,8 ha Wohnbauflächen (ohne Bestand) mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und 0,4 sowie für ca. 0,2 ha Mischgebietsfläche an der Langen Straße. Im Ergebnis wird somit eine anzurechende Grundfläche von ca. 0,8 ha erstmals zugelassen. Dieser Wert bleibt deutlich unterhalb des o.g. Prüfwertes von 2,0 ha Grundfläche, eine besondere Problematik ist auf den intensiv genutzten Flächen in Ortsrandlage nicht erkennbar. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes können sachgerecht aufgearbeitet werden. Eine Vorprüfung oder eine UVP sind somit auch nach Neufassung des UVP-Gesetzes nicht erforderlich.

3.4 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Der gebietsquerende Graben fällt über weite Strecken des Jahres trocken, dient nur der Entwässerung eines Grundstückes und stellt nach den Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt, dem mit der Entwässerungsplanung beauftragten Ingenieurbüro und der unteren Wasserbehörde kein Gewässer dar. Dieser Graben soll nach dem Entwässerungskonzept als Regenwasserkanal verrohrt werden (siehe Kapitel 4.5).

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf der Plankarte unter Punkt E. *Sonstige Hinweise* auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.6 Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten oder Anhaltspunkte für Altlasten, Bodenverunreinigungen etc. entdeckt werden, ist gemäß § 2(1) Landesbodenschutzgesetz unverzüglich die untere Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Gütersloh zu informieren (siehe Hinweis auf der Plankarte).

3.7 Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Versmold sind in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt der Bäume im Plangebiet zu beachten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 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 für das überwiegende Plangebiet 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 Norden und im Südosten werden aufgrund des Bestandes und im Übergang zu benachbarten gemischten Nutzungen jeweils **Mischgebiete** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt:

- Hiermit wird der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung im Südosten Rechnung getragen (u.a. Sicherheits- und Rettungsdienst), nachdem die Grundlage für die Festsetzung der früheren Hofstelle als **Dorfgebiet** entfallen ist. Die alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Oesterweg werden in diesem Bereich mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 53 insgesamt ersetzt.
- Im Norden werden gegenüber dem Baustoffhandel und im Anschluss an das Blumen-geschäft ebenfalls gemischte Nutzungen angestrebt, aufgrund der Lage im Nahbereich zum Knoten Lange Straße / L 786 ist diese Mischung sinnvoll.
- Die gemäß § 6(2) Nr. 7 und 8 sowie § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jeweils ausgeschlossen, da sie dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

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. 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 der bestehenden Hofstelle werden die Festsetzungen bestandsorientiert gewählt, in den Mischbauzeilen sollen bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung ebenso gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen möglich sein.

- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ** orientieren sich im **Wohngebiet** und im **Mischgebiet** an durchschnittlichen Gebäudegrößen auf mittelgroßen Grundstücken. Die Nutzungsmaße werden aufgrund der angestrebten dorfgerichten Bebauung, der Ortsrandlage und der Nachbarschaft nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen; eine zu enge bzw. zu kleinparzellierte Bebauung soll auch mit Blick auf die Zielgruppe vermieden werden. Auf den im Quartier zentral gelegenen und günstig erschlossenen Grundstücken werden jedoch die Nutzungsmaße angehoben, um hier auch flächensparend Doppelhäuser anbieten zu können.
- Die **Traufhöhe** im **Wohngebiet** von maximal 4,2 m 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 **Mischgebiet** wird mit einer Traufhöhe von maximal 6,2 m eine voll zweigeschossige Bebauung ermöglicht; die Firsthöhe wird auch hier entsprechend begrenzt.

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 sehr unterschiedlichen Anforderungen allgemein die **offene Bauweise** vorgegeben, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die maximal 50 m langen Gebäude.
- 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. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude bzw. Grundstücke im Südwesten, die von der Langen Straße zwecks Abschirmung abgewandt werden.
- Die **Hauptfirstrichtung der Gebäude** wird auf einzelnen Grundstücken vorgeschrieben, um durch Gebäudestellung die Randlage bzw. den Ortseingang Niedernstraße mit den 2 Hofanlagen räumlich-städtebaulich zu gliedern und einzufassen bzw. um an der Langen Straße gegenüber der westlichen Hofstelle in ähnlicher Weise den langgezogenen Straßenzug an der Einmündung Kanarienstraße zu gliedern.

4.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes Nr. 53 erfolgt vorrangig über die Lange Straße, die im Norden direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (Oesterweger Straße, L 786) angebunden ist, sowie nachrangig durch die Niedernstraße mit Verbindung in die Ortsmitte.

Die **Einmündung Lange Straße** in die **Oesterweger Straße** ist aufgrund der großflächigen, ungeordneten Asphaltierung heute verkehrlich und gestalterisch unbefriedigend. Verkehrsführung und Gestaltung sollen daher ebenso verbessert werden, wie die Niedernstraße und der Kreuzungsbereich Lange Straße / Niedernstraße, der durch einen kleinen Kreisverkehr aufgewertet werden soll. Die Maßnahmen sind aufgrund der Verkehrsanteile auf der Langen Straße Richtung Harsewinkel und der querenden Radwegeverbindung nach Versmold von Bedeutung. Auf die städtebaulichen Planungszeile wurde bereits in Kapitel 2 eingegangen. Der Bebauungsplan sichert jeweils die nach der Vorentwurfsplanung des Ing.Büros Röver benötigten Flächen. Die Straßenplanung wird z.Zt. mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt. Ggf. kann die Landesstraße auf Wunsch des Straßenbaulastträgers im weiteren Verfahren noch aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, sofern ein Grunderwerb nicht erforderlich wird.

In der Ausbauplanung Niedernstraße ist besonders auf einen ausreichenden Schutz der südlich liegenden Hofeichen zu achten. Geprüft werden soll auch ein Fuß-/Radweg auf der Ostseite der Langen Straße.

Die **innere Erschließung** erfolgt durch einen Ringschluss über zwei **Planstraßen** mit 5,5 bzw. 6,5 m Breite, wobei die Kanarienstraße jedoch zwecks Entlastung der Anlieger für Kfz abgehängt wird und nur als Fuß-/Radweg mit dem Neubaugebiet verbunden ist. 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. Im Süden und Südwesten werden keine Zufahrten zur Niedernstraße bzw. Langen Straße zugelassen (Verkehrssicherheit, aufwendige Querung des F/R-Weges, ungünstige Süderschließung).

Die Lange Straße kann das relativ geringe zusätzliche **Verkehrsaufkommen** durch die ca. 30 Neubauplätze und die bereits i.w. zulässigen Mischnutzungen leistungsfähig und ohne unzumutbare Belastungen anderer Anlieger bewältigen. Weitergehende Berechnungen sind nicht erforderlich. Wohngebiete werden durch den Verkehr nicht oder nur wenig 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 Kanarienstraße besteht eine direkte Verbindung zur Ortsmitte über die Niedernstraße. Die Graben- bzw. Kanaltrasse soll neben ihrer Funktion als Unterhaltungsweg auch als gebietsquerender Fußweg mit Anschluss an den Spielplatz dienen, langfristig wäre eine Verlängerung nach Osten in Abstimmung mit den Anliegern städtebaulich wünschenswert.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Wesentliches Ziel ist die Neuausweisung von **allgemeinen Wohngebieten**. Zu berücksichtigen ist jedoch die gewerbliche Nachbarschaft im Umfeld des Plangebietes: neben dem Sicherheits- und Rettungsdienst Krümmel innerhalb des Plangebietes der benachbarte metallverarbeitende Betrieb Warning an der Taubenstraße sowie nordwestlich der Langen Straße die Baustoffhandlung Zierenberg.

Um die Geräuschemissionen dieser Anlagen beurteilen zu können, hat die Stadt im Vorfeld bereits eine **schalltechnische Untersuchung** in Auftrag gegeben¹, die als Anlage Bestandteil der Begründung wird und auf die hiermit verwiesen sei. 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. Die Ergebnisse des Gutachtens belegen, dass das Plangebiet auch aus schalltechnischer Sicht weitgehend als idealtypische Wohnbaufläche genutzt werden kann. Im Randbereich zu den Betrieben wird den Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß den gutachterlichen Empfehlungen im Bebauungsplan wie folgt Rechnung getragen:

- Die Betriebsanlagen der Fa. Warning im Südosten sind zum Taubenweg ausgerichtet und schirmen die Emissionen gegenüber dem westlichen Plangebiet wirksam ab, WA-Werte werden auch bei einem maximalen Ansatz im Gutachten (Zweischichtbetrieb, s.d., S. 9) eingehalten und unterschritten. Die Baugrundstücke, die zunächst beim Alteigentümer verbleiben, werden hier relativ groß zugeschnitten.

¹ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Östlich Lange Straße / nördlich Niedernstraße“, Oktober 2000

- Von der Fa. Krümmel auf dem Gelände der alten Hofstelle (bisher: Dorfgebiet im B-Plan Nr. 1) gehen tags und nachts bei Einsatzfahrten Emissionen aus, die im Gutachten unter Ausschöpfung maximaler Mischgebietspegel an der gegenüberliegenden Bebauung Niedernstraße 13 bzw. Taubenstraße 17 berechnet werden (s.d., S. 11). Es verbleibt eine kleine vorbelastete Fläche im Bereich der Carports und der südöstlichsten Gartenfläche des ersten Wohnbaugrundstückes. Die Baugrenzen sind hier zurückgesetzt, auch dieses Grundstück verbleibt zudem beim Eigentümer und Vermieter der Hofstelle.
- Die Emissionen der Fa. Zierenberg bewirken Mischgebietspegel an der gegenüberliegenden geplanten Mischbauzeile Lange Straße, für die die Fa. Zierenberg vor einiger Zeit selber Bauvoranfragen für 2 Mehrfamilienhäuser gestellt hatte. Sinnvoll sind hier nahe der Oesterweger Straße aus gutachterlicher und aus städtebaulicher Sicht im Anschluss an Baustoffhandel und Blumengeschäft ausdrücklich gemischte Nutzungen (siehe Gutachten, S. 12-13, 15ff). Eine Wohnnutzung im Rahmen eines WA wird hier abgelehnt. Die Baugrenzen werden im Mischgebiet zudem auf 9 m Abstand von der Langen Straße zurückgenommen, um eine Detaildiskussion zu vermeiden, die aufgrund der generalisierten Darstellung im Schallgutachten möglich sein könnte (Computerplot 1:2.000). Die Wohnbebauung Kanarienstraße ist i.Ü. bereits heute zu beachten.

Darüber hinaus wird jedoch aufgrund der Stellungnahmen der IHK und der Handwerkskammer der jeweils angrenzende Randstreifen des Wohngebietes (2 Grundstücke im Norden, 1 Grundstück im Südosten) als **„vorbelastet“ gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB** gekennzeichnet, um ganz auf der „sicheren Seite“ zugunsten der Betriebsstandorte zu liegen und um einer Detaildiskussion über Grenzwerte in der Randlage vorzubeugen (s.o., Fa. Zierenberg).

Die idealtypischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für ein *allgemeines Wohngebiet* betragen tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Nach den gutachterlichen Berechnungen werden an der WA-Grenze diese Werte erreicht bzw. geringfügig überschritten, sie bewegen sich somit im Grenzbereich von idealtypischen Wohn- zu Mischgebieten.

Der Abwägungsspielraum der Kommune liegt nach herrschender Rechtsauffassung maximal im Bereich der Orientierungs- und Grenzwerte der einschlägigen Regelwerke für Mischgebiete, in denen ebenfalls *gesundes Wohnen* gemäß BauGB möglich ist, sofern *tragfähige* städtebauliche Gründe für die Überwindung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG bestehen. Erforderlich wäre jedoch die Kennzeichnung der Überschreitung der o.g. Idealwerte als sog. „Vorbelastung“ gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB zur Information der Bauherren. Verwiesen wird auf die ausführliche Erörterung im Schallgutachten (S. 15ff, dort aber bezogen auf die Bauzeile Lange Straße) sowie auf Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, § 1 mit Randnummern 45.2, 48.4 und weiteren Nachweisen.

Dieser Abwägungsspielraum wird jedoch im Plangebiet aufgrund der Festsetzung der kritischen Fläche als Mischgebiet und der randlichen WA-Grenzwerte nicht ausgeschöpft. Besondere Schallschutzmaßnahmen oder ein Verzicht auf die sinnvoll zu nutzende Baufläche (siehe Kapitel 2) sind aufgrund der Grenzwerte nicht erforderlich, zumal durch Ausrichtung (Südlage an der Langen Straße), heutigen Schutzstandard (Wärmeschutz-VO und Fensterqualität nach Schallschutzklasse II) und ergänzend durch die Eigentumsverhältnisse im Südosten weitere Aspekte für die Planung sprechen. Da in Mischgebieten ebenfalls ohne Einschränkung gewohnt werden kann, ist „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB auch in diesen Gebieten - und erst Recht in den gekennzeichneten Randstreifen mit WA-Grenzwerten - grundsätzlich gewährleistet.

Die *Kennzeichnung* der Grundstücksflächen im Bebauungsplan informiert die künftigen Bewohner über diese Randlage. In diesem Rahmen haben die künftigen Bewohner im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme im Grenzbereich keine Schallschutzansprüche gegenüber dem bestehenden Gewerbe wie in einem Wohngebiet „auf der grünen Wiese“ ohne jegliche gewerbliche oder sonstige Nachbarschaft.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt Vermold. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Die **10 kV-Freileitung** der RWE Net AG bleibt erhalten, die übrigen Niederspannungsleitungen werden jedoch abgebaut.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Das Gebiet liegt im Bereich tiefreichend humoser Sandböden mit i.w. hoher Wasserdurchlässigkeit. Bei Bohrarbeiten im Dezember 1999 wurde bei allen Bohrungen Grundwasser in Tiefen zwischen 0,9 und 1,5 m unter GOK angetroffen. Laut *Geotechnischem Bericht*² ist im Rahmen der jahreszeitlich bedingten Niederschlagsschwankungen und der festgestellten Sedimentausbildung jedoch noch mit einem Anstieg des Grundwasserstandes um mehrere Dezimeter zu rechnen. Das Gutachten kommt daher zu dem Schluss, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt im engeren Sinne nicht möglich ist. Über flache Versickerungsmulden etc. könnten nur Teilwassermengen versickert werden, Notüberläufe und ein Kanalsystem wären erforderlich.

Alternativ wurde daher eine flache **Versickerungs- und Rückhaltemulde** im Südwesten vorgesehen, die bei dorfgerechter Gestaltung dort mit den o.g. Planungszielen in der Ortsrandlage kombiniert werden kann. Die Stadt hat ein Ingenieurbüro mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Nach den Abstimmungsgesprächen stellt der Graben kein Gewässer dar. Nach dem Entwässerungskonzept des Ing.Büros Röver soll dieser als Regenwasserkanal verrohrt werden und in das naturnah auszugestaltende flache Rückhaltebecken einleiten, der Überlauf führt in den Graben westlich der Langen Straße.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes 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. Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Grundwassers auf wassergebundenen Kfz-Stellplätzen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden dürfen, Kfz-Pflegearbeiten sind unzulässig.

² Roxeler Ingenieurgesellschaft: Geotechnischer Bericht Nr. B99-2731, Dezember 1999

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet erweitert die Ortslage bis in Höhe der Straßenzüge mit jeweiligen Hofstellen, die die Siedlungsflächen gegenüber dem Landschaftsraum deutlich gliedern. Die Einbindung des Baugebietes im Süden erfolgt durch die großzügige Straßenraumgestaltung Niedernstraße und durch die Anordnung der Gebäude zwischen den Hofanlagen. Langfristig stellen die bereits i.w. von Siedlungsflächen umgebenen Ackerflächen südlich der Niedernstraße ein weiteres Entwicklungspotenzial dar, auf eine zusätzliche Ortsrandeinguinung kann hier verzichtet werden. Am Kreuzungspunkt und entlang der Langen Straße erfolgt eine Eingrünung durch Rückhaltefläche und Grünstreifen.

Eine öffentliche **Spielfläche** wird im Südwesten in Verbindung mit dem Bereich für die flache, naturnahe Rückhaltemulde vorgesehen. Nach Berechnung des Ingenieurbüros reicht voraussichtlich eine durchschnittliche Muldentiefe von ca. 20-25 cm aus, so dass eine gemeinsame attraktive Gestaltung möglich ist.

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 Acker- und Weideflächen sowie Gärten, Baumschulpflanzungen und eine Grabenparzelle. Der Weidenbestand brach aufgrund mangelnder Pflege zunehmend auseinander und musste geschnitten werden. Es wird versucht, diese nunmehr als markante Kopfweiden zu entwickeln. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Eingriffsvermeidung, Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:

Die Überplanung ist auf den angesichts der Lage intensiv genutzten und gestörten Acker-, Baumschul- und sonstigen Flächen vertretbar. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs und der künftigen Eigenentwicklung des Stadtteiles ergibt sich das planerische Erfordernis, eine neue Wohnbaufläche vorzubereiten. Der Bedarf kann nicht ausreichend durch Nachverdichtung gedeckt werden. Auf die Rahmenbedingungen im Ortsteil und auf die Standortentscheidung über den FNP wird verwiesen. Der Überplanung wird Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Stadt hat die überwiegenden Wohnbauflächen erworben und sichert 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 dörflichen Situation nicht verdichtet, Vorteil

ist die zu erwartende Durchgrünung. Entlang der Langen Straße sollen öffentliche und private Grünstreifen das Gebiet einbinden und die Wohnbebauung abschirmen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt fachgutachterlich den Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben. Die Mischgebiete 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 Teilfläche der städtischen Sammel-Ausgleichsfläche an der Kläranlage Versmold bereit (siehe 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.

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. Sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse bzw. die geplante Nutzung im MI abgestimmte Abweichungen sind ggf. möglich.
- 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** 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.

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. Bezug genommen wird ergänzend auch auf das Urteil des OVG NRW vom 9. Februar 2000 (AZ 7 A 2386/98, BauR 10/2000, S. 1472ff).

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.

- 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 und als Teil der angestrebten dorfgerechten Entwicklung zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230).

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 in der 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.

5. Bodenordnung

Die Stadt verfügt i.w. über die Neubaugrundstücke, die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt. Teilflächen im Bereich der Hofanlage Niedernstraße und im Nahbereich der Baustoffhandlung Zierenberg verbleiben bei den Alteigentümern.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Planung*	Bestand*
WA	1,95 ha	----
MI	0,20 ha	0,30 ha
Verkehrsfläche	0,25 ha	0,72 ha
Fuß- / Radweg, Unterhaltungsweg	0,06 ha	----
öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,05 ha	----
Rückhaltefläche bzw. Fläche gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,10 ha	----
Summe Bestand / Planung	2,60 ha*	1,02 ha*
Gesamtfläche Plangebiet	3,62 ha	

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

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

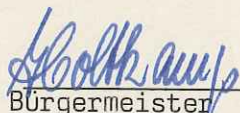
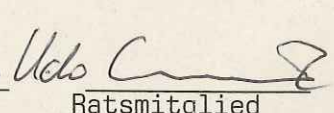
Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang landwirtschaftlich sowie als Garten und Baumschulpflanzungen genutzten Fläche in Ortsrandlage. Ausgewiesen werden Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf im Stadtteil, um v.a. familienbezogenes Wohnen und Eigentumsbildung in unterschiedlichen Größenordnungen zu ermöglichen. Die schrittweise, geschlossene Bebauung wird durch die Bodenpolitik der Stadt i.w. gesichert. Der im Plangebiet liegende oder an der Grenze anschließende gewerbliche Bestand wird durch Gliederung der Nutzungsmöglichkeiten und Rücknahme von Baufens-tern beachtet.

Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur im Wohngebiet von etwa 30-33 Wohnbauplätzen mit ca. 40 Wohneinheiten auszugehen. Hinzu kommen die Nutzungsmöglichkeiten in den Mischgebietsstreifen. Hier bestehen jedoch bereits heute Baurechte nach dem alten Bebauungsplan Nr. 1 oder nach § 34 BauGB. Die Anbindung v.a. an die *Lange Straße* ist leistungsfähig, diese Straße kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet Nr. 53 ohne unzumutbare Belastungen der Anlieger aufnehmen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse zu den einzelnen Verfahrensschritten und insbesondere zum Satzungsbeschluss im Juli 2002 wird ausdrücklich Bezug genommen

Für die Stadtvertretung Versmold:

Versmold, im Juli 2002

 
Bürgermeister Ratsmitglied

Versmold, 02.09.2002