342

STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62

„Südlich Glockenweg“

Satzung, April 2009

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Versmold,

Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich Glockenweg"

Teil I: Begründung[1]

1. **Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

2. **Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**

3. **Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
   - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
   - 3.4 Bodenschutz
   - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Belange des Verkehrs
   - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
   - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. **Umweltprüfung**

6. **Bodenordnung**

7. **Flächenbilanz**

8. **Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagwasser, Dr E.Horsthemke Ingeieurgeologisches Büro, Gütersloh, 08.09.2007

A.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, C. Ermshausen - Landschaftsarchitektin, Werther, September 2008

[1] Satzung April 2009

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 „Südlich Glockenweg" liegt im Norden des Stadtteiles Oesterweg, südlich des Glockenweges.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Glockenweg sowie eine Gartenfläche (Flurstück 363),
- im Osten durch eine Gartenfläche (Flurstück 363) sowie durch eine Grünlandbrache (Flurstück 20),
- im Süden durch die Bebauung im Baugebiet „Osterwede" (B-Plan Nr. 45) und
- im Westen durch die Bebauung östlich der Begonienstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 1,56 ha. Es werden netto etwa 1,15 ha Wohnbauflächen entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Bebauung entlang der Begonienstraße sowie das durch den Bebauungsplan Nr. 45 Anfang der 1990er Jahre entwickelte Wohngebiet „Osterwede" bilden den Übergang zwischen den zusammenhängenden Wohnsiedlungsflächen und den durch ehemalige bzw. noch betriebene Hofstellen dörflich geprägten Bereich im Norden der Ortslage Oesterweg.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Versmold das Ziel, weiterhin ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes vorzuhalten, um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen, v.a. für Familien im Rahmen der Eigenentwicklung, befiedigen zu können. Hierfür sollen die als Grünland bzw. Grünlandbrache freigehaltenen Flächen zwischen Bebauungsplangebiet Nr. 45 und Glockenweg (Flurstücke 362 und 368, Flur 69, Gemarkung Oesterweg) für eine wohnbauliche Nutzung mobilisiert werden. Das Plangebiet schließt nordöstlich an den Siedlungsrand an, ergänzt und arrondiert die vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich.
Für die Entwicklung dieser Baufläche sprechen die gute Einbindung zwischen bisherigem Siedlungsrand und den sich anschließenden (ehemaligen) Hofstellen und die verkehrsgünstige Erschließung mit Anschluss an die Lange Straße. Zur Begründung, Standortwahl etc. wird zudem ausdrücklich auch auf den Flächennutzungsplan der Stadt einschließlich der bisherigen Änderungsverfahren Bezug genommen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und um eine verträgliche Einbindung des gehölzbestandenen Grabenlaufes mit besonderer ökologischer Wertigkeit zu gewährleisten. Die Stadtvertretung der Stadt Vers-

mold hat deshalb in ihrer Sitzung im Februar 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Südlich Glockenweg" beschlossen.

Im Vorfeld des Planverfahrens sind mehrere **Bebauungs- und Erschließungskonzepte** für das Plangebiet erarbeitet worden. Drei Varianten wurden im März 2008 der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB vorgestellt. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in ihrer Sitzung im April 2008 über die Planvarianten beraten und Variante A 2 als Grundlage für Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes bestimmt.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 62 sind zusammenfassend:

- **Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers** zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der vorhandenen Grünstrukturen. Vorgesehen sind i.W. sog. 1½-geschossige Einzel- und Doppelhäuser (2. Vollgeschoss im Dachraum). Angeboten werden soll aber auch Wohnraum für andere Ziel- und Altersgruppen, um den künftigen Anforderungen und Wohnbedürfnissen v.a. auch älterer Menschen gerecht zu werden und eine angemessene Durchmischung der Altersstruktur vorbereiten zu können.

  Quartiergliederung und angrenzende Bebauung / Umfeld sind durch detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

- **Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung** des Plangebietes über den leistungsfähigen Glockenweg.

- **Berücksichtigung der wertvollen Grünstrukturen / Gehölzbestände** im Plangebiet.

Für das Plangebiet wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Versmold im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städtebauliche Situation** ist geprägt durch Wohnbebauung im Westen und Süden sowie durch die (ehemaligen) Hofstellen im Norden, die wie eine Art Band dem allgemeinen Siedlungsbereich vorgelagert sind.

Die Bebauung entlang Begonienstraße im Westen des Plangebietes wurde in den 1950/60er Jahren errichtet. Der Bereich ist durch Siedlungshäuser, freistehende 1½-geschossige Einfamilienhäuser mit steilen Dächern und großen Gartenbereichen geprägt. Im Bereich zwischen Oesterweger Straße und Plangebiet wurde Anfang der 1990er Jahre das Baugebiet „Osterwede" erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 45 entwickelte unter Einbeziehung der ehemaligen Hofstellen i.W. Einzel- und Doppelhäuser in 1½-geschossiger Bauausführung, aber auch Zweifamilienhäuser mit 2 Voll-

geschossen zzgl. Dachausbau. Das Baugebiet weist mit Baugrundstücken um 400 m² einen in der Ortslage Oesterweg eher höheren Verdichtungsgrad auf.

Die v.g. Bebauung bildet den Abschluss des zusammenhängenden Sieldungsraumes. Im Norden schließen sich im Übergang zum Landschaftsraum eine Vielzahl von ehemaligen bzw. vereinzelt noch betriebenen Hofstellen an, die aufgelockert innerhalb großer Freiflächen (Gartenflächen bzw. Grünlandbereichen) liegen. Die historische Bausubstanz ist meist von prägendem Baumbestand (Hofeichen) umgeben.

Die nächsten Spielplätze befinden sich an der Wilhelm-Raabe-Straße (ca. 200 m Entfernung) und an der Osterwede (Bolzplatz, ca. 220 m Entfernung). Kindergarten und Grundschule befinden sich in ca. 500 m Entfernung an der Oesterweger Straße bzw. am Müllerweg und sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Das **Plangebiet** selber ist nicht bebaut und wird als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt (Flurstück 368, westlicher Teilbereich) bzw. als Grünlandbrache freigehalten (Flurstück 362, östlicher Teilbereich). Zwischen den beiden Teilflächen ist ein im Böschungsbereich mit Weiden, Erlen etc. bestandener Graben vorhanden, der nur im Bereich der Überfahrt verrohrt ist. Die grabenbegleitenden Gehölze trennen die beiden Flächen optisch voneinander. In den südlichen/östlichen Randbereichen der östlichen Teilfläche stockt zudem eine Baumreihe aus Eschen, Eichen und Birken. Diese grenzt das Plangebiet deutlich gegenüber der vorhandenen Bebauung im Bereich Osterwede bzw. zu den Freiflächen im Osten ab. Das Gelände ist bis auf eine kleine Senke im grabennahen Bereich relativ eben.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Stadtteil Oesterweg insgesamt als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt.
Die landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPlG ist bereits im Vorfeld der Planung erfolgt. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung. Mit Schreiben vom 15.08.2007 wurde einer Wohnbauflächendarstellung im Plangebiet aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold sind die zu entwickelnden Flächen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich, westlich und östlich an das Plangebiet grenzen ebenfalls *Flächen für die Landwirtschaft* an, im Süden sind *Wohnbauflächen* dargestellt.

Für die Ausweisung des Wohngebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich. Die 34. FNP-Änderung ist somit im Februar 2007 eingeleitet worden (siehe VL-16/2007). Der Flächennutzungsplan wird die Neubauflächen im Plangebiet künftig als *Wohnbauflächen* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 62 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein.
Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung wurde von der Bezirksregierung die Anregung gegeben, die vorhandene Bebauung an der Begonienstraße mit in die Änderung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen und die bereits seit vielen Jahren vorhandene Wohnbebauung bestandsorientiert als Wohnbaufläche darzustellen. Der Gel-

tungsbereich für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde somit mit Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 14. Februar 2008 erweitert (siehe VL-5/2008). Auf die 34. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**, das Landschaftsschutzgebiet beginnt erst nördlich der Falkenstraße.
Naturschutzgebiete (NSG) sowie im **Biotopkataster** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Biotope sind im Umfeld nicht bekannt.

FFH-Gebiete und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die überplanten Flächen werden i.W. als Intensivgrünland bewirtschaftet bzw. als Grünlandbrache freigehalten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[2] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten" in NRW sind für das Messtischblatt 3914 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fließgewässer, Kanäle, Gräben* sowie *Fettwiesen- und Weiden* gut 10 Fledermausarten, die Kreuzkröte und die Zauneidechse sowie ca. 30 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. So werden z.B. unter dem Lebensraumtyp *Fließgewässer, Kanäle, Gräben* auch die Biotoptypen Wasserfälle, Bäche, Röhrichtbestände, Quellbach etc. geführt.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 1,56 ha lediglich einen untergeordneten Freibereich angrenzend an den Siedlungsraum dar. Das Plangebiet unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die auf 2 Seiten vorhandene Wohnbebauung sowie die Hoflagen im Norden, es ist zudem weitgehend anthropogen beeinflusst. Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Von den Fach-

[2] „Schutzwürdige Biotope" in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

behörden wurden keine weitergehenden Erkenntnisse oder Anforderungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgetragen.
Im Bebauungsplan werden zudem Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. So werden der Graben mit uferbegleitenden Gehölzen gesichert und weiterentwickelt und die umgebenden Baumreihen bzw. Hecken erhalten.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes und eine Arrondierung der Siedlungsflächen dar. Durch die Lage innerhalb der Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung etc.) werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen. Die gewässerbegleitenden Gehölze und die das Plangebiet begrenzende Baumreihe werden erhalten, die den Bereich prägenden Grünstrukturen mit positiven Auswirkungen auf das Ortsbild werden somit gesichert.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebietes ist auf Grund der intensiven Grünlandnutzung nicht gegeben. Der grabenbegleitende Fußweg zwischen Glockenweg und Wohngebiet Osterwede wird planungsrechtlich gesichert.

b) Belange des Gewässerschutzes

Innerhalb des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Dieser ist allerdings nicht ganzjährig wasserführend. Der Graben ist dem Entwässerungssystem der „Neuen Hessel" angeschlossen. Im Nahbereich des Baches werden keine Baumöglichkeiten ermöglicht, die neuen Gebäude müssen ausreichende Abstände einhalten. Beeinträchtigungen durch die neu hinzukommende Wohnbebauung werden nicht gesehen.

Mit Überschwemmungen durch ein Überlaufen des Grabens bei Starkregenereignissen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasser**verschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**[3] stehen im Plangebiet Sandböden als Podsol-Gley und Gley mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[4] treffen auf diese Böden nicht zu. In der Abwägung ist somit der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu beachten.

---

[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983
[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.
Im Plangebiet Nr. 62 werden insgesamt etwa 4.000 m² erstmalig mögliche Bodenüberbauung erwartet. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.
Die überplanten Freiflächen werden heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden genutzt, ein Teilbereich wird als Grünlandbrache freigehalten. Durch den Bebauungsplan geht vorrangig der Biotoptyp Grünland dauerhaft verloren.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Ortsteil Oesterweg derzeit nicht für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Auch andere ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Zudem werden durch Erhalt der Grabenstruktur und der Gehölzbestände die Bodenbedingungen zumindest teilweise gestärkt.

Somit sollen voraussichtlich die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung der Böden für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.
Im Norden des Plangebietes ist die **„Antoniusglocke"** als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Versmold geführt. Das Baudenkmal bleibt von der Planung im Umfeld unberührt.
Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt E. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Südlich Glockenweg" werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA_2-WA_3 nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend sogenannter $1^1/_2$-geschossiger Bebauung (WA_1), im Nordosten besteht aber auch die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude (WA_2). Im östlichen Plangebiet (WA_3) ist die Errichtung einer Hausgruppe gewünscht. Hier wäre beispielsweise Seniorenwohnen denkbar. Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellung abgestellt.

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden/Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern sowie ggf. mit einer Hausgruppe als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst.

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im überwiegenden Plangebiet (WA1) auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,2 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Firsthöhe** ist an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum.
  Im Nordosten des Plangebietes (WA2) werden Gebäude mit **zwei „echten" Vollgeschossen** und einer Traufhöhe von 6,5 m zugelassen bzw. aus städtebaulichen Gründen (Sicherung eines einheitlichen Quartiercharakters) auch einheitlich vorgeschrieben. In diesem Bereich werden auch beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen ausdrücklich angestrebt und ermöglicht. Diese werden jedoch auf Grund der erfahrungsgemäß sehr geringen Bauwünsche nur vereinzelt entstehen, sie werden daher aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.
  Im östlichen Randbereich (WA3) werden die Nutzungsmaße bedarfsorientiert an die angestrebte Bebauung angepasst.

- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- Im WA1 sind ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser**, im WA2 ausschließlich **Einzelhäuser** zulässig, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern. Im WA3 ist die **offene Bauweise** festgesetzt, da hier eine Hausgruppe im städtebaulichen Konzept vorbereitet worden ist.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die Wünsche der Altanlieger im Bereich Begonienstraße, die v.a. Wert auf ausreichende Freiräume zwischen bestehender und hinzukommender Bebauung legen, werden hierdurch berücksichtigt. Abstände zur Planstraße sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude im WA_1 und WA_2 dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung. Hier sind auf Grund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden.
  Die für Einliegerwohnungen in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. kranke / behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer Verdichtung „durch die Hintertür" führen könnten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an den Glockenweg im Norden. Der Glockenweg dient als (Wohn-)Sammelstraße für die nördlich an das Plangebiet anschließenden Hoflagen sowie die Bebauung an der Begonienstraße. Er stellt eine Verbindung zum Aufmündungspunkt auf die Lange Straße und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Glockenweg und Anschlusspunkt sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die je nach Teilung ca. 17-20 neuen Bauplätze zu bewältigen. Untergeordnete Bedeutung besitzt die Verbindung über den Glockenweg nach Osten in Richtung Obernstraße. Auf Grund der teilweise geringen Straßenbreite des Glockenweges wird die Hauptfahrbeziehung in Richtung Lange Straße erwartet.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebietes erfolgt ausgehend vom Glockenweg über eine Stichstraße, die im Übergang zwischen den beiden Teilflächen eine bereits vorhandene Grabenüberfahrt aufnimmt und im Osten in eine Wendeanlage in Anlehnung an Bild 60 der RASt 06 mündet. Dieses ermöglicht das Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.). Im westlichen Teilbereich ist eine Wendeanlage mit dem Charakter eines Quartiersplatzes / Angers an die Planstraße angehängt.
Die Planstraße soll dörflichen Charakter erhalten. Beidseits der Fahrbahn ist eine Entwässerungsrinne sowie ein ca. 3,0 m breiter Randstreifen geplant, über den das Niederschlagswasser versickert werden soll. Insgesamt wird somit für die Verkehrsfläche ein Querschnitt von gut 10 m vorgehalten. Fahrbahn einschließlich Rinne / Randstreifen werden insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt, die genaue Ausführung / Aufteilung der Fläche wird in der Ausbauplanung festgelegt.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nach Süden zum Baugebiet „Osterwede" wird durch Ausweisung eines 3,0 m breiten **Fuß-/Radweges** entlang des Grabens planungsrechtlich gesichert. Die Anbindung nach Osten in Richtung Glockenweg / Obernstraße über einen zusätzlichen Fuß-/Radweg ist im Rahmen der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB diskutiert worden. Im Ergebnis wurden die Anbindung zum Ortskern über den Glockenweg im Norden sowie die Straße Osterwede im Süden als ausreichend bewertet.

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 und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

- Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden deshalb nicht gesehen.
- Beeinträchtigungen durch **Verkehrslärm** werden nicht gesehen.
- Im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Norden, befinden sich mehrere (ehemalige) **Hofstellen**. Viehbesatz ist lediglich im Eckbereich Oesterweger Straße / Lange Straße und im Kreuzungsbereich Glockenweg / Obernstraße bekannt.
  Der Betrieb an der Oesterweger Straße ist durch die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Begonienstraße, Osterwede und der direkt angrenzenden Nachbarbebauung bereits in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Diese Situation wird sich durch die geplante Wohnbebauung im Bereich südlich Glockenweg nicht weiter verschlechtern.
  Die Emissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes an der Obernstraße wurden bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 im Rahmen eines Gutachtens betrachtet. Die gutachterliche Stellungnahme aus 1993 stellt im Ergebnis fest, dass der in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb durch die im Umfeld bereits vorhandene Bebauung (v.a. durch das im B-Plan Nr. 4 „Orchideenring" entwickelte Wohngebiet) in den Viehbeständen aus Sicht des Immissionsschutzes weitgehend festgelegt ist. Für das Plangebiet Nr. 45 wurde ein entsprechender Schutzabstand zwischen dem Betrieb und der heranrückenden Wohnbebauung definiert, der den genehmigten Bestand und eine Wiederaufnahme der eingestellten Schweinmast berücksichtigte. Der seinerzeit betrachtete Betrieb liegt in ähnlicher Entfernung zum Plangebiet Nr. 45 wie der im Kreuzungsbereich Glockenweg / Obernstraße vorhandene Betrieb zum Plangebiet Nr. 62. Das Plangebiet Nr. 62 rückt nicht näher als die im Bereich Osterwede vorhandene Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb heran, die Situation wird sich durch das Plangebiet Nr. 62 somit nicht weiter verschlechtern.
  Ackerbau wird allenfalls als Nebenerwerb betrieben, Vollerwerbsbetriebe sind erst im Bereich Obernsraße / Milchstraße bekannt. Auf Grund der ausreichenden Abstände und der Erschließung dieser Betriebe über Obernstraße / Falkenstraße werden keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet, aber auch keine Beeinträchtigungen für die Hofstellen durch die heranrückende Bebauung gesehen. Landwirt-

schaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen in einem dörflich geprägten Stadtteil über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen.
Von der Fachbehörde wurden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen, die eine Änderung des Plankonzeptes bewirken würden.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Stromversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren eingeleitet.

- Um im Plangebiet die Möglichkeit für eine **Nahwärmeversorgung** vorzuhalten, wird eine ca. 260 m² große Versorgunsgfläche im östlichen Teilbereich vorgehalten[5].

- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung wird parallel zum Planverfahren eingeleitet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird zudem verwiesen.

- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die südwestlich gelegene Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

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

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Die Voraussetzungen im Plangebiet sind nach hydrogeologischen Untersuchungen[6] wie folgt zu beurteilen:

---

[5] **Hinweis:** Im Planverfahren war der Anschluss des Plangebietes an eine **Nahwärmeversorgung** angestrebt worden (siehe VL-109/2008 1. Ergänzung). In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurde jedoch beschlossen, auf den Erlass einer Satzung über eine zentrale Wärmeversorgung zunächst zu verzichten (VL-13/2009). Um die Option weiterhin bestehen zu lassen (Angebotsplanung), verbleibt die Versorgungsfläche jedoch weiterhin im Bebauungsplan.

[6] Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 08.09.2007

- Unter einer 0,6 bis 0,8 m dicken Mutterbodenschicht steht bis 5,0 m Tiefe ausschließlich Sand an. Im östlichen Teilbereich sind unterhalb der Mutterbodenschicht Anzeichen von Verockerungsmineralen aufgetreten.

- Das Grundwasser steht im Plangebiet zwischen ca. 1,2 m und 1,6 m unter Flur[6]. Zu möglichen Schwankungen des Grundwasserniveaus liegen keine näheren Erkenntnisse vor. Auf Grund der relativ hohen Niederschläge im Sommer 2007 geht der Gutachter davon aus, dass die ermittelten Flurabstände nur geringfügig unter den möglichen Jahreshöchstständen liegen.

Im Ergebnis sind laut Gutachter im überwiegenden Plangebiet die hydrologischen Voraussetzungen für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Die Stadt schreibt für die Wohnbauflächen somit die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Hof- und Dachflächen auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 51a(2) LWG vor.
Laut Gutachter wird die Anlage flacher Versickerungseinrichtungen wie z.B. Muldenversickerungen empfohlen. Mulden können z.B. relativ unauffällig in Rasen- und Pflanzflächen integriert werden oder auch - bei etwas tieferer Anlage - als eigenständiges Gestaltungselement z.B. mit anschließendem Feuchtbereich in die Gartenanlage einbezogen werden. Die Versickerungsanlagen müssen jedoch zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände einhalten, um dort Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Tiefe, Dimensionierung der Versickerungsanlage u.Ä.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem Tiefbauamt der Stadt Versmold und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu regeln. Hinsichtlich der Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird auf das Gutachten im Anhang und das Arbeitsblatt DWA-A 138[7] verwiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche soll über die ca. 3,0 m breiten Randstreifen versickert werden. Diese können z.B. als Grünstreifen (Rasen o.Ä.) angelegt oder ggf. auch befestigt werden (Schotter, Pflaster o.Ä.). Ein Regenwasserkanal ist hierbei nicht erforderlich, jedoch ist ein Notüberlauf in den Graben vorzusehen. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das städtebaulich-grünordnerische Gesamtkonzept ist in der vorbereitenden Planung erarbeitet worden. Hierzu wurde frühzeitig ein Fachbüro eingeschaltet, das die Bestandssituation aus naturräumlicher Sicht beurteilt und Vorschläge zur Einbindung der Neubaufläche in den Landschaftschaftsraum sowie zur sinnvollen Einbeziehung der vorhandenen standortheimischen Gehölze in das Plankonzept gemacht hat.
Die Flächen angrenzend an den Siedlungszusammenhang sollen zwar sinnvoll genutzt werden, jedoch ist ein dorfgerechter Übergang zwischen den Siedlungsflächen im Süden und den Hoflagen im Norden anzustreben.

---

[6] Stand September 2007

[7] Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 04/2005

Die grünordnerischen Überlegungen sind vor diesem Hintergrund:

- Im westlichen Teilbereich soll bis auf die Grünfläche innerhalb der Wendeanlage auf Grün- und Ausgleichsflächen verzichtet werden, zumal auf Grund der geplanten Grundstücksteilungen und Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

  Die zentrale **Angerfläche** mit rund 225 m² kann als Treffpunkt, gemeinschaftliche Grünfläche, Spielbereich etc. genutzt werden. Vorgesehen ist hier die Pflanzung von zwei heimischen Laubbäumen, die weitere Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

- Die **Gehölzstrukturen** in den Randbereichen der östlichen Teilfläche grenzen den Bereich deutlich gegenüber der bestehenden Bebauung und dem weiteren Landschaftsraum ab. Ein **Erhalt** wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

- Die im Übergang zwischen der Planstraße im Osten und der angrenzenden privaten Gartenfläche im Norden vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen wird grünordnerisch eingebunden, hierzu erfolgt jeweils die Festsetzung als **öffentliche Grünfläche.** Der innerhalb des Plangebietes liegende private Wall wird bestandsorientiert als **private Grünfläche** aufgenommen.

- Planungsziel zwischen den beiden Teilflächen ist die Sicherung und naturnahe Weiterentwicklung des Grabens und der uferbegleitenden Gehölze. Dieses Entwicklungsziel wird durch **Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** gesichert.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der zwischen Oesterweger Straße und Glockenweg im Norden der Ortslage Oesterweg bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung dar. Durch Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen auf den privaten Grundstücken im östlichen Teilbereich (siehe 4.6 a) und durch Sicherung und Weiterentwicklung des begrünten Grabenverlaufes mit besonderer ökologischer Wertigkeit durch Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB wird der Lage des Plangebietes zwischen Siedlungsbereich und der angrenzenden Hoflagen / Landschaftsraum Rechnung getragen.

c) Eingriffsregelung

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Stadt zu beachten. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes bereitet zudem in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfes ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und auf die Standortdiskussion über den Flächennutzungsplan wird verwiesen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Ausweisung der benötigten Bauflächen auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll und wird im FNP vorbereitet.

357

Der Bebauungsplan Nr. 62 überplant eine intensiv genutzte Grünlandfläche sowie eine Grünlandbrache im Außenbereich. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauflächen nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit u.a. Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Ortsteiles, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Hinzu kommen Regelungen zur Einbeziehung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölze. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden.

Auf den o.g. Flächen werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet.
Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Basis des in der Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit **Eingriffsbewertung und Bilanzierung**, die nach dem sog. „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW" erstellt wurde. In der Bilanz ist der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ermittelt worden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Die Berechnung basiert auf dem Bebauungsplan-Entwurf aus September 2008. Das nach dem jetzigen Planungsstand verbleibende rechnerische Defizit von 32.483 Biotopwertpunkten soll vor dem Hintergrund der Neuplanung vollständig ausgeglichen werden. Hierzu wird eine bereits hergestellte Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes herangezogen. Für die dort realisierten Maßnahmen wurden jeweils 4 Biotopwertpunkte je Quadratmeter angerechnet. Es handelt sich um

Fläche „An der Hessel"
Gemarkung Oesterweg, Flur 73, Flurstück 18
Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland mit Blänken.
Aufwertungspotential der Gesamtmaßnahme: 140.000 Biotopwertpunkte
Zugeordnet zum Bebauungsplan Nr. 62: 32.483 Biotopwertpunkte

Mit dieser Kompensationsfläche kann das o.g. Ausgleichsdefizit vollständig gedeckt werden. Die Maßnahme „An der Hessel" bewertet der landschaftspflegerische Fachbeitrag auf Grund ihres engen räumlichen Bezugs und der Wiederherstellung von Extensivgrünland als gut geeignet für den Ausgleich. Gemäß Beschluss der Stadtvertretung verpflichtet sich die Stadt zur Zuordnung der o.g. Ausgleichsmaßnahme aus dem bestehenden Ökokonto. Die Stadt erachtet die Eingriffsregelung auf diese Weise angemessen abzuhandeln.

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 einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Die Dächer eines jeden Hauses wirken in den Straßenraum hinein und sind prägend für das Ortsbild. Der **Dachlandschaft** kommt somit besondere gestalterische Bedeutung zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach; dieses wird daher mit großer Bandbreite in der Dachneigung (35°-48°) zugelassen (WA_1). Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes ist dadurch gewährleistet. Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer („Villentyp") sind in dieser dörflichen Struktur und Größenordnung gestalterisch unbefriedigend und sollen deshalb insgesamt nicht zugelassen werden.
  Im WA_2 und WA_3 werden auch größere bzw. modernere Bauformen beispielhaft angestrebt, hier werden entsprechend auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts der eher geringen Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. 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. Im Übergang zu den Hoflagen im Norden, bei denen i.W. keine Dachaufbauten / Dacheinschnitte vorhanden sind, weil die Dachräume nur untergeordnet genutzt wurden, unterstützt diese Regelung zudem die Einbindung in die dörflichen Strukturen.

- Nördlich des Glockenweges vermitteln die älteren Hofanlagen noch einen dörflichen Charakter. Dieser Bereich der älteren, gewachsenen städtebaulichen Strukturen ist durch rote Dacheindeckungen (i.W. Tonziegel) geprägt. Ziel ist die langfristige Stärkung der für das dörfliche Erscheinungsbild wichtigen landschaftsgerechten Ortsgestaltung u.a. durch eine harmonische und farblich ausgewogene Dachlandschaft. Die Regelung zur **Dachfarbe** bei geneigten Dächern über 22° beschränkt sich deshalb auf die Farben rot und rotbraun.

  Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Tonpfannen und Betondachsteine 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 diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.

  Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

  Glänzende **Oberflächen** entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbildes entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren

oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in dieser Übergangslage somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Matt erscheinende Beschichtungen sind aus gestalterischer Sicht durchaus denkbar. Abweichungen hinsichtlich der Dachgestaltung können in Abstimmung mit der Stadt gemäß den städtischen Bemusterungsbeispielen auf Antrag zugelassen werden.
Einen „fassbaren" Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad gibt es jedoch von den Herstellern nicht. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrades gegeben. Darauf reagierend ist im 2. Obergeschoss des Rathauses (Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt) eine Bemusterungstafel aufgestellt worden. Bauinteressenten werden im Fachbereich informiert, welche Dachoberflächen als glänzend bzw. als matt zu beurteilen sind.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- Die festgesetzte **Hauptfirstrichtung** und **Gebäudelängsachse** sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug und zudem eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süd bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. In einzelnen Bereichen wird auf eine Vorgabe ganz verzichtet, da dort jeweils keine ggf. durchgreifenden öffentlichen oder nachbarschaftlichen Aspekte für eine Vorgabe gesehen werden.

b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist 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. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der i.W. geschlossen erfolgten Bebauung und der Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230).

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf** des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Die Stadt Versmold hat die Flächen im Plangebiet bereits erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Allgemeine Wohngebiete, davon: Gehölzstreifen im Süden / Osten (Erhalt) nicht überbaubare Fläche im WA (Süden)	**1,15 ha** 0,11 ha 0,09 ha
Straßenverkehrsfläche, davon: Fuß- / Radweg	**0,28 ha** 0,04 ha
Öffentliche Grünfläche **Öffentliche Grünfläche** (Verkehrsbegleitgrün) **Private Grünfläche**	**0,01 ha** **0,02 ha** **0,01 ha**
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Graben mit Böschung)	**0,06 ha**
Fläche für Versorgungsanlagen	**0,03 ha**
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**1,56 ha***

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

a) Zusammenfassung, Auswirkungen der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 62 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand von Oesterweg. Das Plangebiet soll Flächen für die mittelfristige, ortsnahe Wohnbauentwicklung in Oesterweg sichern. Die Gliederung der Bauflächen berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange, Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der hinzukommenden Neubauten im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und der Streubebauung (Hoflagen) im Norden.

Die Erschließung über den Glockenweg ist ohne Alternative, sie ist ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe erfolgt auf einer externen Fläche.

b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung im Sinne des § 1(6) BauGB

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 31.01.2007 (VL-16/2007) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die drei erarbeiteten Gestaltungskonzepte sind im Frühjahr 2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB vorgestellt und die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden. Die Fragen konnten angemessen im Rahmen der Bürgerversammlung geklärt werden, die Anregungen bezogen sich lediglich auf die zur Diskussion gestellte fußläufige Anbindung der Flächen nach Osten sowie auf die Einhaltung ausreichender Abstände zur vorhandenen Bebauung.

Der Planungs- und Umweltausschuss und die Stadtvertretung der Stadt Versmold haben in ihren Sitzungen im April 2008 (VL-42/2008) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und eine Planvariante als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes bestimmt.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** wurde im Juli / August 2008 durchgeführt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Versmold zum Offenlagebeschluss (VL-109/2008 sowie VL-109/2008 1. Ergänzung).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im Januar / Februar 2009 durchgeführt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 2.04.2009 die vorliegenden Stellungnahmen beraten und abgewogen und der Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich Glockenweg" im Ergebnis als Satzung beschlossen.

Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Versmold zum **Satzungsbeschluss** wird ausdrücklich Bezug genommen (VL-23/2009).

Versmold, im April 2009

STADT VERSMOLD 11

Im Auftrag:

Hartmut Lüdeling

STADT VERSMOLD
Der Bürgermeister
— Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt —