

STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 59**

„Westlich Kämpenstraße“

Satzung, Juni 2007

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Vermold:

Bebauungsplan Nr. 59 „Westlich Kämpenstraße“

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Belange des Bodenschutzes
 - 3.5 Altlasten
 - 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, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

- A.1 Eingriffsbewertung/-bilanzierung, Februar 2007
- A.2 Geotechnischer Bericht Nr. B2003-4001, Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, November 2003
- A.3 Wasserspiegellagenberechnung Aabach im Bereich Kämpenstraße Vermold, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, Februar 2004

¹ Satzung Juni 2007

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 59 „Westlich Kämpenstraße“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Versmold, westlich der Kämpenstraße, nördlich des Aabaches.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bodelschwinghstraße bzw. die Grundstücke südlich der Bodelschwinghstraße, durch die Bebauung östlich der Röntgenstraße sowie durch die Sauerbruchstraße,
- im Osten durch die Kämpenstraße,
- im Süden durch den Aabach,
- im Westen durch das Grundstück Bodelschwinghstraße 20 (Flurstück 708), die Bebauung östlich der Röntgenstraße sowie durch die Bebauung östlich der Sauerbruchstraße (Stichstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 3,5 ha. Es werden netto etwa 2,3 ha Wohnbauflächen entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Im Südwesten der Ortslage Versmold wurde in den 1970er Jahren das Wohngebiet zwischen Aabach, Robert-Koch-Straße und Kämpenstraße bebaut. Das Gebiet bildet in weiten Teilen noch heute den südlichen Siedlungsrand im Übergang zu den sich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur Aabachau. Östlich der Kämpenstraße wurden die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche Mitte der 1990er Jahre durch das ca. 18 ha große Baugebiet „Südlich Wittengarten“ (Bebauungsplan Nr. 46) erweitert.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Versmold das Ziel, die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch weiterhin zu befriedigen und hierfür die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Röntgenstraße / Sauerbruchstraße und Kämpenstraße für eine wohnbauliche Nutzung zu mobilisieren. Das Plangebiet schließt südlich an den Siedlungsrand an, ergänzt und arrondiert die vorhandenen Wohngebiete beidseits der Kämpenstraße gemäß Bauflächendarstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP). Mit in das Plangebiet einbezogen wird darüber hinaus das bereits im Bebauungszusammenhang liegende Wohngebäude Kämpenstraße 40 sowie das freistehende Wohngebäude Kämpenstraße 48.

Die Ortsmitte liegt etwa 900 m entfernt; wichtige Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen u.a. des täglichen Bedarfes sind relativ gut zu erreichen.

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 in der Ortsrandlage zu gewährleisten. Die Bestandsüberplanung bietet darüber hinaus Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft und sichert die städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Stadt. Die Stadt-

vertretung der Stadt Vermold hat deshalb in ihrer Sitzung im November 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Westlich Kämpenstraße“ beschlossen.

Für das Gebiet wurde frühzeitig eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. **Übergeordnetes Planungsziel** und städtebauliches Leitbild ist die Entwicklung eines regionaltypischen familienbezogenen Wohngebietes zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes, dass mit sog. 1^{1/2}-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern (2. Vollgeschoss im Dachraum) sowie mit einzelnen Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern („echte“ zweigeschossige Baukörper) in heute i.W. ortsüblicher Architektur maßvoll verdichtet werden kann.

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 und die Nähe zum Aabach berücksichtigt. Das Rahmenkonzept und die daraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden darauf abgestellt.

Das Plangebiet soll durch Verlängerung der Sauerbruchstraße nach Südosten an die Kämpenstraße angebunden werden.

Für das Plangebiet wird die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vermold im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **städtebauliche Situation** am Siedlungsrand ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung im Norden, Nordwesten und Osten sowie den angrenzenden Landschaftsraum im Süden.

Im Norden und Westen des Plangebietes wurden ca. in den 1970er Jahren i.W. 2-geschossige Mehrfamilienhäuser, aber auch einige ein- bzw. sog. 1^{1/2}-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern errichtet. Im östlichen Abschnitt der Bodelschwingstraße dominieren freistehende Einfamilienhäuser. An der Sauerbruchstraße befindet sich ein Kindergarten, der nächste Kinderspielplatz liegt an der Virchowstraße.

Der Wohnsiedlungsbereich wurde in den 1990er Jahren entlang der Röntgenstraße erweitert. Hier entstanden ebenfalls 1^{1/2}-geschossige Einfamilienhäuser und voll 2-geschossige Mehrfamilienhäuser.

Östlich der Kämpenstraße wurde Mitte/Ende der 1990er Jahre das ca. 18 ha große Baugebiet „Südlich Wittengarten“ erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 46 entwickelte Einzelhäuser und Stadthausgruppen für den Mietwohnungsbau bzw. als Zweifamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen zzgl. Dachausbau sowie Einzel- und Doppelhäuser in bis zu 1^{1/2}-geschossiger Bauausführung.

Die v.g. Bebauung bildet den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraumes und stellt den Übergang zum nach Süden folgenden **Landschaftsraum** dar. Dieser ist v.a. durch Grünlandflächen und einige Ackerflächen mit nur wenigen gliedernden Gehölzstrukturen sowie durch die verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt.

Die Freiflächen im **Plangebiet** sind nicht bebaut und werden i.W. als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen weisen keine Besonderheiten auf, Gehölzbestand ist hier nicht vorhanden. Der Gartenbereich des bestehenden Gebäudes Kämpenstraße 48 ist mit Baum- und Gehölzbeständen durchgrünt und hierdurch deutlich gegenüber den Neubauf Flächen im Plangebiet abgegrenzt. Die südliche Plangebietsgrenze bildet der Aabach mit ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen und einer vorgelagerten Brachfläche. Das gesamte Gelände ist bis auf kleine Senken relativ eben.

Im Norden, Osten und Westen ist das Plangebiet meist von Bebauung umgeben. Nach Süden grenzt die Uferrandbepflanzung des Aabaches das Plangebiet deutlich gegenüber dem weiteren Landschaftsraum ab. Das Gebiet kann lediglich von Südosten aus eingesehen werden. Die Baufläche ist jedoch insgesamt als gut eingefasst zu bewerten.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Bereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich* aufgenommen. Gleichzeitig besteht jedoch eine weitgehende Überlagerung des Plangebietes mit der Darstellung des Überschwemmungsbereiches.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold sind die zu entwickelnden Flächen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich, westlich und östlich/südöstlich an das Plangebiet grenzen *Wohnbauflächen* an, im Westen ist eine *Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindereinrichtung*, im Südosten eine *Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt, südwestlich des Aabaches ist eine *Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten* aufgenommen. Der weitere Landschaftsraum im Süden ist als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Südlich des Wohngebietes „Südlich Wittengarten“ verläuft die langfristige Erweiterung der Ortsentlastungsstraße Versmold (südlicher Abschnitt) und mündet südlich des Gebäudes Kämpenstraße 48 auf die Kämpenstraße. Die Ortsentlastungsstraße ist in diesem Bereich lediglich als Hinweis in den FNP aufgenommen.

Das *festgesetzte Überschwemmungsgebiet* des Aabaches verläuft in einem Abstand von ca. 16 m parallel zum Aabach. Das *natürliche Überschwemmungsgebiet* (überflutetes Gebiet bei HQ₁₀₀) reicht in die eigentlichen Neubauf Flächen hinein. Auf den FNP wird verwiesen.

Für die Ausweisung des Wohngebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich.

Die **landesplanerische Anfrage** gem. § 32 LPlG ist im Vorfeld der Planung erfolgt. In diesem Rahmen haben umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Detmold und den betroffenen Fachbehörden bzgl. der Überlagerung mit dem Überschwemmungsbereich stattgefunden. Als Ergebnis der Gespräche wurde auf Grundlage der überarbeiteten Abflusswerte eine neue Wasserspiegellagenberechnung vorgelegt. Durch die Neuberechnung verschiebt sich die Grenze des bei HQ₁₀₀ überschwemmten Gebietes in Richtung Aabach, so dass sich die Wohnbauflächen nicht mehr im überschwemmungsgefährdeten Bereich befinden. Von Seiten der Bezirksregierung wurde somit einer Baulandentwicklung an dieser Stelle im März 2004 zugestimmt.

JSC

Die 32. FNP-Änderung ist somit im November 2005 eingeleitet worden. Der Flächennutzungsplan wird die Neubauflächen im Plangebiet als *Wohnbaufläche* darstellen, die Grünlandbrache wird als *Grünfläche* aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 59 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Auf die 32. FNP-Änderung wird verwiesen.

Auf Grund der zeitlich zurückliegenden landesplanerischen Anfrage wurde diese von der Stadt Versmold Anfang des Jahres 2006 erneut gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung wurde mit Schreiben vom 02.03.2006 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh. Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes und eine Arrondierung des Ortsrandes dar. Durch Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölze und Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken entlang der Kämpenstraße soll eine Eingrünung des Plangebietes erzielt und ein Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Aabach. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet**² verläuft in einem Abstand von ca. 16 m in etwa parallel zum Aabach, die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt somit innerhalb der dem Aabach vorgelagerten Grünlandbrache. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen worden.

Das **natürliche Überschwemmungsgebiet (überflutetes Gebiet**³ bei HQ100)⁴ reicht in die eigentlichen Neubauflächen hinein. Die Ausweisung des natürlichen Überschwemmungsgebietes basiert auf einer Wasserspiegellagenberechnung aus dem Jahr 1999. Auf Grund neuerer Untersuchungen hat sich jedoch die Bemessungswassermenge geändert. Die erforderliche Abstimmung mit der Bezirksregierung und den zuständigen Fachbehörden ist bereits im Vorfeld der Planung erfolgt. Im Ergebnis wurde eine **neue Wasserspiegellagenberechnung** für den Aabach erstellt⁵. Durch die Neuberechnung verschiebt sich die Grenze des bei HQ100 überschwemmten Gebietes in Richtung Aabach. Die Grenzziehung befindet sich nunmehr auf der Geländekante zur Grünlandbrache im Süden, einem Teilbereich, der keiner baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Die Neubauflächen befinden sich gemäß der Wasserspiegellagenneuberechnung somit nicht mehr im Bereich, der beim hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Die Grenze des bei HQ100 überschwemmten Gebietes ist als Hinweis in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Jedoch besteht die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen (z.B. HQ120). Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser bis in die Neubauflächen hinein steigen könnte. Hierauf wird im Bebauungsplan textlich aus-

² Gebiete mit natürlicher Rückhaltefunktion ohne bestehende Bebauung

³ Gebiete, welche im Hochwasserfall zwar überflutet werden können, auf Grund teilweise vorhandener Bebauung aber keine Überschwemmungsgebiete sind.

⁴ Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist.

⁵ Wasserspiegellagenberechnung Aabach im Bereich Kämpenstraße Versmold, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, Februar 2006

drücklich hingewiesen. Die geplante Bebauung ist gegen einen Hochwasserstand von NN + 66,30 zu sichern.

3.4 Belange des Bodenschutzes

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 NRW⁶ stehen im westlichen und südlichen Plangebiet Sandböden als Podsol-Gley und Gleye mit hoher Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht bzw. mittlerer Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund an. Diese kommen großflächig im Süden und Südwesten des Blattgebietes vor. Das nordöstlichen Plangebiet ist durch anthropogen beeinflusste Schwarzgraue, z.T. graubraune Plaggeneschböden aus tiefreichend humosem sandigen Bodenmaterial geprägt. Diese kommen im südlichen Teil des Blattgebietes vor. Diese Böden zeichnen sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁷. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokalen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Plangebiet Nr. 32 werden insgesamt etwa 12.500 m² zusätzlich mögliche Bodenüberbauung erwartet. Auch die **nicht überbauten Bereiche** werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Die überplanten Freiflächen werden heute intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Durch den Bebauungsplan geht vorrangig der Biotoptyp Acker dauerhaft verloren (vgl. Kapitel 3.1 und 4.6). Die Eigenschaften der Plaggeneschböden auch bzgl. der Archivfunktion dürften zumindest in diesem Bereich nivelliert worden sein. Der überplante Altbestand ist mit Gebäuden bestanden, in den Gärten/Freibereichen stocken z.T. Gehölzen, einige Bereiche werden jedoch intensiv gepflegt.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Stadt bemüht sich seit Jahren intensiv, Gewerbebrachen umzuwidmen und Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen (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). Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch derzeit nicht für die Entwicklung von weiteren benö-

⁶ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

tigten Wohnbauflächen zur Verfügung. Die siedlungsstrukturell günstig gelegene Fläche ist bereits durch die auf 3 Seiten fortgeschrittene Bebauung deutlich „vorbelastet“ und stellt in diesem Zusammenhang langfristig eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsfläche dar, bevor neu in den Außenbereich eingegriffen werden müsste.

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 schutzwürdigen Böden für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten. Zudem wird u.a. die Flächenversiegelung durch die geplante maßvolle Verdichtung, durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen sowie den Erhalt wertvoller Gehölzbestände und Einzelbäume begrenzt.

3.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht 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.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). 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.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Westlich Kämpenstraße“ 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.

297

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, 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 WA₁-WA₅ 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 überwiegend in sogenannter 1^{1/2}-geschossiger Bebauung (WA₃, WA₄), aber auch die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude (auch für Mietwohnungsbau) i.W. entlang der Sauerbruchstraße / Planstraße A (WA₁, WA₂). Im inneren Bereich (WA₅) werden die Nutzungsmaße auf Grund der engeren Quartierabschnitte auf eine eingeschossige Familienhausbebauung 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 einzelnen Hausgruppen 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 (WA₃, WA₄) auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,3 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** bietet ausreichenden Spielraum, wobei jedoch die Gebäude auf Grund der teilweise geringen Grundstückstiefen und ggf. beengter Nachbarschaft nicht zu hoch und zu breit werden sollen.

Entlang der Sauerbruchstraße / Planstraße A (WA₂) wird angesichts der zwei-/dreigeschossigen Nachbarschaft mit größeren Mehrfamilienhäusern eine verdichtete Bebauung, hier Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** und einer Traufhöhe von 6,5 m, zugelassen. 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 „inneren“ Bereich (WA5) werden die Nutzungsmaße auf Grund der Grundstückszuschnitte und der Nachbarschaft reduziert, wobei jedoch ein Dachgeschossausbau auch dann noch zulässig sein soll, wenn dieser im Einzelfall als Vollgeschoss gemäß BauO zu bewerten wäre.

- 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.
- Die **offene Bauweise** wird aus den o.g. Gründen überwiegend auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, im WA1 und WA2 sind aber auch einzelne Hausgruppen möglich.
- **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. 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 durch o.g. Festsetzungen in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude im WA3, WA4 und WA5 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. 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.
Die Begrenzung für ggf. mögliche Mietshäuser auf 3 Wohneinheiten regelt auch hier die zulässige Verdichtung.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt vorrangig durch Verlängerung der Sauerbruchstraße mit Anschluss an die Kämpenstraße im Osten (Planstraße A). Die Kämpenstraße stellt nach Süden die Verbindung zur Greffener Straße (L 831) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Nach Norden besitzt sie eine Verbindungsfunktion zur Ringallee und stellt damit die Verbindung in die Stadt-

mitte dar. Die Kämpenstraße ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die je nach Teilung ca. 34-45 neuen Bauplätze zu bewältigen. Untergeordnete Bedeutung besitzt der Anschluss an die Sauerbruchstraße im Westen und damit die Verbindung in Richtung Wohngebiete, Kindergarten, Krankenhaus etc. Auf Grund des verkehrsberuhigten Ausbaus der Sauerbruchstraße und der geringen Straßenbreite der Röntgenstraße wird die Hauptfahrbeziehung in Richtung Kämpenstraße erwartet.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebietes erfolgt über eine Stichstraße im Südwesten (Planstraße B) und eine Ringstraße im Nordosten (Planstraße C). Den Abschluss der Stichstraße bildet eine Wendeanlage in Anlehnung an Bild 33 EAE 85/95, die das Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) ermöglicht. Die Planstraßen B und C sind mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen und sollen Wohnwegcharakter erhalten. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt. Die Planstraßen A-C werden insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt, im Rahmen des Straßenausbaues können ggf. einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zum weiteren Planverfahren.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nach Osten zum Baugebiet „Südlich Wittengarten“ wird durch Ausweisung eines 3,0 m breiten **Fuß-/Radweges** zwischen Planstraße C und Kämpenstraße planungsrechtlich gesichert. Auf der Ostseite der Kämpenstraße ist ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg bereits heute vorhanden. Die im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen an der Kämpenstraße neu eingerichtete und auf die vorliegende Planung abgestimmte Querungshilfe in Verlängerung des o.g. Fuß-/Radweges erleichtert das Queren zwischen den beiden Baugebieten und das Erreichen des Fuß-/Radweges an der Kämpenstraße.

Nach Süden wird eine Fuß-/Radwegeverbindung in Richtung Aabach vorbereitet.

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.
- Die **Bahntrasse** im Norden weist einen Mindestabstand zum Plangebiet von ca. 155 m auf. Die TWE-Linie wird nur sehr gering frequentiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 46 der Stadt Versmold wurde die bestehende Situation geprüft. Festgestellt wurde ein maximaler Emissionspegel von 40 dB(A) tags und

50 dB(A) *nachts* bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von 25 m vom Gleiskörper. Auf Grund der vorgelagerten Bestandsgebäude und des größeren Abstandes werden keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet „Kämpenstraße“ gesehen.

- Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere (ehemalige) **Hofstellen**, Viehbesatz ist hier jedoch nicht mehr vorhanden. Ackerbau wird allenfalls als Nebenerwerb betrieben, Vollerwerbsbetriebe sind nicht bekannt. Zum Teil wurden die Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar und eher unwahrscheinlich. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen.

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

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren eingeleitet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes 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 zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf).

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

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die bereits auf der Westseite der Kämpenstraße liegenden Telekommunikationslinien werden zwischen Bodelschwinghstraße und Planstraße A in Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG in einen Geländestreifen von 1,0 m Breite westlich der heutigen Straßenrandbegrenzung, der der öffentlichen Verkehrsfläche durch Neuvermessung zugeschlagen wurde, verlegt. Nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger bestehen keine Bedenken gegen die entlang der Kämpenstraße vorgesehene Bepflanzung.

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

Das Landeswassergesetz 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 ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurde bereits im Vorfeld der Planungen ein Geotechnischer Bericht⁸ erstellt. Im Ergebnis kann laut Gutachter eine gezielte Verpflichtung der einzelnen Bauherren zur anteiligen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der hohen Grundwasserstände/Schwankungen im Plangebiet nicht vorgenommen werden. Auf das Gutachten wird verwiesen. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der Rahmenbedingungen über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken östlich der Kämpenstraße geleitet. Dieses ist aus-

⁸ Geotechnischer Bericht Nr. B2003-4001, Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 18.11.2003

reichend groß dimensioniert. Die Ableitung erfolgt auf den natürlichen Abfluss von 5 Liter/sec/ha gedrosselt in den Aabach.

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 genutzt 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.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung:

Das städtebaulich-grünordnerische Gesamtkonzept ist in der vorbereitenden Rahmenplanung erarbeitet worden. Aus städtebaulicher Sicht kommt der behutsamen Einbindung der Neubaufäche in Siedlungsgefüge und Landschaft besondere Bedeutung zu.

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven angrenzend an den Siedlungszusammenhang. **Quartierintern** wird deshalb mit Ausnahme des Spielplatzes auf **öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen** verzichtet, zumal auf Grund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an bereits bestehende Wohngebiete an. Im Osten folgt i.W. östlich der Kämpenstraße ebenfalls Bebauung. Nach Süden ist das Plangebiet durch die Gehölzbestände entlang des Aabaches gut gegenüber dem weiteren Landschaftsraum eingebunden. Der südöstliche Abschnitt ist jedoch einsehbar. Vorgesehen ist deshalb eine **private Eingrünung** durch Festsetzungen auf den Baugrundstücken entlang der Kämpenstraße. Vorgegeben wird für den gekennzeichneten Randstreifen eine Heckenpflanzung mit einzelnen Überhältern. Die beiden Bestandsgebäude an der Kämpenstraße sind bereits durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten Gartenflächen gut eingegrünt, weshalb auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf diesen Grundstücken verzichtet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Gartenbereich des Gebäudes Kämpenstraße 48, befinden sich mehrere Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher, darunter auch **erhaltenswerter Baumbestand**. Hierbei handelt es sich um drei standortheimische Laubbäume (Erle, Eichen), deren Standorte bereits eingemessen wurden. Diese auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Versmold zu schützenden Laubbäume werden in den Bebauungsplan aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt. Der markante Gehölzbestand entlang des Aabaches liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die in das Plangebiet hineinragende Kronentraufe der erhaltenswerten Laubbäume (i.W. Eichen) wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

Vorgelagert liegt eine private **Brachfläche**, diese wird als private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Langfristig ist hier die Anlage eines „Naturerfahrungsbereiches“ denkbar.

Östlich der Virchowstraße befindet sich ein Spielplatz in einer maximalen Entfernung von rund 350 m Fußweg zu den Wohnbaugrundstücken. Diese Entfernung für eine Spielfläche im Quartierbereich für Kinder von 6 bis 12 Jahren wird gemäß DIN⁹ als zumutbar eingestuft. Im Plangebiet erfolgt dennoch die Aufnahme einer ca. 850 m² großen **Spielfläche**, um auch im Nachbarschaftsbereich den Bedarf an Spielflächen für Kinder unter 6 Jahren decken zu können.

Der langfristige Nutzen von Spielplätzen wird als zunehmend problematisch erkannt („Generationswechsel“ der Kinder in einem Neubaugebiet), Folgekosten für derartig begrenzt nutzbare Flächen sind für die Stadt zu vermeiden. Die Lage und der Zuschnitt der Fläche bietet die Möglichkeit, die Fläche ggf. später zu teilen und ganz oder teilweise auch als Baugrundstück vermarkten zu können.

b) Naturschutz und Landschaftspflege:

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung und Abrundung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken (siehe 4.6 a) soll eine Eingrünung des Plangebietes erzielt und ein Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

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 Bebauungsplans bereitet zudem in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor.

Der Bebauungsplan Nr. 59 überplant v.a. intensiv genutzte Ackerflächen im Außenbereich. Wertvollere Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauplächen nicht vorhanden. 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, im GEP bereits dargestellt und wird im FNP vorbereitet.

Auf diesen Flächen werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Die städtebauliche Planung geht von einer differenzierten, teilweise verdichteteren Bebauung in offener Bauweise aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie zur Gestaltung werden Nachbarschaft und Ortsrandlage berücksichtigt (Minimierung/Minderung). Die Neubaupläche soll weitgehend ausgenutzt werden können. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind bereits dargestellt worden.

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 der in der Anlage beigefügten **Eingriffsbewertung und Bilanzierung**, die nach dem sog. „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ er-

⁹ DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen, Dezember 1999

stellt wurde. In der Bilanz ist der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ermittelt worden. Der überplante Bestand wird als nicht mehr ausgleichspflichtig beurteilt. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet nicht festgesetzt, die Bauflächen sollen effektiv genutzt werden können. Die Berechnung basiert auf dem Bebauungsplan-Entwurf aus Februar 2007. Das nach dem jetzigen Planungsstand verbleibende rechnerische Defizit von 18.699 Biotopwertpunkten soll auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erbracht werden. Das Flurstück 152, Flur 31, Gemarkung Loxten mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha wird heute als Acker landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche soll künftig in extensives Grünland umgewandelt werden, in den Randbereichen ist die Anpflanzung von Wildobstbäumen vorgesehen. In Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh wurde diese Maßnahme als Kompensationsmaßnahme anerkannt und soll dem Ökokonto der Stadt Vermold gutgeschrieben werden. Das o.g. Defizit aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren kann anteilig hieraus gedeckt werden. Gemäß Beschluss der Stadtvertretung verpflichtet sich die Stadt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme auf dem o.g. Grundstück.

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

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit großer Bandbreite in der Dachneigung (35°-48°) zugelassen (WA3, WA4). 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. Im rückwärtigen/inneren Bereich (WA4, WA5) werden darüber hinaus auch Walmdächer zugelassen. Mansarddächer („Villentyp“) sind in dieser Größenordnung gestalterisch unbefriedigend und sollen deshalb auch selbst in rückwärtiger Lage nicht zugelassen werden.

Im WA1 und WA2 werden auch größere bzw. modernere Bauformen beispielhaft angestrebt, hier werden entsprechend auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts eher geringer Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.

- Für die entlang der Sauerbruchstraße / Planstraße A zulässigen **Pultdächer** wurde bereits im Vorfeld die **Ausrichtung** geprüft. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Orientierung der Hauptfassade (Außenwand mit der größten Fensterfläche) nach Süden bis Südwesten anzustreben, um die Solareinstrahlung durch die transparenten Bauteile in nennenswertem Umfang nutzen zu können. Aus städtebaulichen,

aber v.a. nachbarschaftlichen Gründen wird jedoch die Ausrichtung der Firstlinie, d.h. der höheren Gebäudeseite zur Sauerbruchstraße / Planstraße A vorgeschrieben. Die Traufseite (niedrigere Gebäudeseite) muss somit in Richtung der Gärten und Grundstücke der Nachbarbebauung orientiert sein. Diese Vorgabe ist in Nachbarschaft zu den Mehrfamilienhäusern im Norden mit Firsthöhen von ca. 12,0 m und der angestrebten 1^{1/2}-geschossigen Bebauung im Süden/Südwesten vertretbar.

- 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.
- Entlang der Kämpenstraße vermitteln die älteren Hofanlagen noch einen nahezu dörflichen Charakter. Dieser Bereich der älteren, gewachsenen städtebaulichen Strukturen ist durch rote Dacheindeckungen geprägt. Ziel ist die langfristige Stärkung der für das Erscheinungsbild einer westfälischen Mittelstadt wichtigen landschaftsgerechten Ortseinfahrt u.a. durch eine harmonische und farblich ausgewogene Dachlandschaft. Die Regelung zur **Dachfarbe** bei geneigten Dächern über 22° beschränkt sich deshalb in der städtebaulich prägnanten ersten Bauzeile entlang der Kämpenstraße (durch * markiert) auf die Farben rot und rotbraun. In den übrigen Bereichen werden für verbindliche Vorschriften in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen) sind in allen Bereichen rote Dachziegel.

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.

Insbesondere zur Materialwahl der Dächer ist darauf hinzuweisen, dass der regionaltypische Baustil als Richtschnur dienen muss, vorgeschrieben sind deshalb für Dächer mit mehr als 22° Dachneigung Tonpfannen und Dachsteine.

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** 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 aufgebraachte 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.

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.

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).

d) **Abweichungen:** Durch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand soll der Bestandsschutz der bestehenden baulichen Anlagen unterstrichen werden. Dies bezieht sich auf den schon heute existierenden Zustand, auch wenn dieser nicht im Einklang zu den Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) steht. Durch diese Möglichkeit der Ausnahmeregelung soll verhindert werden, dass den Eigentümern ein unzumutbarer Aufwand bei notwendigen bzw. nachhaltigen Maßnahmen entsteht.

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 n.F. 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 Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Die Stadt Versmold hat die bislang unbebauten Flächen zum großen Teil erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt. Die bereits bebauten Grundstücke verbleiben bei den Eigentümern.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt, davon	2,37
- <i>Bestand</i>	0,15
- <i>Planung</i>	2,22
Verkehrsfläche	0,37
Fuß-/Radweg	0,03
Wirtschaftsweg	0,02
Öffentliche Grünfläche insgesamt, davon	0,10
- <i>Spielplatz</i>	0,08
- <i>Verkehrsbegleitgrün</i>	0,02
Private Grünfläche	0,61
Gesamtfläche Plangebiet	3,5

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

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung der Planungsausschusses vom 19.10.2005 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 15.08.2006 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen im Fachbereich 3 der Stadt. Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** wurde im September / Oktober 2006 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-13/2007).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im April / Mai 2007 durchgeführt. Von den Fachbehörden sind keine Stellungnahmen eingegangen. Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Regelungen zur Dachfarbe aufzuheben.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 20.06.2007 die vorliegende Stellungnahme beraten und abgewogen. In Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange wurde die Anregung zurückgewiesen, die Regelungen zur Dachfarbe entlang

der Kämpenstraße wurden beibehalten und der Bebauungsplan Nr. 59 „Westlich Kämpenstraße“ 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-91/2007).

Versmold, im Juni 2007