

Stadt Versmold

Bebauungsplan Nr. 54 “Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße”

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gemäß § 10 (1) BauGB

Juni 2000

LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
Detmolder Straße 596-598 33699 Bielefeld
Telefon 0521/92447-0 Telefax 0521/92447-44

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bebauungsplan
Nr. 54
„Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße“

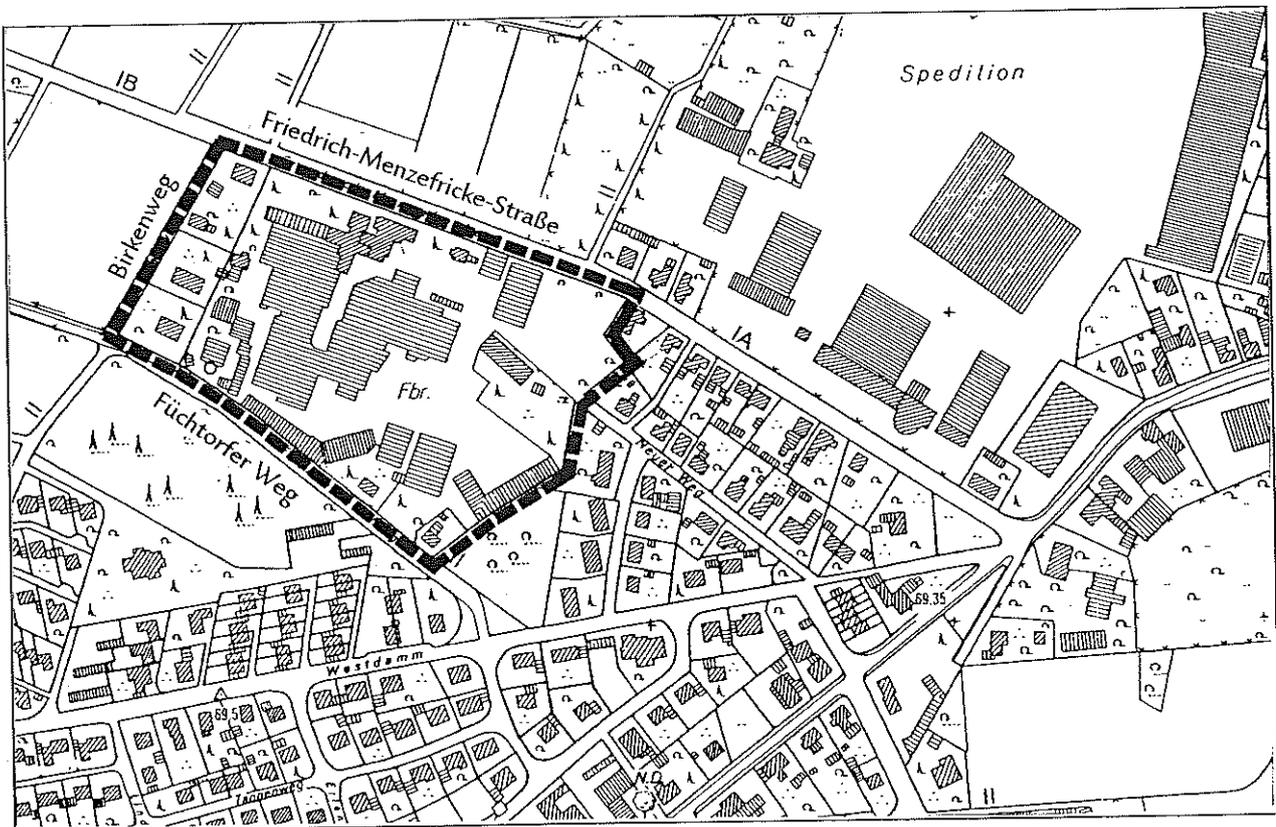
Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße“ umfasst die ca. 4,87 ha große Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Nölke mit den Flächen der bestehenden Wohnbebauung entlang des *Füchterer Weges* und des *Birkenweges*.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des innerstädtischen Siedlungsbereiches der Stadt Vermold in der Gemarkung Vermold, Flur 14, Flurstück 106-110, Flur 15, Flurstück 46-48, 75 und 132 und in der Gemarkung Loxten, Flur 16, Flurstück 61 und 62 sowie 270 und 271. (siehe Übersichtsplan)

Das Plangebiet wird räumlich begrenzt

- im Norden durch die *Friedrich-Menzefricke-Straße* (Gem. Vermold, Flur 15, Flurstück 98);
- im Westen durch den *Birkenweg* (Gem. Loxten, Flur 16, Flurstück 189);
- im Süden durch den *Füchterer Weg* (Gem. Vermold, Flur 14, Flurstück 105);
- im Osten in der Flur 14 durch die nordwestliche Grenze der Parzelle 408 (Gehölzgruppe), durch die südwestliche Grenze der Gehwegparzelle 111, durch die Verbindung zwischen dem Grenzpunkt der Gehwegparzelle 111 und dem Ende des *Neuen Weges* (Grenzpunkt an der Südseite), entlang der westlichen Grenze des *Neuen Weges* (Flurstück 475) und in nördlicher Richtung zur *Friedrich-Menzefricke-Straße* entlang der westlichen Grenzen der Parzellen 699, 698 und 133.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Gesetzesgrundlagen	1
2. Verfahren	1
3. Lage des Plangebietes	2
4. Bestand und derzeitige Nutzungen	2
5. Anlass und Ziel der Planung	3
6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
8. Städtebauliches Konzept	5
9. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
10. Erschließung	9
10.1 Verkehrserschließung	9
10.1.1 Derzeitige Erschließungssituation	9
10.1.2 Zukünftige Erschließungssituation	9
10.1.3 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer	11
10.1.4 Bereiche für Spiel, Sport, Freizeit und Erholung	11
10.1.5 Ruhender Verkehr	11
10.2 Ver- und Versorgungsanlagen	12
10.3 Umgang mit Regenwasser	12
10.4 Kostenschätzung	14
11. Gestaltungsfestsetzungen	15
12. Umweltschutz	16
12.1 Altablagerungen	16
12.2 Immissionsschutz	17
13. Grünflächen	19
13.1 Bestehende Grünstrukturen	19
13.1.1 Grünstrukturen (Gebüsch, Hecken und Wiesen)	19
13.1.2 Baumbestand	21
13.2 Planung	25
14. Eingriffe in Natur und Landschaft	27
14.1 Bilanzierung der Eingriffe	27
14.1.1 Arten- und Biotopschutz	28
14.1.2 Boden/Wasser/Luft/Klima	30
14.1.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	31
15. Flächenbilanz und Anzahl der Wohneinheiten	31

1. Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der aktuell gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (GV.NW S. 218) berichtigt durch GV NW 1995 S. 982.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18.August 1997 (BGBl. I S. 2110)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) -SGV NW 2023
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)

2. Verfahren

Die Entwicklung der Wohnbebauung auf der ehemaligen Fläche der Fleischwarenfabrik "Nölke" wurde erst von einem Vorhabenträger durchgeführt.

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsvorstellungen der Stadt Versmold und des Vorhabenträgers hat der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Versmold in seiner Sitzung am 26.03.1998 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat durch öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch eine Bürgerversammlung am 15.Dezember 1998 stattgefunden. Planungsrelevante Bedenken und Anregungen der Bürger sind zu der Bauleitplanung nicht vorgetragen worden.

Nunmehr will die Stadt Versmold die Bebauungsplanung in eigener Regie durchführen, sodass der im Aufstellungsbeschuß genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan im weiteren Verfahren als Bebauungsplan der Stadt Versmold weiter geführt wird. Der Bebauungsplan "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" wurde aus den Inhalten des 1. Preises des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und dem daraus resultierenden Vorentwurf

durch die Stadt Versmold als Entwurf für die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB ausgearbeitet.

In Ausführung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 16.03.2000 hat der Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung in der Zeit vom 03.05.2000 bis einschließlich 06.06.2000 gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde in den örtlichen Tageszeitungen "Haller Kreisblatt" und "Westfalenblatt" am 22.04.2000 bekanntgemacht.

Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.04.2000 über die Planungsabsichten der Stadt informiert und um Stellungnahme bis spätestens zum 06.06.2000 gebeten worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadt sachgerecht geprüft und abgewogen.

Der Bebauungsplan ist für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ausgearbeitet worden.

3. Lage des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Fleischwarenfabrik Nölke und die Wohngrundstücke *Birkenweg* Nr. 1-7 und *Füchtorfer Weg* Nr. 14 und Nr. 18. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des innerstädtischen Siedlungsbereiches der Stadt Versmold nordwestlich der *Münsterstraße* (B 476) und wird im Norden über die *Friedrich-Menzefricke-Straße* und im Süden über den *Füchtorfer Weg* und den *Westdamm* an die überörtliche *Münsterstraße* angebunden.

4. Bestand und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" wurde überwiegend durch die Fleischwarenfabrik Nölke mit ihren Betriebsgebäuden genutzt. Bis auf den Nölke-Turm im westlichen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes sind im Zuge der Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Geländes alle Betriebsgebäude abgerissen worden.

Im Süden (Wohngebiet "Westdamm") und Osten (Wohngebiet "Neuer Weg") ist das Bebauungsplangebiet von Wohnsiedlungen umgeben. Unmittelbar südöstlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend, entlang des *Füchtorfer Weges*, befinden sich zwischen der neuen Wohnbaufläche und den bestehenden Wohngebieten zwei verschiedenen große Waldflächen. Das Wäldchen im Südosten des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 0,4 ha. Der größere Wald südlich des *Füchtorfer Weges* mit einer Fläche von ca. 1,27 ha hat in seiner Ausdehnung eine hohe Freiraum- und Naherholungsfunktion für die Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten.

Im Norden des Plangebietes befinden sich zur Zeit Grün- und Ackerflächen sowie ein Parkplatz gegenüber der nordwestlichen Spitze des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Nölke. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Speditionsunternehmen Nagel auf

einer gewerblich genutzten Fläche. An der Nordseite der *Friedrich-Menzefricke-Straße* zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Gewerbebetrieb Nagel werden durch die Straße drei Wohnhäuser und eine mit großen Nadelgehölzen eingefriedete Freifläche erschlossen.

Im Norden, Westen und Süden wird das Plangebiet durch die bestehenden Straßen *Friedrich-Menzefricke-Straße*, *Birkenweg* und *Füchtorfer Weg* begrenzt. Zum Osten bilden das o.g. Wäldchen und die angrenzenden Wohnbaugrundstücke, die durch den *Neuen Weg* und die *Friedrich-Menzefricke-Straße* erschlossen werden, die Begrenzung des Plangebietes.

5. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Versmold möchte auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Nölke südlich der *Friedrich-Menzefricke-Straße* eine Wohnbauflächenentwicklung realisieren. Es ist ausdrücklich ein allgemeines Planungsziel der Stadt Versmold, den Innenbereich nachzuverdichten und Gewerbebrachen umzunutzen. Hierdurch wird der Nutzungsdruck auf die Neubauf Flächen in Stadtrandlage mit allen Folgeproblemen verringert. Nach wie vor besteht in der Stadt Versmold ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan weist dementsprechend zur Entwicklung dieses Wohnstandortes im Westen der Innenstadt eine Wohnbaufläche aus.

Die Fa. Nölke hat im Industriegebiet im Norden der Stadt Versmold einen modernen Produktionsbetrieb errichtet. Nach Verlagerung aus dem Stammwerk an der *Friedrich-Menzefricke-Straße* steht das alte Betriebsgelände für eine Umnutzung zur Verfügung. Nach dem Abriß der Betriebsgebäude der Fa. Nölke plant die Stadt Versmold auf dieser ca. 4,3 ha großen Gewerbebrache die Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet mit flächen- und kostensparenden Eigenheimen vor allem für Familien.

Vorausgegangen ist der Aufstellung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Landesförderung. Die Inhalte des Bebauungsplanes und das städtebauliche Konzept orientieren sich im wesentlichen an den Inhalten des 1. Preisträgers des Wettbewerbs.

Die beabsichtigte Baustruktur auf dem ehemaligen Nölke-Gelände orientiert sich an den vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten der Umgebung. Es soll eine Mischung der Hausformen von kosten- und flächensparenden Eigenheimen (Doppel- und Reihenhäuser sowie freistehende Eigenheime) entstehen. In der Summe entstehen in dem neuen Wohngebiet rd. 100 neue Wohneinheiten.

Durch diese Angebotsmischung aus preisgünstigen Eigenheimen und Einfamilienhäusern soll die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung geschaffen und ein Beitrag zur Verringerung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Die Einbeziehung der bestehenden Wohnbebauung am *Birkenweg* und am *Füchtorfer Weg* in den Bebauungsplan rundet die planungsrechtliche Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung und –sicherung in diesem Siedlungsbereich der Stadt ab.

Das Erschließungssystem des neuen Wohngebietes ist durch eine klare Nord-Süd-Ausrichtung von vier neuen Wohnstraßen mit eingehängten Plätzen in Ost-West-Richtung und einer Verbindung dieser Plätze durch Fuß- und Radwege gekennzeichnet.

Zur Sicherung der wohnumfeldbezogenen Grün- und Freiflächen wird in der Mitte des Plangebietes nördlich des erhaltenen Nölke-Turmes eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz von ca. 980 qm eingerichtet.

Besonders aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist die flächensparende Umnutzung der Gewerbebrache in eine Wohnbaufläche sinnvoll. Aufgrund der Versiegelungen durch die Gewerbebauten wird die neue Wohnbebauung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen, sondern durch Entsiegelung und die Anlage von Grünflächen und grundstücksbezogenen Freiflächen den Standort aufwerten.

6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh, von 1984 ist innerhalb des Bebauungsplanbereiches die Fläche der "Gewerbebrache Nölke" innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Versmold noch als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt. Die Wohnbebauung entlang des *Birkenweges* liegt bereits in dem im GEP westlich an den Siedlungsbereich dargestellten Agrarbereich.

Die Änderung der ehemals gewerblichen Baufläche südlich der *Friedrich-Menzefricke-Straße* in eine Wohnbaufläche war bereits Gegenstand der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Versmold, die inzwischen rechtskräftig ist.

Von Seiten der Regional- und Landesplanung ist innerhalb einer zukünftigen GEP-Änderung bzw. Fortschreibung dieser Sachlage Rechnung zu tragen und die ehemalige Betriebsfläche der Fa. Nölke und die Wohnbebauung an dem *Birkenweg* ebenfalls als Wohnsiedlungsbereich auszuweisen.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur oben bereits erwähnten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Versmold (Beschlussfassung am 26. März 1998) hat die Stadtvertretung u.a. die "Umnutzung des Betriebsgeländes der Fa. Nölke an der *Friedrich-Menzefricke-Straße* und die Darstellung von 5 ha Wohnbaufläche einschließlich angrenzendem Bestand" beschlossen.

Die Gründe der Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche sind aus dem Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ersichtlich. Das Gebiet wurde vor der Änderung im Flächennutzungsplan als *gewerbliche Baufläche* mit der Randsignatur *Umweltschutzmaßnahmen vorsehen im Süden und Osten* dargestellt. Gegen die gewerbliche Folgenutzung und für die Änderung in eine künftige Wohnnutzung sprachen mehrere Gründe:

- die vorhandenen Wohnnutzungen auf dem Gelände sowie im Osten, Süden und Westen;
- die städtebauliche Zielsetzung Entflechtung unverträglicher Nutzungen (Großbetriebe);
- die günstige Lage im Siedlungszusammenhang (Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1,2 km) und die Nähe zur Infrastruktur (Schule, etc.)
- der hohe Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Hereinnahme der Wohnbauzeile am *Birkenweg* (ca. 0,6 ha) in die neue Wohnbaufläche drängte sich aus städtebaulicher Sicht geradezu auf. Vor der 17. Änderung des FNP wurde aufgrund des Standortes Nölke diese Wohnbauzeile nicht als Wohnbaufläche dargestellt, sondern war als landwirtschaftliche Fläche dem Außenbereich zugeordnet.

Das ausdrückliche Ziel der Stadt Versmold, die ehemalige gewerbliche Baufläche mit dem Gewerbebetrieb "Fleischwarenfabrik Nölke" nach der Standortaufgabe in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 54 "Südlich-Friedrich-Menzefricke-Straße" erreicht. Der Bebauungsplan wird somit entsprechend den o.g. Ausführungen gemäß § 8 (2) Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Bebauungsplangebiet geht im wesentlichen aus dem Ergebnis des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbes hervor. Ein Hauptziel des städtebaulichen Ideenwettbewerbes war die Entwicklung von Lösungsvorschlägen für ein Wohngebiet in kosten- und flächensparender Bauweise.

Die geplante Baustruktur orientiert sich an den vorhandenen Wohngebäuden in den umgebenden Wohngebieten um den *Neuen Weg* und im Bereich *Westdamm*.

Die Zielsetzung der kosten- und flächensparenden Bauweise wurde in dem Siegerentwurf durch eine Mischung und Zonierung der Hausformen erreicht. Entlang der *Friedrich-Menzefricke-Straße* sind in einer baulich höheren Dichte Doppel- und Reihenhäuser geplant. Gleichwohl an dieser Straße auch einzelne Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. Durch den Verlauf der *Friedrich-Menzefricke-Straße* von Südosten nach Nordwesten ergibt sich für die an der Südseite der Straße angebauten geplanten Doppel- und Reihenhäuser eine optimale Nord-Südausrichtung mit einer geringen Abweichung nach Nordost/Südwest von 20°.

Die südlich der 1. Bautiefe geplante Wohnbebauung wird durch die in eine klare Nord-Süd-Richtung ausgerichteten vier Wohnstraßen erschlossen. In ihrem Verlauf zwischen *Friedrich-Menzefricke-Straße* und *Füchterfer Weg* weiten sich die Wohnstraßen in der Mitte des Plangebietes platzartig auf. Die platzartigen Straßenaufweitungen werden in Ost-West-Richtung durch Fuß-/Radwege miteinander verbunden,

sodass eine optimale fußläufige Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist.

Der Übergang der Wohnbebauung zur Landschaft im Westen bzw. zum Wald im Süden wird durch die Staffelung der Hausformen von Osten nach Westen und von Norden nach Süden erreicht. So erschließt die Wohnstraße am östlichen Plangebietsrand überwiegend geplante Doppelhausgrundstücke. Entlang der zweiten, dritten und vierten Wohnstraße in westlicher Richtung können die Grundstücke sowohl mit Einzelhäusern als auch mit Doppelhäusern bebaut werden. Je nach Nachfrage der Bauherrn nach den entsprechenden Grundstücksgrößen und den Hausformen (Einzel- oder Doppelhaus) werden die erschlossenen Baufelder entsprechend parzelliert.

Die Grün- und Freiflächensituation wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes durch den hohen Anteil der inneren Durchgrünung, u.a. durch die Anlage einer Grünfläche mit einem Kinderspielplatz nördlich des Nölke-Turms und den ausreichend dimensionierten Grundstücken zur Anlage von privaten Gärten, sichergestellt. Auch den Bezügen zu den angrenzenden Wäldchen und zur freien Landschaft wurde in mehrerer Hinsicht Rechnung getragen. So ist z.B. durch die neue Fußwegverbindung in Ost-West Richtung durch das Plangebiet ein schnelles Erreichen der freien Landschaft gewährleistet.

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung werden innerhalb des Plangebietes nach den Inhalten des städtebaulichen Konzeptes die Baugebiete, die der vorwiegenden Nutzung "Wohnen" dienen, als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

Um innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" die Möglichkeit zu schaffen, neben den allgemein zulässigen Nutzungen auch weitestgehend alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuzulassen, werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nur die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Plangebietes zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird für den gesamten Bereich der ehemaligen Betriebsfläche mit den bestehenden Wohnhäusern am *Füchtorfer Weg* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 wird in diesen Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen überschritten (siehe unten).

Die Geschoßflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschoßfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Bei einer geplanten maximalen zweigeschossigen Bebauung und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 – 0,5 ergibt sich daraus eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Die Umsetzung der geplanten verdichteten Bau- und Wohnformen mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern als Einzelhäuser an der *Friedrich-Menzefricke-Straße* geschieht durch die Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in einer gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO offenen Bauweise.

Die in einer geringeren baulichen Dichte geplanten zweigeschossigen, trauf- und giebelständigen Doppel- und Einzelhäuser entlang der eingehängten neuen Wohnstraßen werden mit einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen, einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Für die bestehende Wohnbebauung entlang des *Birkenweges* wird ein Wohngebiet festgesetzt, in dem mindestens zwei, höchstens jedoch drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 zugelassen sind. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung wird für bauliche Veränderungen/Neubauten im Übergang zur Landschaft für diesen Siedlungsrand eine offene Bauweise festgesetzt. So wird bei einer baulichen Änderung der Bauzeile am *Birkenweg* der Charakter des fließenden Übergangs vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft durch die lockere Bebauung gewahrt.

Damit die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit einheitlichen, der umgebenden Bebauung angepaßten Gebäudehöhen gelingt, wird in allen Wohngebieten eine Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Bei der geplanten Reihenhauses-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen wird zur Bestimmung der Gebäudehöhen eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Für die übrigen Wohngebiete im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes wird dagegen eine maximale Traufhöhe von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

Zur Bestimmung der Gebäudehöhen der Wohnbebauung entlang des *Birkenweg* wird in Anlehnung der sehr großen Wohngebäude für die festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauung eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt.

Als weiteres Mittel zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 2 BauGB die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper festgesetzt. Wobei die Eintragung der Hauptfirstrichtung nur als Empfehlung gilt. Durch diese Festsetzung lassen sich die intendierten stadtgestalterischen Qualitätsmerkmale wie z.B. Straßenraumbildung durch traufständig begleitende Bebauung dauerhaft sichern.

Intention all der genannten Festsetzungen ist es, das Konzept des kosten- und flächensparenden Bauens adäquat planungsrechtlich abzusichern und dabei einen tragbaren Kompromiß in der Abwägung zwischen den privaten Nutzungs-/Ausnutzungsansprüchen der Bauherren und den öffentlichen Ansprüchen an das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, um das soziale und das städtebauliche Gefüge sowie das Landschaftsbild in diesem Ortsrandbereich nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.

Als Besonderheit und als Folge der Konzeption des kosten- und flächensparenden Bauens wird für den gesamten Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Nölke die Grundflächenzahl auf Grundlage des § 17 (2) Nr. 1 BauNVO über die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete hinaus auf 0,5 festgesetzt. Die besonderen städtebaulichen Gründe zur Rechtfertigung dieser Festsetzung liegen in der geplanten, einheitlichen baulichen Struktur mit einer höheren baulichen Dichte innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Grundsätzlich sollen auf allen Wohnbaugrundstücken eingeschossige Anbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für alle Hausformen zulässig sein. Durch diese Ausnutzungsmöglichkeit der überbaubaren Grundstücksfläche erhöht sich vor allem bei Reihen- und Doppelhausgrundstücken die Grundflächenzahl (Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Gesamtgrundstücksfläche). Trotz der Idealvorstellung, eine verdichtete Bebauung in dem gesamten Bebauungsplangebiet zu realisieren, wird vor allem im westlichen und südwestlichen Teilbereich die Option offen gehalten, diese Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen. Damit eine Flexibilität bezüglich der gewünschten Hausformen in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Ausdruck kommt, wird auch für das Baufeld zwischen der neuen, westlichsten Wohnstraße und der angrenzenden Bebauung am *Birkenweg* zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern eine auf der Grundlage des § 17 (2) Nr.1 BauNVO Erhöhung der Grundflächenzahl über die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete hinaus gehende Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit des Gesamtentwurfes in Bezug auf Flächen und Kosten ergibt sich für die Reihen- und Doppelhausgrundstücke ein Grundstückszuschnitt, der für die gewünschten maximalen Bebauungsmöglichkeiten (einschließlich eingeschossiger Anbauten) und die grundstücksbezogenen Nebennutzungen wie Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen eine Grundflächenzahl von 0,5 erfordert.

Diese Festsetzung tangiert alle Grundstücksbesitzer von Reihen- und Doppelhausgrundstücken in gleicher Weise und bleibt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ohne Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität. Es werden dadurch weder im nördlichen oder im östlichen Teilbereich, noch in den anderen Teilbereichen des Plangebietes, noch in dem angrenzenden vorhandenen Baugebiet am *Neuen Weg* unzumutbare Beeinträchtigungen oder ungesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ausgelöst.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

10.1.1 Derzeitige Erschließungssituation

Der Hauptteilbereich des Bebauungsplangebietes, d.h. das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Nölke, wurde von Norden über die *Friedrich-Menzefricke-Straße* erschlossen, die auch die direkte Verbindung zur nächsten übergeordneten Straße, der *Münsterstraße* (B 476), herstellt. Von Osten führt der *Neue Weg* an das ehemalige Betriebsgelände heran. Aufgrund seines Ausbauquerschnittes als Wohnstraße hat diese Straße nur Erschließungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung am *Neuen Weg* und kann somit keine Haupterschließungsfunktion für das neue Wohngebiet übernehmen.

Der *Füchterfer Weg* im Süden ist zur Zeit noch nicht (end-)ausgebaut, erschließt aber die zwei Wohnhäuser am südlichen Rand des Plangebietes. Das neue Wohngebiet kann von Süden über diese Straße erschlossen werden, zumal sie in südöstlicher Richtung auf die nächstgrößere Sammelstraße, den *Westdamm*, mündet.

Da der Knotenpunkt *Friedrich-Menzefricke-Straße / Münsterstraße* (B 476) seine Kapazitätsgrenze erreicht hat, sollte aus Gesamtnetzgesichtspunkten lediglich der kleinere Teil des Erschließungsverkehrs für das neue Wohnquartier über die *Friedrich-Menzefricke-Straße* im Norden geführt werden. Der größere Teil des Erschließungsverkehrs sollte dem Plangebiet von Süden über den *Füchterfer Weg / Westdamm* zufließen. Die derzeit verkehrsberuhigte Einmündung *Westdamm / Füchterfer Weg* kann für diese Zwecke ausgebaut werden.

10.1.2 Zukünftige Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes geschieht für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes Nölke über die *Friedrich-Menzefricke-Straße / Münsterstraße* (B476) im Norden und über den *Füchterfer Weg / Westdamm* im Süden. Die bestehende Bauzeile am *Birkenweg* kann ebenfalls sowohl über die Nordachse: *Friedrich-Menzefricke-Straße / Münsterstraße* oder die Südachse: *Füchterfer Weg / Westdamm* erschlossen werden.

Die Entfernung zur Innenstadt mit den zentralen Versorgungseinrichtungen beträgt ca. 1,2 km, d.h. 10 - 12 Minuten Fußweg. Der Weg in die Innenstadt führt über die *Friedrich-Menzefricke-Straße* und über die Hauptverkehrsader von Vermold, die *Münsterstraße* (B 476), an der bereits verschiedene Versorgungseinrichtungen (z.B. Grundschule, Lebensmittel) liegen. Die gute fußläufige Erreichbarkeit derartiger Einrichtungen verdeutlicht die hohe Lagegunst des geplanten Wohnstandortes und läßt auf eine weniger intensive PKW-Benutzung für Einkaufszwecke hoffen.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine bestehende Bushaltestelle in der *Münsterstraße* gewährleistet. Die Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet und ist somit fußläufig gut erreichbar.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes südlich der *Friedrich-Menzefricke-Straße* erfolgt durch eine klare Nord-Süd-Ausrichtung von vier neuen, parallel verlaufenden Wohnstraßen, die zwischen die *Friedrich-Menzefricke-Straße* und den *Füchtorfer Weg* eingehängt werden. Die vier parallelen Wohnstraßen werden im Norden orthogonal an die *Friedrich-Menzefricke-Straße* angebunden. In der Mitte des Straßenverlaufs von der *Friedrich-Menzefricke-Straße* im Norden zum *Füchtorfer Weg* im Süden werden die Wohnstraßen platzartig aufgeweitet. Nach der platzartigen Aufweitung verlaufen die vier Wohnstraßen nicht gradlinig, sondern versetzt in Richtung *Füchtorfer Weg* weiter.

Dabei wird die östlichste Wohnstraße nicht direkt an den *Füchtorfer Weg* angeschlossen. Die Wohnstraße endet an der südöstlichen Plangebietsseite im Bereich der vorhandenen Gehwegparzelle an dem kleinen Wäldchen mit einer Wendeanlage. Der Ausbau der Wendeanlage erfolgt unter Einbeziehung eines Teilstückes der vorhandenen Wegeparzelle, sodass die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Ostseite der Wendeanlage verläuft. Die Wendeanlage wird mit einem Radius von 18,0 m ausgebaut, sodass das Müllfahrzeug am Ende der Wohnstraße wenden kann. Das südliche Teilstück der Wegeparzelle zwischen der Wendeanlage und dem *Füchtorfer Weg* wird als Fuß- und Radweg in einer Breite von 4,0 m ausgebaut.

Die drei übrigen Wohnstraßen knicken nach einem zweiten Versatz in westliche Richtung ab, sodass der Anschluss der Wohnstraßen an den *Füchtorfer Weg* ebenfalls orthogonal erfolgt.

Die Wohnstraßen werden in einer Breite von 6,0 m als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut. Im Bereich der platzartigen Aufweitungen soll in der jeweiligen Mitte der Aufweitung eine zehn Meter lange und zwei Meter breite "Grüninsel" mit hochstämmigen Straßenbäumen eingerichtet werden. Bei der Aufweitung in der westlichsten Wohnstraße an der Grünfläche wird im Straßenraum ein Parkplatz mit sechs Stellplätzen und zwei an den Seiten gepflanzten Bäumen eingerichtet. (vgl. Kap. 10.1.5 Ruhender Verkehr)

Die bauplanungsrechtliche Umsetzung der Verkehrsberuhigung des Wohngebietes geschieht durch die Festsetzung der Wohnstraßen als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Ziel und Zweck der Verkehrsflächenfestsetzungen ist es, im Rahmen der Straßenausbauplanung eine wohngebietsverträgliche Verkehrsberuhigung, eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit, vor allem für Kinder und ältere Menschen, zu erreichen. Zudem soll das Ziel Verkehrsberuhigung durch einen verkehrsberuhigten Bereich nach § 42 (4a) StVO mit Verkehrszeichen 325 erreicht werden.

Das Wohnbaugrundstück mit der Flurstücksnummer 132 am östlichen Plangebietsrand wird durch eine von der westlichen Wohnstraße abzweigenden Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt erfolgt an der Nordseite der geplanten Doppelhausbebauung nördlich der Fuß- und Radwegverbindung zum *Neuen Weg* und wird planungsrechtlich über eine Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers und der Versorgungsträger gesichert.

10.1.3 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Um die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, wird nach den Inhalten des städtebaulichen Konzeptes ein Fuß- und Radweg geplant, der die platzartigen Aufweitungen in den Wohnstraßen in Ost-West-Richtung miteinander verbindet, und darüber hinaus den "kleinen Wohnplatz" in der Wohnstraße am östlichen Plangebietsrand mit dem *Neuen Weg* verbindet. Der von Ost nach West durch das Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg soll in einer Breite von 3,00 m ausgebaut werden. So wird auch eine direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem benachbarten Wohngebiet am *Neuen Weg* und aus dem neuen Wohngebiet selbst in die offene Landschaft im Westen geschaffen.

Planungsrechtlich werden die geplanten Fuß- und Radwege zwischen den Platzaufweitungen in den Wohnstraßen in dem Bebauungsplan als Fuß- und Radwege festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich der überwiegend geplanten Reihen- und Doppelhausgrundstücke entlang der *Friedrich-Menzefricke-Straße* wird ein 3,00 m breiter, privater Fußweg angelegt. Dieser Fußweg dient den Anliegern als Nachbarschaftsfußweg, von dem aus die Haus- und Nutzgärten direkt erreichbar sind. Im Bebauungsplan wird am südlichen Rand der entsprechenden Wohngebiete ein Gehrecht eingetragen.

10.1.4 Bereiche für Spiel, Sport, Freizeit und Erholung

Im dem neuen Wohngebiet "Südlich der Friedrich-Menzefricke-Straße" wird an der Nordseite des erhaltenen Nölke-Turms eine ca. 980 qm große Grünfläche als Kinderspielplatz angelegt. Dieser Kinderspielplatz wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielplatz festgesetzt.

10.1.5 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll möglichst in dezentraler Lage erfolgen, so dass das Innere des zukünftigen Wohngebietes sich autoarm darstellt.

Die planungsrechtliche Umsetzung der Stellplätze, Carports und Garagen wird weitestgehend "offen" durchgeführt. Hierzu sind Carports und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie zu der erschließenden Straßenverkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m und zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Um die notwendige Flexibilität zur Stellplatzversorgung zu gewährleisten, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Bereich der Grünfläche mit Kinderspielplatz in der westlichen Wohnstraße wird ein öffentlicher Parkplatz für 6 KFZ vorgehalten. Der Parkplatz wird an den Seiten durch einen jeweiligen 2,0 m breiten, mit Straßenbäumen bepflanzten Grünstreifen eingefasst. Die

planungsrechtliche Umsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Öffentlicher Parkplatz".

10.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas wird durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz in den Straßen *Friedrich-Menzefricke-Straße* sowie *Füchtorfer Weg/Birkenweg* sichergestellt.

Die Kapazität des vorhandenen Leitungsnetzes reicht aus, um die Zusatzbelastung durch das neue Baugebiet zu verkraften. Die erforderlichen Leitungen sind in den geplanten Erschließungsstraßen zu verlegen.

Für die Gasversorgung des Baugebietes ist eine Reglerstation zu errichten. Die Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH favorisiert einen Standort nördlich des *Füchtorfer Weges* im Übergangsbereich des neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Nölke und der Wohnbebauung am *Birkenweg*.

Der Standort der Gasreglerstation wird so groß angelegt, dass hier zur Stromversorgung des neuen Wohngebietes auch eine Trafostation eingerichtet werden kann.

Die Versorgung des neuen Baugebietes erfolgt im östlichen Bereich durch die Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH und im westlichen Bereich durch die RWE Energie AG, Netzregion NIKE, Netzbereich Süd.

Die sich im nordwestlichen Planbereich auf dem Flurstück 329 befindliche Transformatorenstation der RWE Energie AG, Netzregion NIKE, genießt Bestandschutz, wäre aber aufgrund der örtlichen Verhältnisse kaum noch zu erweitern. Auf eine Flächenfestsetzung dieser bestehenden Transformatorenstation wird daher verzichtet.

Das Grundstück zur Errichtung der Gasreglerstation und der Trafostation wird auf der Nordseite des *Füchtorfer Weges* in einer Breite von 11,0 m und in einer Tiefe von 5,50 m aus dem nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstück herausparzelliert und im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Gasreglerstation/Trafostation festgesetzt.

Das in dem Bebauungsplangebiet anfallende Schmutzwasser und das nicht zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung verwendete Regenwasser wird den im Trennsystem vorhandenen Entsorgungsanlagen in der *Friedrich-Menzefricke-Straße* bzw. im *Füchtorfer Weg* zugeführt. Für die durch die von Norden nach Süden verlaufenden neuen Wohnstraßen erschlossenen Wohnbaugrundstücke geschieht dies durch den Einbau von im Trennsystem geführter Regen- bzw. Schmutzwasserkanäle.

10.3 Umgang mit Regenwasser

Laut § 51 a (1) Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine

Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG ist nach einem Gutachten der Roxeler Ingenieurgesellschaft Münster zur Bestimmung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens und dem ausreichenden Grundwasserflurabstand möglich.

Das anfallende Regenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird aus Gründen der geplanten verdichteten Bebauung in großen Teilen des Bebauungsplangebietes nicht zur Versickerung gebracht, sondern über die öffentliche Regenwasserkanalisation entsorgt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen Verkehrsflächen über parallel neben den Straßen verlaufende Mulden und Rigolen würde zu einer größeren Verdichtung der Wohnbebauung führen, die unter Umständen die Versickerung des Oberflächenwassers von Privatflächen auf den Privatgrundstücken unmöglich macht.

Angesichts der Tatsache, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes die ehemalige Betriebsfläche der Fa. Nölke nicht zum ersten Mal bebaut wird, kommt § 51 a Landeswassergesetz nach Ansicht des Kreises Gütersloh sowie des Staatlichen Umweltamtes Minden hier nicht zum tragen. (vgl. Vermerke/Protokolle zur Besprechung der Regenwasserversickerungsmöglichkeiten auf dem ehemaligen Werksgelände Nölke am 15.10.1998 bei der Stadt Versmold)

Demgegenüber soll das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen vorzugsweise versickert werden. Der Bau einer Versickerungsanlage auf den privaten Grundstücksflächen ist freiwillig und erhält durch diesen Bebauungsplan keinen zwingenden Charakter.

Aufgrund der teilweise geplanten geringen Grundstücksgrößen (Reihenhausbebauung) oder aus anderen Gründen kann eine Versickerung unter Umständen nicht zweckmäßig, technisch nicht möglich oder im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände der Versickerungsanlage zu den Grundstücksgrenzen (2 m), gesetzeswidrig sein.

Priorität bei der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet hat die Flächenversickerung ohne Speicherung. Hierbei wird das Regenwasser flächenhaft direkt durch die durchlässig befestigten Oberflächen zur Versickerung gebracht.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse sind auf den privaten Grundstücksflächen folgende Versickerungsmethoden mit Speicherung denkbar:

1. Muldenversickerung

Die Muldenversickerung kann mit oder ohne einen Überlauf in den Regenwasserkanal gebaut werden. Diese Form der Versickerung ist kostengünstig und genehmigungsfrei. Die in Anspruch genommenen privaten Freiflächen sind jedoch nicht mehr als Rasenflächen nutzbar. Nach größeren Regenereignissen steht das Wasser in den Mulden, sodass mit einer Gefährdung für Kleinkinder zu rechnen ist.

2. Mulden-, Rigolenversickerung

Auch hier ist der Ausbau der Muldenversickerung mit darunter liegenden Rigolen mit oder ohne Überlauf in den Regenwasserkanal möglich. Diese Versickerungsmethode gilt als gut und sicher funktionierendes Entwässerungssystem. Nach längeren, starken Regenereignissen steht das Regenwasser nicht in den Mulden, sondern sickert gleich

in die sich unter der Mulde befindende Schicht, die Rigolen (kiesverfüllter Graben). Diese Versickerungsmethode gilt als teuer und ist genehmigungspflichtig.

3. Rohrversickerung

Der Ausbau der Rohrversickerung kann ebenfalls mit oder ohne einen Überlauf in den RW-Kanal erfolgen. Die Rohrversickerung gilt als gut funktionierendes Entwässerungssystem, das an der Oberfläche nicht sichtbar ist. Die oberste Schicht über der Filterschicht mit dem perforierten Rohrstrang kann z.B. als Rasenfläche genutzt werden. Die Rohrversickerung gilt jedoch als teuerste dieser drei Versickerungsmethoden und ist genehmigungspflichtig.

Der Einbau einer Schachtversickerung wird durch den geringen Grundwasserflurabstand verhindert und ist nicht genehmigungsfähig. Um etwaigen Funktionsstörungen von Versickerungsanlagen vorzubeugen, ist es für alle Grundstückseigentümer sinnvoll, eine Regenwasseranschlußleitung an den Regenwasserkanal einzurichten, die auch als Notüberlaufanschluß der Versickerungsanlage dient.

Die planungsrechtliche Umsetzung der Versickerungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt nicht als eine zwingende Festsetzung, sondern erhält in der folgenden Formulierung einen anstoßenden, empfehlenden Charakter:

Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ist vom Nutzungsberechtigten vorzugsweise zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom Antragsteller örtlich zu überprüfen.

Darüber hinaus wird das Sammeln von Regenwasser über Zisternen, die Rückhaltung und die Nutzung (als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung und ähnlichen Nutzungen) empfohlen. Zur Entlastung der Trinkwasserressourcen ist das Sammeln und Nutzen von Regenwasser ausdrücklich erwünscht.

10.4 Kostenschätzung

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen der Stadt Vermold nach überschlägiger Ermittlung folgende Kosten:

Straßenbau	_____	DM
Straßenbeleuchtung	_____	DM
Vermessung	_____	DM
Kanalbau (SW + RW)	_____	DM
Öffentliche Grünfläche incl.		
Kinderspielplatz	_____	DM
	=====	
	_____	DM

11. Gestaltungsfestsetzungen

Die umgebende Bebauung des Bebauungsplangebietes ist sehr unterschiedlich/uneinheitlich strukturiert. Das Gebiet um den *Neuen Weg* ist in den 30er – 60er Jahren mit überwiegenden zweigeschossigen Einzelhäusern, z.T. Mehrfamilienhäusern und einigen Reihenhausezeilen bebaut. Das Gebiet zwischen *Füchtorfer Weg*, *Westdamm* und *Birkenweg*, datiert aus den 70er – 80er Jahren, umfaßt eingeschossige Flachdacheigenheime, Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Eigenheime in eineinhalb - zweigeschossiger Bauweise sowie einen sechsgeschossigen Hochhaussolitär mit zugehörigen Garagenhöfen. Die Dachformen variieren zwischen Flach-, Krüppelwalm-, und Satteldach, wobei die älteren Gebäude überwiegend eine rote Dachfarbe, die jüngeren Gebäude eher dunkle Dachfarben aufweisen. Bei den Fassaden wechseln sich Putz in hellen Farbtönen und Klinker in hellen, gelben und roten Farben ab.

Zur einheitlichen Gestaltung des Wohnsiedlungsbereiches "Westliche Innenstadt" und zur Integration der neuen Wohngebäude in die vorhandene Umgebung wird die neue Bebauung "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" durch zielgerichtete baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW in die umgebende Bebauung und die gesamte Ortslage eingefügt.

Zu diesem Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen getroffen zur Vorgartengestaltung, Einfriedungen, Dachform/Dachneigung, Dachaufbauten und – einschnitte, Fassadengestaltung von Doppel- und Reihenhäusern sowie Sockel-, Wand- und Firsthöhe.

Die Vorgärten als direkt vom Straßenraum einsehbarer Bereich haben einen halböffentlichen Charakter und prägen im Zusammenhang mit der Bebauung und dem Straßenraum den Gesamtcharakter einer Wohnsiedlung.

Die Festsetzung zur Vorgartengestaltung soll möglichst große, zusammenhängende gärtnerisch angelegte Vorgartenbereiche sichern, um diese Strukturmerkmale der Baugrundstücke ablesbar zu machen und dem Gesamteindruck einer zu starken baulichen Verdichtung entgegenzuwirken.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen von Baugrundstücken dient vorrangig der Verkehrssicherheit. Die Einfriedung von Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in der Stadt Vermold vom 10.08.95.

Zur Sicherung eines Grundmaßes an beeinflussbarer Gestaltqualität und zur Wirkung der Bebauung als gestalterische Einheit in dem Baugebiet sind bei Doppel- und Reihenhäusern die Fassaden in Form und Farbe einheitlich zu gestalten.

Das "Prinzip eines einheitlichen Gestaltcharakters" ist vor allem bei Doppelhäusern aufgrund ihrer optischen und baulich-räumlichen Wirkung als Einheit einzuhalten. Dabei ist Einheitlichkeit nicht im Sinne von Monotonie zu verstehen, sondern im Sinne von Wiedererkennbarkeit bzw. Wiederholung einzelner, ausgesuchter Elemente. Um dieses

Ziel zu erreichen, wird neben der bereits erwähnten einheitlichen Fassadengestaltung in Form und Farbe auch bei der Dacheindeckung für Doppel- und Reihenhäuser nur ein Material für Form und Farbe zugelassen.

Dieses Gesamtbild der baulich-räumlichen Gestaltung gibt lediglich einen Rahmen vor, in den sich durchaus variabel gestaltete Baukörper wie Mosaiksteine einordnen, die in ihrem Zusammenwirken jedoch ein klares Gesamtbild ergeben.

Die Festsetzungen zur Dachform/Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen weitestgehend "offen" gehalten werden. Bezüglich der Dachformen sollen im Bebauungsplangebiet alle Dachformen zulässig sein. Die Dachneigungen werden für die geneigten Dächer in einer Spanne eines zulässiger Mindest- bis Höchstneigung angegeben (siehe Textfestsetzungen Punkt 5.3).

Damit die Dachform weiterhin als Hauptmerkmal des Gebäudes erkennbar bleibt, werden Beschränkungen zur Lage und zum Ausmaß von Dachaufbauten/-einschnitte und Zwerchgiebeln vorgenommen. (siehe textliche Festsetzungen Punkt 5.4)

Zur harmonischen baulich-räumlichen Gestaltung eines Baugebietes und seiner Einfügung in die umgebende Bestandsbebauung ist eine einheitliche, mit geringfügigen Abweichungen tolerierbare Höhe der Gebäude wichtig. Zur einheitlichen Bestimmung der Gebäudehöhen werden Sockel-, Trauf- und Firshöhen festgesetzt. (vgl. Kapitel 9. Art und Maß der baulichen Nutzung)

Bei der überwiegend geplanten Reihen- und Doppelhausbebauung entlang der *Friedrich-Menzefricke-Straße* mit zwingend zwei Vollgeschossen ist eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firshöhe von 12,0 m festgesetzt. Für die übrigen Wohngebiete im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes wird dagegen eine maximale Traufhöhe von 6,0 m und eine maximale Firshöhe von 10,5 m festgesetzt. Bei der Bebauung mit zwei-drei Vollgeschossen ist eine maximale Wandhöhe von 7,0 m und eine maximale Firshöhe von 13,0 m festgesetzt. Sockel sind bei den Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 0,45 m zulässig. (siehe textliche Festsetzungen 5.7 und 5.8)

12. Umweltschutz

12.1 Altablagerungen

Im Rahmen der Umwandlung der ehemaligen Gewerbefläche der Fleischwarenfabrik Nölke zu einer Wohnbaufläche wurde ein Untersuchungslabor zur Überwachung der Abbrucharbeiten der Betriebs- und Bürogebäude und zur Untersuchung der Bodenbeschaffenheit nach dem Abräumen des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Nölke beauftragt.

Bei den Untersuchungen der Bodenbeschaffenheit wurden Bodenverunreinigungen in drei Teilbereichen festgestellt. In zwei Bereichen des ehemaligen Firmengeländes war der

Boden mit Mineralöl verunreinigt. Diese Bodenverunreinigungen mit Mineralöl hatten unterschiedliche Herkünfte:

- An der Nordseite des Nölke-Turmes befand sich in den den 30-er Jahren ein Generator zur Energieversorgung des Unternehmens. Der wurde durch einen Schiffsmotor angetrieben, der mit Dieselkraftstoff gespeist wurde. Teile des Dieselkraftstoffes sind während des Betriebsablaufes dann in den Untergrund eingetreten.
- Auf der Westseite des erhaltenenen Nölke Turmes befand sich als Nebengebäude der Betriebsgebäude der Firma Nölke eine Dieselkrafttankstation mit Ölabscheider. Laut Gutachten des Altlastengutachters Büro Dr. Wessling befand sich in dem Bereich dieser ehemaligen Tankstation eine punktuelle Mineralölverunreinigung.

Der dritte Teilbereich mit Bodenverunreinigungen wurde in einer Tiefe von 0,00 bis 0,40 m bei abgeräumtem Gelände östlich des ehemaligen Gebäudes zur Geflügelverarbeitung (vgl. auch Sanierungsgutachten Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, "Abschlussbericht zum Rückbau der ehemaligen Fleischwarenfabrik Nölke", MP 8-Fläche im östlichen Teilbereich) festgestellt.

Sämtliche im Plangebiet festgestellten Bodenverunreinigungen sind inzwischen durch Aushub der kontaminierten Bodenmassen beseitigt worden, so dass das Plangebiet saniert ist.

Auch die Nachbeprobung der oben beschriebenen sanierten Flächen (Beprobungsflächen 3, 5 und 8) sowie die Beprobung der übrigen Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes ergab, dass die Bodenbeschaffenheit im gesamten Teilbereich des Bebauungsplangebietes der ehemaligen Betriebsfläche der Fa. Nölke eine Nutzung als Wohngebiet zuläßt.

12.2 Immissionsschutz

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" befindet sich auf der Nordseite der *Friedrich-Menzefricke-Straße* ein größeres Gewerbegebiet (Spedition Nagel). Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen der Spedition Kraftverkehr Nagel ein.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" durch den Verkehr an- und abfahrender LKW-Fahrzeuge der Spedition Nagel wurden schalltechnisch durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. Niederlassung Bielefeld, Referat Schall- und Schwingungstechnik, untersucht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muß gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr.1 BauGB (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) für die zukünftige Wohnbebauung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Nölke dafür Sorge getragen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen sichergestellt sind.

Zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen durch den Betrieb der Firma Kraftverkehr Nagel führte der Gutachter meßtechnische Untersuchungen zur ungünstigsten Nachtstunde durch. Bei potentiell stattfindenden 40 LKW-Bewegungen zur Nachtzeit errechnet der Gutachter einen Beurteilungspegel incl. einem Messabschlag von 3 dB (A) für den Vergleich mit den Immissions-Richtwerten von $L_r = 43$ dB(A). Die Festsetzung von "Allgemeinen Wohngebieten" verlangt für die gesamte zu bebauende Fläche Richtwerte nach der TA-Lärm für Wohngebiete von 55/40 dB (A) tags/nachts. Nach der Messung des Gutachters werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete um 3 dB (A) überschritten.

Um in der Abwägung zu diesem Bebauungsplan bezüglich der Anforderungen für ein gesundes Wohnen zu einem sachgerechten Ergebnis zu kommen, wird nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichtes für die Ausweisung neuer Wohngebiete die DIN 18005 als Orientierungshilfe herangezogen. Der in der DIN 18005 angegebene Orientierungswert bei Allgemeinen Wohngebieten für Gewerbe- und Freizeitlärm nachts liegt bei 40 dB (A). Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB (A) kann nach Angaben des BVerwG laut Beschluß vom 18.12.1990 – 4 N 6.88 das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein.

Vor allem aus städtebaulichen Gründen ist das ehemals gewerblich genutzte Gelände einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden trägt der gesamten Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Versmold unter dem Leitbild der Innenentwicklung, dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und dem Vermeiden der Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen im Außenbereich Rechnung. Die Nutzung dieser Fläche zu Wohnzwecken fügt sich auch in die umgebenden, bestehenden, zu Wohnzwecken genutzten Baugebiete ein.

Es bestehen somit zwingende städtebauliche Gründe, die Gewerbebrache einer Wohnnutzung zuzuführen, sodass in der Abwägung der Aspekt der Entwicklung des Wohnstandortes gegenüber dem Aspekt der zu erwartenden Lärmimmissionen Priorität hat.

"Freies" Wohnen ist auch in einem Mischgebiet zulässig, sodass davon auszugehen ist, dass gesundes Wohnen mindestens bis hin zu Richtwerten von 60/45 dB (A) tags/nachts, gewährleistet wird.

Um den Anforderungen an gesundes Wohnen durch eine verträgliche Lärmeinwirkung Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplangebiet der Bereich der Neubebauung durch mischgebietstypische Geräuschpegel von 60/45 dB (A) tags/nachts rechtlich gesichert. Somit gilt für den in der Planzeichnung eingetragenen Bereich der neuen Wohnbebauung bei einer gleichzeitigen "WA-Nutzung" eine Geräusch-Vorbelastung durch den Speditionsbetrieb Nagel.

Im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme werden durch die Eintragung von mischgebietstypischen Geräuschpegeln für die Allgemeinen Wohngebiete und die damit im Zusammenhang stehende Sicherung der Geräusch-Vorbelastung durch den Speditionsbetrieb Nagel auch die Interessen des Gewerbes im Planverfahren berücksichtigt. Die zukünftigen Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete können bei einer

rechtlichen Sicherung der Geräusch-Vorbelastung keine WA-Werte, sondern nur MI-Werte einfordern. So erfährt das Gewerbe keine Einschränkungen in Bezug auf ihr Geräusch-Immissionsverhalten durch die neue Wohnbebauung.

Die planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung der Geräusch-Vorbelastung kann nicht durch eine Festsetzung, sondern nur (wie oben geschehen) über die Begründung zum Bebauungsplan erfolgen. In der Planzeichnung werden die Bereiche, in denen eine mischgebietstypische Geräusch-Vorbelastung gilt, durch ein entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht und die Kennzeichnung durch den Eintrag eines augenfälligen Legende Kastens in der Planzeichnung gegenüber den anderen Planzeichen und Festsetzungen hervorgehoben und verdeutlicht.

13. Grünflächen

13.1 Bestehende Grünstrukturen

Aufgrund der Tatsache, daß die ehemalige Fleischwarenfabrik Nölke mit ihren Gebäuden und Fahrflächen sowie Parkplätzen den Großteil des Plangebietes einnahm, sind nur wenig Grünstrukturen im Bestand vorhanden und zu erläutern (siehe Plan zum Bebauungsplan Nr. 54 "Bestandsplan Grün"). Es wird unterschieden in Grünstrukturen (Gebüsche, Hecken und Wiesen) und Baumgruppen sowie Einzelbäume.

13.1.1 Grünstrukturen (Gebüsche, Hecken und Wiesen)

Grünfläche Gewerbeflächen, Heckenstrukturen

Entlang der Friedrich-Menzefricke-Straße und dem nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich als räumliche Abgrenzung zwischen Gehweg und betrieblichen Fahr- oder Parkplatzflächen wallähnliche Heckenstrukturen aus Schneebeere (*Symphoricarpos x chenaultii*), Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri*) und Heckenkirsche (*Lonicera pileata*).

Grünfläche Gewerbeflächen, Bäume und Sträucher auf extensiv gepflegten Wiesenflächen

Bei dieser Fläche, die an die Baumgruppe westlich der Straße "Neuer Weg" angrenzt, handelt es sich um Großsträucher (Hasel, *Coryus avellana*) und Einzelbäume (Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*; Sandbirke, *Betula pendula*; Süßkirsche, *Prunus spec.*; Pappel, *Populus hybr.*), einer Baumreihe aus Fichten (*Picea abies*) sowie einiger untergeordneter Kleingehölze auf einer extensiv gepflegten Wiesenfläche.

Zier- und Nutzgarten

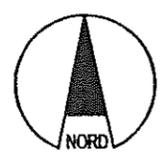
Die Freiflächen der Grundstücke am Birkenweg und am Fuchtorfer Weg werden als strukturarme Zier- und Nutzgärten bezeichnet, die vor allem durch großflächige Rasen gekennzeichnet sind. Bei den Gehölzen handelt es sich vorwiegend um Koniferen und gärtnerische Formen zumeist nicht heimischer Ziersträucher. Die Fläche an der Friedrich-Menzefricke-Straße, auf der ein Wohn- bzw. Verwaltungsgebäude stand, zählt ebenfalls zu den Ziergärten.

694



- Legende**
- versiegelte Fläche (Gebäude, Fahrbahnen, Parkplätze)
 - Grünflächen im Industrie- und Gewerbegebiet (Heckenstrukturen als Straßenbegleitgrün und Wiesenflächen)
 - Symphoricarpos in Arten
 - Coloneaster in Arten
 - Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebiet (Bäume und Sträucher auf extensiv gepflegte Wiesenflächen)
 - Picea abies
 - Betula pendula
 - Acer platanoides
 - Corylus avellana
 - Süßholzwurde
 - Sambucus nigra
 - Zier- und Nutzgarten
 - Baumgruppe aus Eichen und Buchen
 - Baumgruppe überwiegend aus Fichten (Picea abies) mit Stammumfang < 80 cm
 - Baumgruppe auf extensiv gepflegter Wiese
 - Quercus robur
 - Fagus sylvatica
 - Acer platanoides
 - Süßholzwurde
 - Fraxinus excelsior
 - Larix dectiva
 - Pinus sylvestris
 - Betula pendula
 - Einzelbäume - kartiert
6 x Betula pendula
 - Einzelbaum - kartiert
Aesculus hippocastanum
 - Einzelbaum - kartiert
Quercus robur (Stammumfang: 280 cm, Kronendurchmesser: 16 m)
 - Einzelbaum - kartiert
Pinus spec.
 - Baum - eingemessen

Nr.	Baumart	Stamm-U.	Kronend.	Nr.	Baumart	Stamm-U.	Kronend.
1	Pappel	1,30m u.1,20m	8,0m	20	Eiche	2,00m	10,0m
2	Ahorn	ges. > 0,80m	5,0m	21	Eiche	1,40m	7,0m
3	Eiche	ges. > 0,80m	5,0m	22	Eiche	2,30m	12,0m
4	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	23	Buche	1,40m	13,0m
5	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	24	Eiche	1,30m	7,0m
6	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	25	Eiche	1,80m	11,0m
7	Ahorn	ges. > 0,80m	8,0m	26	Eiche	1,50m	8,0m
8	Ahorn	6,90m	8,0m	27	Eiche	1,20m	7,0m
9	Eiche	1,00m	8,0m	28	Eiche	1,80m	11,0m
10	Ahorn	0,80m	6,0m	29	Erle	ges. > 0,80m	8,0m
11	Ahorn	0,80m	9,0m	30	Hasel	ges. > 0,80m	8,0m
12	Ahorn	1,40m	9,0m	31	Ahorn	ges. > 0,80m	7,0m
13	Ahorn	1,00m	8,0m	32	Ahorn	1,10m	8,0m
14	Ahorn	0,80m	7,0m	33	Ahorn	1,10m	8,0m
15	Ahorn	1,20m	11,0m	34	Ahorn	1,00m	6,0m
16	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	35	Hasel	ges. > 0,80m	8,0m
17	Eiche	2,80m	16,0m	36	Kiefer	1,70m	11,0m
18	Kastani	1,50m	10,0m				
19	Birke	2,10m	13,0m				



Stadt Versmold
Bebauungsplan Nr. 54
 "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße"
Bestandsplan - Grün

Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
 33699 Bielefeld
 Telefon 0521/92447-0

Detmolder Str. 596 - 598
 Telefon 0521/9244744

LEG

Versmold - planaktuell für den Bestand dwo mit dloft-dat

13.1.2 Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 sind verschiedene Arten von Baumgruppen und Einzelbäumen zu charakterisieren. Zum Teil handelt es sich um Bäume oder Baumgruppen, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Versmold geschützt und erhaltenswert sind. Diese Bäume tragen auch wesentlich zum Gesamteindruck des Ortsbildes bei. Zum anderen finden sich unter den genannten auch Exemplare, die zwar ortsbildprägend sind, jedoch nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit aufweisen.

13.1.2.1 Einzelbäume und Baumgruppen, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen

Baumgruppe aus Fichten

Vorwiegend am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Baumgruppen und -reihen aus Rotfichten (*Picea abies*) und Omorikafichte (*Picea omorika*). Die Stammumfänge bei 1,0 m Höhe liegen bei allen Bäumen unter 80 cm. Die Bäume sind aufgrund ihrer relativ geringen Höhe (durchschnittlich ca. 8,0 m) nicht ortsbildpägend. Durch Freistellung sind die Fichten, gerade im Bereich von Baumreihen, sehr unansehnlich. Die Bäume sind größtenteils aufgeastet, einige Exemplare sind abgängig.

Baumgruppe auf extensiv gepflegter Wiese

Bei diesen Gehölzgruppen am östlichen Plangebietsrand handelt es sich um Bäume, die nur zum Teil unter die Baumschutzsatzung fallen. Auf diesen Flächen finden sich Birken (*Betula pendula*), Lärchen (*Larix decidua*), Fichten (*Picea abies*), Pappeln (*Populus hybridus*), Schwarzkiefer (*Pinus nigra*), die aufgrund ihrer Art nicht geschützt sind, aber auch Ahorn (*Acer*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Stieleiche (*Quercus robur*) die zwar nach ihrer Art, aber nicht nach dem bisher erreichten Stammumfang geschützt sind. Der Boden ist nicht versiegelt. Es handelt sich um eine extensiv gepflegte Wiese, deren Krautanteil bereits sehr hoch ist.

Einzelbäume, Sandbirke (*Betula pendula*)

In den Randbereichen im Nordosten des Plangebietes in Nachbarschaft zu den Gebäuden an der "Friedrich-Menzefricke-Straße" und der Straße "Neuer Weg" befinden sich insgesamt 4 Sandbirken (*Betula pendula*). Auf der Grünfläche (Nr. 3) westlich der Straße "Neuer Weg" finden sich zwei weitere Birken. Bei einer durchschnittlichen Höhe von rd. 11,0 m, und einem Kronendurchmesser von rd. 9,0 m handelt es sich um bereits ortsbildprägende Gehölze. Alle Bäume sind vital. Der Boden ist offen, die Wasserzufuhr ist gewährleistet.

Einzelbaum, Kiefer (*Pinus spec.*)

An der Grundstücksgrenze zum Flurstück 327 (Birkenweg) im Nordwesten steht eine Kiefer, die mit rd. 15,0 m Höhe und einem Kronendurchmesser von rd. 12,50 m ortsbildprägend ist. Die Kiefer ist vital, der Boden ist offen, die Wasserzufuhr ist gewährleistet.

13.1.2.2 Einzelbäume und Baumgruppen, die unter die Baumschutzsatzung fallen

Zur besseren Übersicht werden die Bäume, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Vermold geschützt sind, tabellarisch dargestellt. Alle Bäume sind im Bestandsplan nummeriert.

Nr.	Name	Name (botanisch)	Stammumfang (in cm in 1m Höhe)	Kronendurchmesser (in m)	Bemerkungen
1	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	130 und 120	10,00	mehrstämmig
2	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	ges. >80	5,00	mehrstämmig
3	Stieleiche	Quercus robur	ges. >80	5,00	mehrstämmig, krummwüchsig
4	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	ges. >80	6,00	mehrstämmig, krummwüchsig
5	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	ges. >80	6,00	mehrstämmig
6	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	ges. >80	6,00	mehrstämmig
7	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	ges. >80	8,00	mehrstämmig
8	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	90	8,00	mehrstämmig
9	Stieleiche	Quercus robur	100	8,00	mehrst., mäßiger Totholzanteil
10	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	80	6,00	mehrstämmig
11	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	80	9,00	
12	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	140	9,00	mehrstämmig, krummwüchsig
13	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	100	8,00	Stammschäden
14	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	80	7,00	
15	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	120	11,00	
16	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	ges. >80	6,00	mehrstämmig
17	Stieleiche	Quercus robur	280	16,00	mäßiger Totholzanteil
18	Roßkastanie	Aesculus hippocast.	150	10,00	
19	Birke		entfällt		nicht geschützt

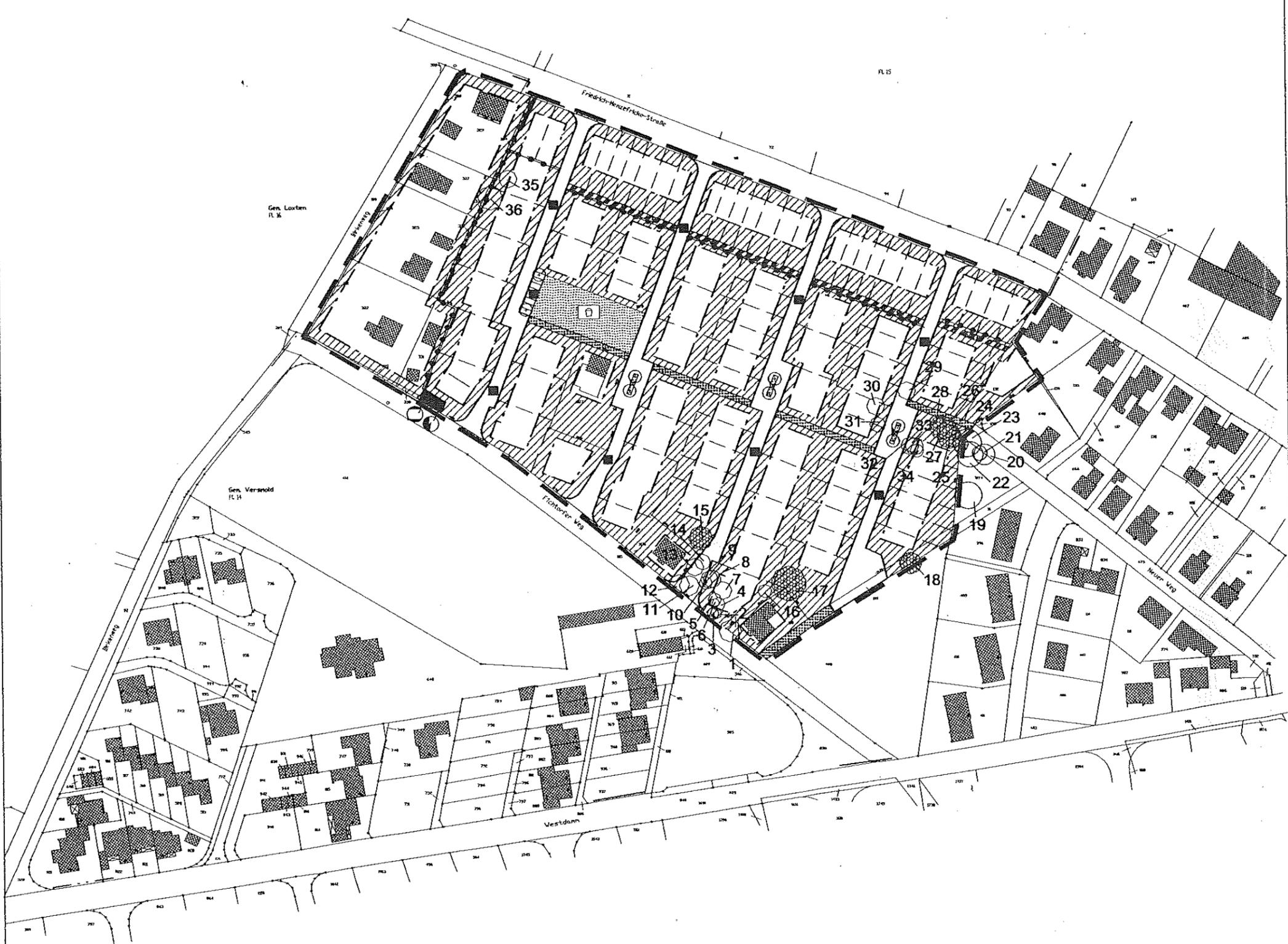
20	Stieleiche	Quercus robur	200	10,00	
21	Stieleiche	Quercus robur	140	7,00	
22	Stieleiche	Quercus robur	230	12,00	
23	Rotbuche	Fagus sylvatica	140	13,00	
24	Stieleiche	Quercus robur	130	7,00	
25	Stieleiche	Quercus robur	180	11,00	
26	Stieleiche	Quercus robur	150	8,00	
27	Stieleiche	Quercus robur	120	7,00	
28	Stieleiche	Quercus robur	180	11,00	
29	Erle	Alnus glutinosa	ges. >80	8,00	
30	Hasel	Corylus avellana	ges. >80	8,00	mehrstämmig
31	Ahorn	Acer spec.	ges. >80	7,00	
32	Berg- ahorn	Acer pseudoplatanus	110	8,00	
33	Berg- ahorn	Acer pseudoplatanus	110	8,00	
34	Berg- ahorn	Acer pseudoplatanus	100	6,00	
35	Hasel	Corylus avellana	ges. >80	8,00	mehrstämmig, verkahlt

Tab. 1: Die nach Baumschutzsatzung der Stadt Versmold geschützten Bäume

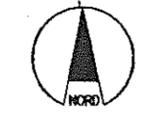
Legende

-  Bäume - Erhalt
-  Bäume - Rodung
-  Straßenbaum - geplant
-  Bäume außerhalb des Plangebietes

Nr.	Baumart	Stamm-U.	KronenØ	Nr.	Baumart	Stamm-U.	KronenØ
1	Pappel	1,30m u. 1,20m	0,0m	20	Elche	2,00m	10,0m
2	Ahorn	ges. > 0,80m	5,0m	21	Elche	1,40m	7,0m
3	Elche	ges. > 0,80m	5,0m	22	Elche	2,30m	12,0m
4	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	23	Buche	1,40m	13,0m
5	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	24	Elche	1,30m	7,0m
6	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	25	Elche	1,80m	11,0m
7	Ahorn	ges. > 0,80m	8,0m	26	Elche	1,50m	8,0m
8	Ahorn	0,90m	8,0m	27	Elche	1,20m	7,0m
9	Elche	1,00m	8,0m	28	Elche	1,80m	11,0m
10	Ahorn	0,80m	6,0m	29	Erle	ges. > 0,80m	8,0m
11	Ahorn	0,80m	9,0m	30	Hasel	ges. > 0,80m	8,0m
12	Ahorn	1,40m	9,0m	31	Ahorn	ges. > 0,80m	7,0m
13	Ahorn	1,00m	8,0m	32	Ahorn	1,10m	8,0m
14	Ahorn	0,80m	7,0m	33	Ahorn	1,10m	8,0m
15	Ahorn	1,20m	11,0m	34	Ahorn	1,00m	6,0m
16	Ahorn	ges. > 0,80m	6,0m	35	Hasel	ges. > 0,80m	8,0m
17	Elche	2,80m	16,0m	36	Kiefer	1,70m	11,0m
18	Kastani	1,50m	10,0m				
19	Birke	2,10m	13,0m				



Stadt Versmold
Bebauungsplan Nr. 54
 "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße"
Analyse - Baumbestand
 M. 1 : 1.000



Ein wesentliches städtebauliches und ökologisches Ziel ist eine intensive Durchgrünung des Gebietes. Daher werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine flächige Begrünung gewährleisten sollen. Dies sind im Wesentlichen:

- Weitgehender Erhalt des alten, geschützten Baumbestandes
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Pflanzgebote an zwei eingehängten Platzaufweitungen an Erschließungsstraßen sowie an der Parkplatzfläche

Generell tragen Begrünungsmaßnahmen zur Minderung der aufgrund eines Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und zur Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild bei.

Erhalt des Baumbestandes:

Obige Tabelle zeigt, daß viele der geschützten Bäume mehrstämmig sind. Ihr Erhalt ist zwar erstrebenswert, dennoch nicht vorrangig zu verfolgen, da ihre ökologische Wertigkeit eher als gering einzustufen ist. Einige Bäume sind krummwüchsig und drohen in Teilen umzustürzen, andere haben Stammschäden und werden dauerhaft Probleme bereiten.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung mit den notwendigen Erschließungsstraßen und der Sicherung von ausreichend großen überbaubaren Grundstücksflächen, werden nach der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in planungsrechtliche Festsetzungen folgende Bäume erhalten:

Nr.	Name	Name (botanisch)	Stammumfang (in cm in 1m Höhe)	Kronendurchmesser (in m)	Bemerkungen
15	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	120	11,00	
17	Stieleiche	Quercus robur	280	16,00	mäßiger Totholzanteil
18	Roßkastanie	Aesculus hippocast.	150	10,00	
24	Stieleiche	Quercus robur	130	7,00	
25	Stieleiche	Quercus robur	180	11,00	
26	Stieleiche	Quercus robur	150	8,00	
27	Stieleiche	Quercus robur	120	7,00	
28	Stieleiche	Quercus robur	180	11,00	

Tab. 2: Erhaltene Bäume

Der übrige Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird zur Umsetzung der Planung gerodet.

Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen vor, daß gemäß § 3 der Satzung über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in der Stadt Versmold Grundstücke mit einer bis zu 1,00m hohen geschnittenen oder freiwachsenden Hecken eingefriedet werden können, ohne dabei die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen. Als Arten hierfür kommen u.a. in Frage:

Sommergrüne Sträucher

Kornelkirsche-	<i>Cornus mas</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Sommerspiere	<i>Spiraea x bumalda in Sorten</i>
japanische Spiere	<i>Spiraea japonica in Sorten</i>

Immergrüne Sträucher

Berberitze in Arten	<i>Berberis in Arten</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster in Sorten</i>
Liguster in Sorten und Arten	<i>Ligustrum</i>
Lorbeerkirsche	<i>Prunus laurocerasus</i>

Pflanzgebote an zwei eingehängten Platzaufweitungen an Erschließungsstraßen sowie an der Parkplatzfläche

An den bereits oben beschriebenen Platzaufweitungen an den eingehängten Wohnstraßen sowie an den zusätzlichen Parkplätzen westlich des Spielplatzes, werden Straßenbäume jeweils einheitlicher Art gepflanzt. Qualität: Hochstamm, 3xv. mDB.

Dies können u.a. sein:

zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Kugelahorn	<i>Acer platanoides 'Globosum'</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

Desweiteren werden Empfehlungen für eine weitere Durchgrünung der privaten Gärten ausgesprochen. Je Garten können Obstgehölze gepflanzt werden. Hierbei sollte die Auswahl auf regionaltypische alte Hochstammsorten fallen. Folgende Sorten sollen vorwiegend gepflanzt werden:

Apfelbäume:

Dülmener Rosenapfel
Kaiser Wilhelm
Goldparmäne
Ingrid Marie
Glockenapfel

Jacob Lebel
Ontarioapfel
Roter Boskop

Birnen:

Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Gute Graue
Williams Christ

Steinobst:

Große Schwarze Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Große Grüne Reneklode

14. Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund von § 1a BauGB ("Umweltschützende Belange in der Abwägung") in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kann durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 BauGB zur Bepflanzung der Grundstücke und/oder durch festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Auch ist ein Ausgleich an anderen Stellen als am Ort des Eingriffs möglich. Dieser kann entweder über Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes oder über vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB "Städtebaulicher Vertrag" getroffen werden.

14.1 Bilanzierung der Eingriffe

Um eine einfache Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege zu ermöglichen, wird die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Hierfür wurde die für die Landesregierung Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, 1996) herausgegebene "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" als Bewertungsverfahren zugrunde gelegt.

14.1.1 Arten- und Biotopschutz

EINGRIFFSBILANZIERUNG							
Zum Bebauungsplan Nr. 54 "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" der Stadt Versmold							Planungsstand 29.01.2000
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Lfd.Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Bestandsplan-Grün)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biototypenwertliste)	(m ²)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)	
1	1.1	versiegelte Fläche	37.455	0	1	0	0
2	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	821	2	1	2	1.641
3	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	1.374,50	2	1,3	2,6	3.574
4	4.1.	Zier- und Nutzgarten	6.924,50	2	1	2	13.849
5	8.2	Baumgruppe (Buchen und Eichen)	338	8	1,3	10,4	3.515
6	8.2	Baumgruppe (Fichten)	793,4	8	0,6	4,8	3.808
7	8.2	Baumgruppe (Ahorn und Eichen)	384	8	0,8	6,4	2.458
8	8.2	Einzelbäume (6xBirke)	300	8	0,8	6,4	1.920
9	8.2	Einzelbaum (Kastanie)	60	8	1	8	480
10	8.2	Einzelbaum (Eiche)	110	8	1,5	12	1.320
11	8.2	Einzelbaum (Kiefer)	75	8	0,8	6,4	480
12	8.2	Einzelbaum (Bergahorn)	65	8	1	8	520
			48.700				
Gesamtflächenwert A:							33.565
(Summe Sp 8)							

Tab. 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Korrekturfaktoren der Flächen im Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Laufende Nr. 3, Korrekturfaktor 1,3: Auf dieser Fläche stehen Bäume und Großsträucher, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind sowie ortsbildprägende, aber nicht geschützte Birken.

Laufende Nr. 5, Korrekturfaktor 1,3: Der Faktor berücksichtigt die höhere Wertigkeit gegenüber anderen Bäumen, da es sich um besonders erhaltenswerte ältere Bäume handelt, die zudem ortsbildprägend sind.

Laufende Nr. 6: Korrekturfaktor 0,6: Es handelt sich ausschließlich um Fichten, deren Wert für den Naturhaushalt gegenüber heimischen Laubgehölzen eher als gering anzusetzen ist.

Laufende Nr. 7: Korrekturfaktor 0,8: Die hier stehenden Gehölze fallen zwar unter die Baumschutzsatzung, müssen aber aufgrund der Größe, der Vitalität und der Wuchsform wertgemindert eingestuft werden.

Laufende Nr. 8: Korrekturfaktor 0,8: Die Birken fallen nicht unter die Baumschutzsatzung und sind daher von Bäumen der Nr. 5 deutlich abzugrenzen.

Laufende Nr 10, Korrekturfaktor 1,5: Der Faktor berücksichtigt das Alter der Eiche und somit die hohe ökologische Wertigkeit sowie die ortsbildprägende Solitärstellung.

Laufende Nr. 11, Korrekturfaktor 0,8: Es handelt sich um eine Kiefer, die zwar solitär steht und somit ortsbildprägend ist. Da es sich um eine nicht heimische Art handelt, die zudem nicht unter die Baumschutzsatzung fällt, ist sie mit dem Faktor gegenüber der Eiche (Nr. 10) abgewertet.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Lfd. Nummer	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan: Zustand gem. Festsetzungen des B-Plans)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(m ²)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)	
1. Wohnbauflächen	1.1.	Versiegelte Fläche (vorh. Wohnbebauung)	1.070,71	0	1	0	0
	1.1.	Versiegelte Fläche (Nölketurm)	150,00	0	1	0	0
	1.1.	Versiegelte Fläche (neue Wohnbaufläche bei GRZ 0.5)	17.428,00	0	1	0	0
2. Verkehrsflächen	1.1.	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	5.716,00	0	1	0	0
	1.2.	Baumbestandene versiegelte Verkehrsfläche	50,00	0,5	1	0,5	25
3. Private Freiflächen	4.1.	Zier- und Nutzgärten, strukturarm (Bestand)	5.355,29	2	1,2	2,4	12.853
	4.1.	Zier- und Nutzgärten, strukturarm (Planung)	17.162,00	2	1	2	34.324
4. Öffentliche Grünfläche	4.4.	Öffntl. Grünfläche	960,00	2	1	2	1.920

5. Straßenbäume	8.2.	Einzelbaum neu (8 Stück, r=3,00m)	300,00	6	1	6	1.800
6. Erhaltenswerte Bäume	8.2.	Baumgruppe (Buchen und Eichen)	338,00	8	1,3	10,4	3.515
	8.2.	Einzelbaum Eiche	110,00	8	1,5	12	1.320
	8.2.	Einzelbaum Kastanie	60,00	8	1	8	480
			48.700,00				
Gesamtflächenwert B:							56.237
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B abzgl. Gesamtflächenwert A)							22.672

Tab. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Gesamtbilanz

Korrekturfaktoren

Die eingewachsenen Zier- und Nutzgärten im Bestand werden gegenüber neu anzulegenden mit dem Korrekturfaktor 1,2 aufgewertet.

Die Buchen und Eichen (Nr. 20 – 28, Tabelle der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Vermold schützenswerten Bäume) werden mit dem Korrekturfaktor 1,3 aufgewertet.

Die erhaltenswerte, großkronige Eiche an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses *Füchterfer Weg Nr. 14* wird mit dem Korrekturfaktor 1,5 aufgewertet.

Es ist festzuhalten, daß mit dem Eingriff eine Aufwertung des Arten- und Biotopschutzes zu erwarten ist. Der Biotopwert nach dem Eingriff liegt 22.672 Punkte über dem des Ausgangszustandes und ist somit mehr als ausreichend kompensiert. Eine Verringerung der grünordnerischen Festsetzungen ist deshalb jedoch nicht zu vertreten, da die Festsetzungen vor allem auch zur Aufwertung des Ort- und Landschaftsbildes beitragen sowie unabläßlich für eine gesunde Durchgrünung sind. Zusätzliche als die in den Festsetzungen genannten Maßnahmen sind nicht notwendig.

14.1.2 Boden/Wasser/Luft/Klima

Durch die Entsiegelung der gesamten vormals vollversiegelten Flächen und der verhältnismäßig geringen Neuversiegelung für Wohngebäude, Zufahrten (siehe GFZ) und Verkehrsflächen wird dem Schutzgut Boden Rechnung getragen. Der Boden steht der natürlichen Versickerung anfallender Niederschläge wieder zur Verfügung, die angrenzende Vorflut wird entlastet.

Es ist anzunehmen, daß die Neubildung von Grundwasser aufgrund einer verbesserten Grundwasserneubildungsrate durch die Entsiegelung und der ausgetauschten ehemals verunreinigten Böden verbessert wird. Die Empfehlung der Verrieselung bzw. Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer der privaten Grundstücke in das Erdreich trägt

ebenfalls hierzu bei.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind aufgrund der Entsiegelung verbessert, da der Anteil der wärmeabsorbierenden Versiegelungen stark zurückgeht.

14.1.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die großflächige Umnutzung von Gewerbe zu Wohnbebauung wird das Landschafts- und Ortsbild durch den Eingriff aufgewertet. Der zu erhaltende "Nölketurm" als künftiges Wahrzeichen im zentralen Bereich des Wohngebietes stellt ebenfalls keine Beeinträchtigung dar. Er dient vielmehr als Identifikationsmerkmal des neuen Wohnquartieres. Der Erhalt der Baumgruppe aus Eichen und Buchen sowie der Einzelbäume ist weiteres Merkmal des neuen Wohnquartieres.

15. Flächenbilanz und Anzahl der Wohneinheiten

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 54 "Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße" beträgt ca. 4,87 ha. Für die einzelnen Teilflächen ergeben sich folgende Flächenanteile:

Flächenart	Flächenanteil	%
Allgemeines Wohngebiet		
- Nettowohnbauland	41.919 qm	86,07
- Öffentliche Verkehrsflächen:		
- Wohnstraßen	5.010 qm	10,28
- notbefahrbarer Fuß- und Radweg	156 qm	0,33
- Fuß- und Radwege	507 qm	1,04
- Stellplätze	90 qm	0,19
- Summe Erschließungsflächen	5763 qm	11,84
- Öffentliche Grünfläche mit Spielplatzfläche	960 qm	1,97
- Versorgungsflächen zur Strom- und Gasversorgung	58 qm	0,12
Gesamtfläche	48.700 qm	100,00

Tab. 5: Flächenbilanz

Insgesamt sind ca. **100 Wohneinheiten** geplant, die sich nach der jetzigen Planung wie folgt aufteilen:

26 Einzelhäuser x 1,5 Wohneinheiten	= ca. 39 Wohneinheiten (WE)
52 Doppelhaushälften (= 26 Doppelhäuser) x 1,0 WE	= ca. 48 Wohneinheiten (WE)
15 Reihenhäuser x 1,0 WE	= ca. 15 Wohneinheiten (WE)
Summe	= ca. 100 Wohneinheiten (WE)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt zu den bestehenden 6 Wohneinheiten aus dem Bestand noch 1 Wohneinheit aus der Umnutzung des Nölke Turmes hinzu, sodass der Wohnbereich „Südlich Friedrich-Menzefricke-Straße“ zukünftig ca. 110 Wohneinheiten umfasst.

Aufgestellt:

Bielefeld, den 30.6.2000

LEG Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein-Westfalen GmbH
Geschäftsbereich Ostwestfalen-Lippe


Kern

Für die Stadt Versmold :

Versmold, den 06.02.01


Bürgermeister


Ratsmitglied