STADT VERSMOLD

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Jägerstraße“

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

Satzung Februar 2005

Bauleitplanung der Stadt Versmold, Kernstadt:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Jägerstraße“

Gliederung:

- 1. Allgemeines und Planungsziele**
  - 1.1 Veranlassung und Planungsziele, bisheriges Planungsrecht
  - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung
  - 2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung
  - 2.3 Landschafts- und Gewässerschutz
  - 2.4 Belange des Bodenschutzes
  - 2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 2.6 Altlasten
- 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.3 Belange des Verkehrs
  - 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 3.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
  - 3.6 Grünordnung, Naturschutz- u. Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
  - 3.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Bodenordnung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anlagen (zur 1. Ausfertigung):

- a) Geotechnischer Bericht Nr. B2003-3952, Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, September 2003
- b) Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 56 "Jägerstraße", Büro für Garten- und Landschaftspflege H.Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, April 2004

1. Allgemeines und Planungsziele

1.1 Veranlassung und Planungsziele, bisheriges Planungsrecht

Im Südosten der Ortslage Versmold wurde in den 1970er Jahren der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt. Dieser bereitete i.W. die Entwicklung von Wohngebieten zwischen Friedhofstraße und Wiesenstraße vor. Das Gebiet ist i.W. bebaut und bildet in Teilbereichen noch heute den südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Versmold im Übergang zur offenen Landschaft.

Mitte der 1990er Jahre wurde das Wohngebiet zwischen Friedhofstraße und Ostkamp um eine Bauzeile östlich der Kornstraße erweitert. Diese wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der den Bereich als Wohnbaufläche darstellt. Das erste Gebäude wurde zunächst nach § 35(2) BauGB genehmigt, die Bebauung im Weiteren nach den Grundsätzen des § 34 BauGB entwickelt.

Die Stadt Versmold strebt nunmehr die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung zwischen der Straße Ostkamp und der Wittensteiner Straße an, um der Nachfrage an Wohnbauflächen in Versmold auch weiterhin gerecht zu werden. Das Plangebiet stellt einen ersten Schritt zur Arrondierung des Siedlungsrandes in diesem Bereich dar. Der Geltungsbereich wird im Norden zudem um die o.g. bereits bestehende Bauzeile östlich der Kornstraße erweitert, es handelt sich dabei i.W. um eine Bestandsüberplanung. Mit in das Plangebiet einbezogen wird darüber hinaus das freistehende Wohngebäude nördlich der Jägerstraße.

Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes. Vorbereitet wird in der Lage am Siedlungsrand eine sog. 1^{1/2}-geschossige lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Teilung etwa zwischen 375 und 650 qm. Optional werden darüber hinaus zwischen Jägerstraße und Wittensteiner Straße Teilbereiche angeboten, die ebenfalls für diese Zielgruppe abweichende "echte" zweigeschossige Baukörper ermöglichen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist ggf. möglich. Im Rahmen der ortsüblichen Bauweise soll eine vertretbare Einbindung in das regionaltypische Ortsbild erreicht werden.

Bei der Vorbereitung dieser Planung wurde die Lage am Siedlungsrand im Übergang zum offenen Landschaftsraum berücksichtigt. Das als Grundlage dienende Gestaltungskonzept und die daraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden darauf abgestellt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu ordnen und eine verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes zu gewährleisten. Die Bestandsüberplanung bietet darüber hinaus Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft und sichert die städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Stadt, da sich auf Grund der heterogenen Umgebungsbebauung ggf. ein Regelungsdefizit insbesondere im Hinblick auf die Durchsetzung gestalterischer Kriterien ergeben könnte.

Der Geltungsbereich betrifft auch eine Teilfläche im **Bebauungsplan Nr. 12**, für die reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt war. Die Kornstraße wird ebenfalls mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 einbezogen. Durch die Überplanung erfolgt größtenteils eine Anpassung an die aktuelle örtliche Situation. Der Bebauungsplan Nr. 56 überlagert somit den Bebau-

ungsplan Nr. 12 und damit das darin festgesetzte Recht. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 sollen dann die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 in jedem Fall (auch z.B. bei Unwirksamkeit der Festsetzungen) ausdrücklich außer Kraft treten.

Hinweise zur Rechtsgrundlage:

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als Überleitungsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Vermold führt daher das vorliegende Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Auf Grund der Gebietsgröße und des geringen Konfliktpotentials werden nach der bisherigen Rechtslage keine UVP-Vorprüfung oder ein Umweltbericht erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 3,95 ha liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Vermold. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch den Friedhof, im Westen durch die westliche Bauzeile entlang der *Kornstraße*, im Süden durch die *Wittensteiner Straße*. Genaue Lage und Abgrenzung des Geländes ergeben sich aus der Plankarte.

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung

Die **städtebauliche Situation** am Siedlungsrand ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung im Westen/Südwesten sowie den angrenzenden Landschaftsraum im Osten/Südosten.

Im Westen/Südwesten des Plangebietes entwickelte der Bebauungsplan Nr. 12 aus den 1970er Jahren i.W. Wohnnutzungen. Errichtet wurden 2-geschossige Mehrfamilienhäuser (Dachneigung ca. 25°-30°), aber auch ein- bzw. sog. 1^{1/2}-geschossige Einfamilienhäuser (Dachneigungen ca. 25°-38°) mit Satteldächern. In Richtung Wiesenstraße folgen zudem Wohngebäude mit bis zu 48° Dachneigung.

Östlich der Kornstraße wurde die bestehende Bebauung Mitte der 1990er Jahre um eine Bauzeile erweitert. Errichtet wurden hier sog. 1^{1/2}-geschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser mit Satteldächern (Dachneigung ca. 40°-45°). Die beiden Flurstücke südlich der Friedhofstraße sind bislang noch unbebaut.

Die o.g. Bebauung bildet den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraumes und stellt den Übergang zur offenen Landschaft dar. Dieser ist v.a. durch großräumige Ackerflächen mit nur wenigen gliedernden Gehölzstrukturen sowie durch die

verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt. Die einzelnen landschaftstypischen Hoflagen sind mit markanten Baumbeständen und Gärten mit z.T. größerem Gehölzbestand umgeben.

Das bislang unbebaute Plangebiet zwischen Wittensteiner Straße und Ostkamp wird im südlichen Teil als Grünlandbrache freigehalten, die sich nördlich daran anschließenden Flächen werden als Acker landwirtschaftlich genutzt. Ein Trampelpfad quert den Bereich zwischen Jägerstraße und Ostkamp entlang der bestehenden Bebauung. Im südlichen Plangebiet stocken mehrere Einzelbäume, u.a. Erlen und Weiden (nördlich Wittensteiner Straße sowie parallel des Fußpfads). Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes im bisherigen Außenbereich ist von einer markanten Eichenreihe flankiert. Parallel verläuft ein kleiner Graben.

Das gesamte Gelände fällt leicht nach Süden. Zur konkreten Bestandsaufnahme wird auf die **Eingriffsbilanzierung** in der Anlage verwiesen, dort ist eine Übersichtskarte beigefügt.

Die für das Plangebiet relevanten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen, befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 - 1.300 m Luftlinie und sind gut zu erreichen.

2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt den Bereich nördlich des Ostkamps als *Wohnbaufläche*, den restlichen Planbereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Westlich und südwestlich an das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an, im Norden ist eine Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. 56 wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) notwendig, die parallel als 24. FNP-Änderung durchgeführt wird. Die **landesplanerische Abstimmung** gem. § 20 LPlG ist bereits vor Abschluss des Grundstücksgeschäftes erfolgt. Von Seiten der Bezirksregierung wurde einer Baulandentwicklung an dieser Stelle im Dezember 2000 zugestimmt.

2.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich östlich des heutigen Siedlungsrandes, grenzt aber nicht an das weiter im Süden bzw. Norden beginnende **Landschaftsschutzgebiet** an. Belange des **Gewässerschutzes** werden nicht berührt.

2.4 Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet liegt z.T. im Bereich schutzwürdiger Böden gemäß der "Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen"¹. Hierbei handelt es sich um Plaggenesche und tiefreichend humose Braunerden. Der bereits i.W. bebaute Bereich östlich der Kornstraße (Bestandsüberplanung) liegt im Bereich der Braunerden, die neu ausgewiesenen Bauflächen beanspruchen nur einen sehr geringen Anteil der Plaggen-

¹ "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW", Geologisches Landesamt Nordrhein - Westfalen, Krefeld 1998

esche, im Stadtgebiet Versmold sind weitere großflächige Ausdehnungen der Plaggeneschböden verzeichnet.

Die Stadt Versmold ist bestrebt, im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. In diesem Zusammenhang wurden in den letzten Jahren u.a. folgende Überplanungen von Gewerbebrachen durchgeführt: Entwicklung einer schwerpunktbildenden Geschäftszone für das Gelände der Fa. *Stockmeyer*, Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Gelände der Fa. *Nölke*, tlw. Nutzung der ehemaligen Betriebsflächen der Fa. *Wirus* für großflächigen Einzelhandel. Derzeit stehen - auch auf Grund der Größe und Siedlungsstruktur im ländlichen Raum - jedoch keine Brachflächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Um der aktuellen Nachfrage an Wohnbauflächen dennoch gerecht zu werden, strebt die Stadt die Entwicklung des Bereiches zwischen Ostkamp und Wittensteiner Straße an und hat sich bereits den Zugriff auf den Großteil der Fläche gesichert. Die Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes dar und liegt in der Nähe zu Stadtzentrum und Infrastruktureinrichtungen. Über die Wittensteiner Straße ist das Plangebiet gut an die Stadtmitte und das überörtliche Straßennetz angebunden. Zudem wird die Flächenversiegelung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (Obergrenze) begrenzt.

Auf Grund des geringen Eingriffes und der v.g. Gründe entscheidet sich die Stadt für eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle und stellt die Belange des Bodenschutzes in der Abwägung zurück.

2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte unter Punkt F. auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.6 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 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 den Untergrund getroffen werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Jägerstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab bzw. orientieren sich am Bestand.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das für die Bebauung vorgesehene Gelände soll vorrangig dem Wohnen dienen, erlaubt aber ausdrücklich in diesem Rahmen auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage. Im Übergang zum offenen Landschaftsraum und in der gut einsehbaren Lage im Ortseinfahrtsbereich Wittensteiner Straße/Jägerstraße (Fernwirkung) wird besonders auf eine lockere Bebauung Wert gelegt.

Die Nutzungsmaße werden nach den o.g. Planungszielen bedarfsorientiert in Anlehnung an Teilbereiche der umgebenden Siedlungsstruktur auf eine sog. 1^{1/2}-geschossige, familiengerechte Bebauung abgestellt und i.W. durch die folgenden Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt. Berücksichtigt wird hierbei auch die vorhandene Wohnnachbarschaft:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und **Geschossflächenzahl GFZ** orientieren sich im Plangebiet mit 0,4 bzw. 0,7 an durchschnittlichen Hausgrößen auf mittelgroßen Grundstücken. Sie werden auf Grund der Ortsrandlage und der Nachbarschaft nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte bzw. kleinparzellierte Bebauung nach möglichen Grundstücksteilungen zu vermeiden.
- Die **Traufhöhe** von maximal 4,2 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum.

Als Ausnahme kann im Plangebiet eine Überschreitung der Traufhöhe bis 6,50 m und damit eine volle Zweigeschossigkeit ggf. zugelassen werden, wobei jedoch in besonderem Maße die nachbarlichen Belange zu berücksichtigen sind.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem 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.

- In einem Teilbereich zwischen Jägerstraße und Wittensteiner Straße werden Gebäude mit zwei "echten" Vollgeschossen und einer Traufhöhe bis 6,50 (als WA3 bezeichnet) zugelassen.
- Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen und gut einsehbaren Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen. Bezugshöhe ist ebenfalls die fertig ausgebaute Erschließungsstraße bzw. der fertig ausgebaute Fuß-/Radweg.
- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht und lagebezogen die **offene Bauweise**, mit **Einzel- und Doppelhäusern**, d.h. Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Der genaue Zuschnitt der späteren Baugrundstücke wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch durch Baugrenzen etc. auf einzelnen Grundstücken teilweise vorgegeben, um hier je nach Erschließung Nachbarschaft, Besonnung und städtebauliche Ziele zu sichern – auch im Interesse des einzelnen Bauherren gegenüber der somit besser einzuschätzenden Nachbarbebauung.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte dient der Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem Charakter des Wohngebietes und des Erschließungssystems widersprechende Verdichtung im Plangebiet.

3.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des neuen Plangebietes erfolgt ausschließlich durch den Anschluss an *Jägerstraße* bzw. *Wittensteiner Straße* im Süden. Die Jägerstraße besitzt eine Verbindungsfunktion zum östlichen Stadtteil Oesterweg, die Wittensteiner Straße dient als (Wohn-)Sammelstraße für die südlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiete. Sie stellt eine Verbindung zur Ringallee und damit die Verbindung in die Stadtmitte sowie an das überörtliche Straßennetz dar und ist ausreichend leistungsfähig um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 35 neuen Bauplätze ohne unzumutbare Belastungen anderer Anlieger zu bewältigen.

Der heutige Verlauf der Jägerstraße wird aufgehoben, die Jägerstraße mündet künftig auf Höhe Lüningsstraße in die Wittensteiner Straße. Die Zufahrt auf das Flurstück 762 ist von der Wittensteiner Straße aus gewährleistet.

Die bestehende Bauzeile östlich der Kornstraße wird wie bisher vorgegeben an die *Friedhofstraße* im Norden angeschlossen. Die Friedhofstraße fungiert ebenfalls als (Wohn-)Sammelstraße sowie als Zufahrt zum Friedhof.

Die **innere Erschließung** des neuen Plangebietes erfolgt im Süden über den neuen Verlauf der Jägerstraße sowie über private Erschließungsstiche (ausgehend von der Jägerstraße sowie der Wittensteiner Straße), im mittleren Plangebiet ausgehend von der Jägerstraße über eine 6,0 m breite öffentliche Sammelstraße. Entscheidend ist die angestrebte Option auf die weitere Erschließung der östlich anschließenden Freiflächen, die durch zwei Stichstraßen mit jeweils 6,0 m gesichert wird. Diese beiden Anschlusspunkte erlauben eine planerisch sinnvolle Erschließung der östlichen potenziellen Bauflächen. Der Übergang in die Stichstraßen wird jeweils durch eine Platzsituation markiert. Der nördliche Übergangspunkt ist als Wendeanlage vorgesehen (Wendekreis mit einem Durchmesser von 13,50 m). Ein Ausbau der Planstraße nach

dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt.

Nördlich der Wendeanlage wird die Straßenbreite der Planstraße auf 4,0 m reduziert, zusätzlich ist dieser Straßenabschnitt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durchgangsverkehr von der Jägerstraße bis zur Kornstraße/Friedhofstraße sowie eine zusätzliche Belastung der Anlieger der Kornstraße durch die ca. 35 neuen Wohneinheiten wird durch die Festsetzung einer Durchfahrtssperre verhindert. Die Lage der Durchfahrtssperre ist so gewählt, dass lediglich das neu hinzukommende Grundstück im Eckbereich Ostkamp/Planstraße sowie - wie durch die Bestandssituation vorgegeben - das Flurstück 907 über die Kornstraße erschlossen werden. Die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge, Notdienste sowie Sondertransporte zur Ver- und Entsorgung von der Kornstraße über die neue Planstraße bis zur Jägerstraße ist jedoch (z.B. durch manuell umlegbare Poller) zu gewährleisten.

Der verkehrsberuhigte Ausbau der Kornstraße wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Straße Ostkamp ist eine private Erschließungsstraße bzw. ein privater Wirtschaftsweg, der für eine öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung steht. Die Erschließung der beiden südlich des Ostkamps geplanten Grundstücke ausschließlich über die Planstraße wird durch die Festsetzung einer abgrenzenden privaten Grünfläche planungsrechtlich geregelt. Der Grünstreifen stellt zudem eine Gliederung zwischen der Verkehrsfläche und den Wohnbaugrundstücken dar.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg (!) v.a. aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper gut in das Straßenbild einbinden.

Das Plangebiet ist für Radfahrer und Fußgänger durchlässig und gut erschlossen. Der aus der Bestandssituation abgeleitete **Fuß-/Radweg** verläuft zentral entlang der bestehenden Bebauung zwischen Jägerstraße und Ostkamp, sichert die Zugänglichkeit der vorhandenen Gasleitung und dient als selbständig geführter gebietsquerender Verbindungsweg. Eine Anbindung an Planstraße/Jägerstraße sowie Wittensteiner Straße über das abgebundene und künftig ebenfalls als Fuß-/Radweg festgesetzte Teilstück der Jägerstraße ist vorgesehen.

3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden. **Immissionen** aus **Verkehr** oder **Gewerbe**, die ggf. das Planungsziel gefährden könnten, sind bisher nicht bekannt. Östlich des Plangebietes, an der Straße Ostkamp, befindet sich eine Hofstelle. Traditionelle Viehhaltung wird hier nicht mehr betrieben, die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind weitgehend verpachtet. Auf Grund des ländlich strukturierten Raumes mit direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss mit Einwirkungen aus **landwirtschaftlicher Nutzung** v.a. durch die Bewirtschaftung der Flächen gerechnet werden.

Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche und allgemein verträgliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen.

3.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung

Die **Energie- und Wasserversorgung** sowie **Schmutzwasserbeseitigung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt Versmold. Sie müssen entsprechend der Neuplanung erweitert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** wird ebenfalls durch Anschluss an vorhandene Leitungsnetze gesichert. Für das Baugebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Im Plangebiet sind ausreichend Hydranten vorzusehen, am Wendehammer ist ein Überflurhydrant einzubauen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG

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

Das Landeswassergesetz (LWG NRW) mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut werden zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurde ein Geotechnischer Bericht² erstellt. Demnach liegt das Gebiet im Bereich tiefreichender Sandböden mit einem mittleren Durchlässigkeitsbeiwert. Zur Zeit der Bohrarbeiten im September 2003 wurde bei allen Bohrungen Grundwasser in Tiefen zwischen 0,7 und 1,1 m unter GOK angetroffen. Laut Geotechnischem Bericht ist im Rahmen der jahreszeitlich bedingten Niederschlagsschwankungen und der festgestellten Sedimentausbildung jedoch mit einem Anstieg des Grundwasserstandes um mehrere Dezimeter bis nahe der Geländeoberkante zu rechnen. Das Gutachten kommt daher zu dem Schluss, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß ATV Arbeitsblatt im engeren Sinne nicht möglich ist. Über flache Versickerungsbecken könnten nur Teilwassermengen versickert werden, Notüberläufe zur Regenwasserkanalisation oder ein Regenrückhaltebecken wären erforderlich.

In der parallel zum Planverfahren erarbeiteten Straßen- und Entwässerungsplanung wurde geprüft, ob die nördlich der Jägerstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen werden kann. Im Ergebnis ist diese Fläche nicht ausreichend, das anfallende Niederschlagswasser wird durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation abgeleitet.³

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt ge-

² Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH Münster: Geotechnischer Bericht Nr. B2003-3952, September 2003

³ **Hinweis:** Auf Grund des Ergebnisses der parallel zum Planverfahren erarbeiteten Entwässerungsplanung wurde der Zusatz „(ggf. mit Versickerungsmulde)“ unter der Festsetzung B. 6.2 b nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB aus der Plankarte gestrichen.

nutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

3.6 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist im Norden bereits nach § 34 BauGB bebaut worden. Das bislang unbebaute Plangebiet zwischen Wittensteiner Straße und Ostkamp wird im südlichen Teil als Grünlandbrache freigehalten, der daran anschließende Bereich als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Plangebiet stocken mehrere Einzelbäume. Zur Übersicht über die **heutigen Nutzungen** wird auf Kapitel 2.1 sowie auf die Eingriffsbilanzierung⁴ in der Anlage verwiesen. Dort ist eine Übersichtskarte beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 56 bereitet erstmalig **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die auf Grund seiner Festsetzungen durch Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Grundlage der in der Anlage beigelegten Eingriffsbewertung:

▪ **Bestandsaufnahme** - siehe Anlage -

▪ **Bewertung, Eingriffsvermeidung und Flächenbeanspruchung**

Auf Grund der o.g. Ziele der Ortsentwicklung und angesichts der mäßigen Wertigkeit der Acker- und Grünlandflächen wird der Neubebauung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der Eingriffsregelung als vertretbar bewertet. Auf die Standortentscheidung im FNP sowie auf die Rahmenbedingungen und die Bewertung in der Eingriffsbilanz wird verwiesen. Die Stadt hat die überwiegenden Flächen erworben und sichert die bedarfsgerechte Bebauung.

▪ **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

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

Die Einbindung des Baugebietes in die Ortsrandlage soll durch Gebäudestaffelungen und auch Abpflanzungen zur freien Landschaft hin erfolgen. Im Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen im Osten ist die geschlossene Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen als zweireihige Wildhecke vorgesehen. Diese bildet in Hinblick auf potenzielle Erweiterungsflächen im Osten einen „Ortsrand auf Zeit“. Die Bestandsgebäude nördlich des Ostkamps sowie das bestehende Gebäude nördlich der Jägerstraße sind bereits durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten Gartenflächen gut eingegrünt. Diese Pflanzungen stellen einen guten

⁴ Büro für Garten- und Landschaftspflege H.Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, Eingriffsbilanzierung

244

Übergang zur freien Landschaft dar, weshalb auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf diesen Grundstücken verzichtet wird.

Die markante Eichenreihe sowie die Eiche an der Jägerstraße werden planungsrechtlich gesichert. Die anderen Baumstandorte (Weiden, Erlen) werden lediglich dargestellt, um eine sinnvolle Bebaubarkeit der vorgeschlagenen Grundstücke zu ermöglichen.

Im mittleren und südlichen Plangebiet werden drei Flächen für die Anlage von **öffentlichen Grünflächen** im Bebauungsplan gesichert. Die Grünfläche im Zusammenhang mit dem vorhandenen Weidenbestand verfolgt im Eckbereich Jägerstraße / Wittensteiner Straße stadtgestalterische Ziele. Zudem soll diese Fläche als Verweilzone mit Kleinkinderspielgeräten dienen.

Östlich der Ackerstraße befindet sich ein Spielplatz in einer maximalen Entfernung von rund 400 m Fußweg zu den Wohnbaugrundstücken. Diese Entfernung wird gemäß Richtlinie⁵ als zumutbar eingestuft. Da dieser Spielplatz jedoch stark frequentiert wird, soll im mittleren Plangebiet ein weiterer Kinderspielplatz eingerichtet werden.

Die Grünfläche nördlich der Jägerstraße wird angelegt, um einen ausreichenden Abstand zur Eichenreihe zu gewährleisten.⁶

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes am Siedlungsrand im Übergang in den Landschaftsraum und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit Nachteilen für die heimische Tierwelt.

▪ **Eingriffsberechnung, Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung nach § 9(1a) BauGB**

Die nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" in der Anlage beigefügte Bewertung erfasst den Bestand und ermittelt den rechnerischen Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben.⁷ Ausgenommen hiervon ist im Sinne des § 1a(3) Satz 4 BauGB die bestehende Bauzeile östlich der Kornstraße, die bereits nach

⁵ Richtlinie für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen, III. Fassung 1976

⁶ **Hinweis:** Im Planverfahren wurde zudem geprüft, ob die Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen werden kann. Gemäß der parallel zum Planverfahren erarbeiteten Entwässerungsplanung ist dieses auf Grund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

⁷ **Hinweis:** Auf Grund der Anregung eines Alteigentümers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) Satz 3 BauGB in Abstimmung mit dem betroffenen Anlieger der Geltungsbereich im Osten um 3,0 m und die überbaubaren Flächen um 1,0 m erweitert (vgl. Kapitel 7). Die Nutzungsmaße bleiben jedoch unverändert. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches verlängert sich die Straßenverkehrsfläche um 3,0 m. Rechnerisch kann sich durch die Änderung eine zusätzliche Versiegelung von max. 75 m² Ackerfläche ergeben, faktisch wird sich aber die tatsächliche Überbauung nur geringfügig vergrößern. Die Erweiterung des Geltungsbereiches um 3,0 m wird für die Vergrößerung der Gartenfläche genutzt. Im Ergebnis führt die Änderung nur zu einer geringen Verschiebung der Ausgleichsbilanz. Da die Stadt einen Ausgleich von 100% des bisher bilanzierten Defizit vorsieht, wird kein zusätzliches Ausgleichserfordernis gesehen.

Auf Grund der Anregung eines weiteren Alteigentümers wurde zudem die im Bebauungsplan-Entwurf vorgeschlagene Grundstücksaufteilung im Westen des Plangebietes nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB verändert, die überbaubaren Flächen erweitert und zusammengefasst (vgl. Kap. 7). Die Nutzungsmaße bleiben unverändert. Diese nachträgliche Plankorrektur führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, es erfolgt keine Überschreitung des bilanzierten Ausgleichserfordernisses.

Der Bebauungsplan-Entwurf bildet deshalb weiterhin die Grundlage der Berechnungen, die Eingriffsbewertung/-bilanzierung wird nicht angepasst.

§ 34 BauGB Mitte der 1990er Jahre bebaut worden ist. Die festgesetzten Grünflächen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Das verbleibende Defizit von ca. 43.330 Biotopwertpunkten entspricht bei einer Aufwertung um 4 Punkte einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes von etwa 10.830 m² (vgl. Eingriffsbilanzierung in der Anlage). Die Stadt Vermold verfügt für diese Zwecke über einen Flächenpool (Öko-Konto). Auf den darin enthaltenen Flächen wurden die dafür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen bereits durchgeführt; diese können nun anteilig bei verschiedenen Bauleitplanverfahren zu Kompensationszwecken angerechnet werden.

Dementsprechend wird der Rest des noch verfügbaren (Flächen-)Guthabens in einer Größe von 0,14 ha im Bereich der Regenrückhaltefläche an der Wiesenstraße auf Flurstück 21, Flur 15, Gemarkung Vermold (Gesamtgröße 3,94 ha) diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Ebenfalls das restliche Flächenguthaben von 0,25 ha an der durchgeführten Kompensationsmaßnahme am Aabach im Süden der Stadt (Bachaufweitung) auf Flurstück 49, Flur 15 der Gemarkung Vermold mit einer Gesamtgröße von 1,73 ha.

Das verbleibende Flächendefizit wird auf einer bislang landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche (Flurstück 18 in Flur 73 der Gemarkung Oesterweg, Gesamtgröße 3,5 ha) ausgeglichen. Als geeignete Maßnahme ist hier die Anlage einer Wiesenfläche mit extensiver Nutzung vorgesehen. Die konkrete Nutzung ist im Detail zwischen dem Pächter und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

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

3.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele auch nach der Vermarktung getroffen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Gesichert werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten sind insbesondere die Lage am Siedlungsrand und die Sichtbeziehung zum Außenbereich.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit späterer Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und die Randlage und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen oft mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit großer Bandbreite in der Dachneigung (35°-48°) zugelassen. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes ist dadurch gewährleistet. Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Für die Flurstücke 79 und 80 im Eckbereich Friedhofstraße / Kornstraße wird darüber hinaus auch das Walmdach (22° bis 35° Dachneigung) zugelassen.⁸ Sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Abweichungen sind ggf. möglich.
- Großformatige **Dachaufbauten** 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 und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind. Zudem ist lediglich die Anordnung in einer Ebene zugelassen.
- Glänzende **Oberflächen** sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere im Ortseinfahrtbereich und der Fernwirkung am Siedlungsrand grundsätzlich ausgeschlossen. Auf die Dachpfannen aufgebrauchte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben keinen Einfluss auf die Haltbarkeit in Bezug auf die Stabilität. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe, ermöglichen eine gleichfarbige Gesamtwirkung des Daches sowie eine breite Farbskala. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, sind aus den o.g. gestalterischen Gründen jedoch allenfalls als matte Beschichtung zulässig. Der Glanzgrad engobierter Dachziegel ist noch akzeptabel; Sinter-, Glanz- und Edelengeben sowie *Terra sigillata* sind jedoch auf Grund ihrer glasbildenden Zusätze und des daraus resultierenden Glanzeffektes nicht erlaubt.
- Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen – auch in Hinblick auf die bestehende Bauzeile östlich der Kornstraße) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

b) Die festgesetzte **Sockelhöhe** soll in dem ebenen und gut einsehbaren Gelände herausgehobene Kellergeschosse eingrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist leicht nachvollziehbar die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Die Festsetzung ist heute im Regelfall 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).

⁸ **Hinweis:** Auf Grund der Anregung eines Bürgers wird die Errichtung von Gebäuden mit Walmdach im Eckbereich Friedhofstraße / Kornstraße (Flurstücke 79 und 80) nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) BauGB in Abstimmung mit den Betroffenen auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Bereich zugelassen. Eine generelle Zulassung für das gesamte Baugebiet wurde jedoch weiterhin nicht befürwortet.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2a BauGB a.F. (Übergangsregel, vgl. Kapitel 1.1) und gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob diese zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehören oder ob – als Vorstufe – eine Vorprüfung erforderlich ist. Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte werden UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschritten werden:

Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine Vorprüfung des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Jägerstraße“ bereitet nach heutigem Stand erstmalige Baurechte für netto ca. 1,96 ha Wohnbauflächen (ohne Bestand) mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Im Ergebnis wird somit eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauGB von ca. 0,78 ha erstmals zugelassen. Dieser Wert bleibt deutlich unterhalb des o.g. Vorprüfwertes von 2,0 ha Grundfläche für Städtebauprojekte. Besondere Umweltprobleme v.a. bezüglich Immissionsschutz (vgl. Punkt 3.4) sowie Naturschutz- und Landschaftspflege (vgl. Eingriffsbilanzierung in der Anlage) sind nach heutigem Stand nicht zu erkennen. Danach ist nach der bisherigen Rechtslage keine UVP oder UVP-Vorprüfung erforderlich.

5. Bodenordnung

Die Stadt Vermold hat die bislang unbebauten Flächen fast vollständig erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt. Die bereits bebauten Grundstücke verbleiben bei den Eigentümern.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt, davon	3,05
- Bestand	1,09
- Planung	1,96
Verkehrsfläche insgesamt, davon	0,74
- Bestand (inkl. Privatweg)	0,24
- Planung	0,34
- Fuß-/Radweg	0,16
Öffentliche Grünfläche, davon	0,15
Öffentl. Grünfl. Spielplatz	0,05
Private Grünfläche	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	3,95

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

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang landwirtschaftlich bzw. als Grünlandbrache freigehaltenen Fläche am südöstlichen Ortsrand sowie der nach § 34 BauGB errichteten Bauzeile. Entwickelt werden Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf, die v.a. familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung in unterschiedlichen Größenordnungen ermöglichen. Die vorhandene Nachbarschaft sowie die Ortsrandlage wird durch Erschließung, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, durch Grundstückszuschnitte, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken etc. angemessen berücksichtigt. Die Erschließung über die Wittensteiner Straße ist ausreichend leistungsfähig. Die Bebauung wird durch die Bodenpolitik der Stadt i.W. gesichert.

Im Ergebnis ist bei der geplanten Nutzungsstruktur von ca. 35 Wohnbaugrundstücken auszugehen. Nördlich des Ostkamps bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB, dieser Bereich ist bereits ausparzelliert, hier sind 10 Flurstücke vorhanden. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie mögliche Auswirkungen.

b) Hinweise zum Planverfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde im Februar 2004 durchgeführt. Zu dem vorliegenden Plangebiet trugen die Bürger vorrangig Bedenken gegen die Erschließung vor. Vornehmlich von den Anwohnern der Kornstraße wurde eine Abbindung der Planstraße zur Verhinderung einer durchgängigen Befahrbarkeit von der Wittensteiner Straße bis zur Friedhofstraße gefordert. Durch die Erarbeitung verschiedener Erschließungsvarianten unter Beteiligung der Anwohner wurde ein konsensfähiges Plankonzept entwickelt.

Auf Grundlage der überarbeiteten Erschließungslösung ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB im Juni/Juli durchgeführt worden. Die weiteren Anregungen aus der Bevölkerung (Erweiterung der überbaubaren Flächen, Überschreitung der Traufhöhe, Zulassung anderer Dachformen etc.) sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden zusammen im Ausschuss bzw. in der Stadtvertretung beraten und dienten als Grundlage für den Planentwurf. Zur Prüfung und Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlagen zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Vermold sowie auf die jeweiligen Protokolle.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im Oktober / November 2004 durchgeführt. Von Fachbehörden wurde lediglich eine Anregung des Kreises Gütersloh, Abt. Straßenverkehr vorgetragen. Von Bürgern gingen vier Stellungnahmen zu den Planungen ein. In Abstimmung zwischen Planungsbüro und Verwaltung erfolgte eine weitere Beteiligung der betroffenen Anlieger nach § 3(3) BauGB bzw. im Sinne eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Als Beratungsergebnis haben sich folgende Änderungen nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB ergeben:

- Zulassung von Walmdächern auf den Flurstücken 79 und 80:

Auf Anregung des Grundstückseigentümers des Flurstückes 79 wird in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange auf den o.g. Flurstücken im Eckbereich Friedhofstraße / Kornstraße auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation im Einmündungsbereich zusätzlich das Walmdach mit einer Dachneigung von 22° bis 35° zugelassen.

- Geänderter Verlauf der Straßenbegrenzungslinie im Bereich Kornstraße 20:
Um eine reibungslose Zufahrt für das Grundstück Kornstraße 20 (Flurstück 907) zu gewährleisten, wird auf Anregung des Eigentümers die Straßenbegrenzungslinie nun schräg geführt und der Sperrpfosten (Darstellung ohne Festsetzungscharakter) unterhalb davon eingetragen. Für das neue Baugrundstück im Eckbereich Planstraße / Fuß-/Radweg bleibt es bei einer Erschließung ausschließlich über die neue Planstraße.
- Zusammenfassung und geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen im Westen des Plangebietes (auf Höhe der Flurstücke 693, 769, 770):
Auf Anregung eines Bürgers werden nach Abstimmung und in Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange zwecks variabler Aufteilung der Flächen und zur Erhaltung von mehr Flexibilität die überbaubaren Flächen in diesem Teilbereich erweitert und zusammengefasst. Die Nutzungsmaße bleiben jedoch unverändert. Im Ergebnis werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, es erfolgt keine Überschreitung des bilanzierten Ausgleichserfordernis. Die Änderung führt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft (vgl. Fußnote 7).
- Geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche und des Geltungsbereiches im Osten des Plangebietes (nördlich Flurstück 57):
Auf Anregung eines Bürgers werden in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die überbaubare Flächen um 1,0 m und der Geltungsbereich um 3,0 m nach Osten erweitert, die GRZ bleibt unverändert. Die Änderungen führen nur zu einer sehr geringen Verschiebung der Ausgleichsbilanz. Es wird kein zusätzliches Ausgleichserfordernis gesehen (vgl. Fußnote 7).

Parallel zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde die Straßen- und Entwässerungsplanung erarbeitet. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf Grund der Bodenverhältnisse durch Anschluss an das Kanalnetz (Trennsystem). Der Zusatz „(ggf. mit Versickerungsmulde)“ unter B. 6.2 b wird dementsprechend aus der Plankarte gestrichen.

Parallel zur Offenlage erfolgte ebenfalls die Konkretisierung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 18 in Flur 73 der Gemarkung Oesterweg. Hier soll eine Wiesenfläche mit extensiver Nutzung angelegt werden. Die konkrete Nutzung wird zwischen dem Pächter und der Unteren Landschaftsbehörde im Weiteren abgestimmt.

Nach Vorbereitung im Fachausschuss am 26.01.2005 hat die Stadtvertretung der Stadt Vermold in ihrer Sitzung am 24.02.2005 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 56 „Jägerstraße“ als Satzung beschlossen.

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihrer Fachausschüsse einschließlich der Protokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.