



STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 68 „Nördlich Friedhofstraße“

Februar 2015

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung, Flächennutzungsplan und angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Plankonzept und Diskussion der Erschließungsvarianten
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Eingriffsbewertung/-bilanzierung
- A.2 Schalltechnische Abschätzung zum Bauleitplanverfahren Nr. 68 der Stadt Vermold, 20.02.2014, AKUS GmbH, Bielefeld

Teil I: Begründung

1. Einführung

Im Osten der Kernstadt von Vermold befindet sich östlich des Friedhofs eine Freifläche, die zurzeit als Acker- bzw. als Grünland/Weidefläche genutzt wird und für eine zukünftige Bebauung vorbereitet werden soll. Insgesamt ist eine Entwicklung mit ca. 20 neuen Wohngrundstücken vorgesehen, die sich südlich an den Wohnsiedlungsbereich „Berliner Straße“ anschließen.

Die Stadt Vermold kann nur noch wenige Baugrundstücke anbieten. Im Planungs- und Umweltausschuss wurde daher am 24. April 2013 die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Vermolder Kernstadt nördlich der Friedhofstraße und südlich der Berliner Straße beschlossen (VL-52/2013). Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Nr. 68 mit der Bezeichnung „Nördlich Friedhofstraße“ aufgestellt. Im Parallelverfahren ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt zu ändern und anstelle landwirtschaftlicher Nutzfläche künftig Wohnbaufläche darzustellen (47. Änderung des Flächennutzungsplans).

Für die Planung wurden zunächst drei Varianten erarbeitet, die sich i. W. bezüglich der Erschließung unterscheiden. Diese waren Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB. Nach intensiven Diskussionen über Vor- und Nachteile der Erschließungsvarianten wurde die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB auf Grundlage der ersten Variante (äußere Erschließung über die Friedhofstraße) weitergeführt. Im Zuge der Beratungen über die Ergebnisse der Offenlage hat die Stadtvertretung am 25. September 2014 beschlossen, die ergänzende Variante IV als Kompromissvorschlag zu Grunde zu legen (siehe VL 95/2014 und Protokolle), d.h.

- die Kfz-Anbindung des westlichen Plangebiets wird über die Friedhofstraße im Südwesten abgewickelt,
- die Anbindung des östlichen Plangebiets erfolgt über die Berliner Straße im Norden,
- die beiden Erschließungsabschnitte und die Straßen Friedhofstraße und Berliner Straße sind durch Fuß-/Radwege verbunden, eine Durchfahrt (Schleichverkehr) für Kfz ist nicht vorgesehen.

Zur näheren Beschreibung der Varianten und des Diskussionsverlaufs wird auf die Kapitel 4, 5.4 und 9 verwiesen. Somit ist das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 68 nach Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Erschließungsmöglichkeiten auf Grundlage dieser Variante IV mit einer erneuten Entwurfs-offenlage fortzusetzen. Die bisher beschlossenen Festzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zur Baugestaltung etc. sind entsprechend zu übernehmen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 68 „Nördlich Friedhofstraße“ umfasst ca. 1,7 ha und liegt im Osten der Kernstadt Vermold. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Wohnsiedlungsbereich „Berliner Straße“,
- im Süden durch die Friedhofstraße und durch angrenzende Ackerflächen,

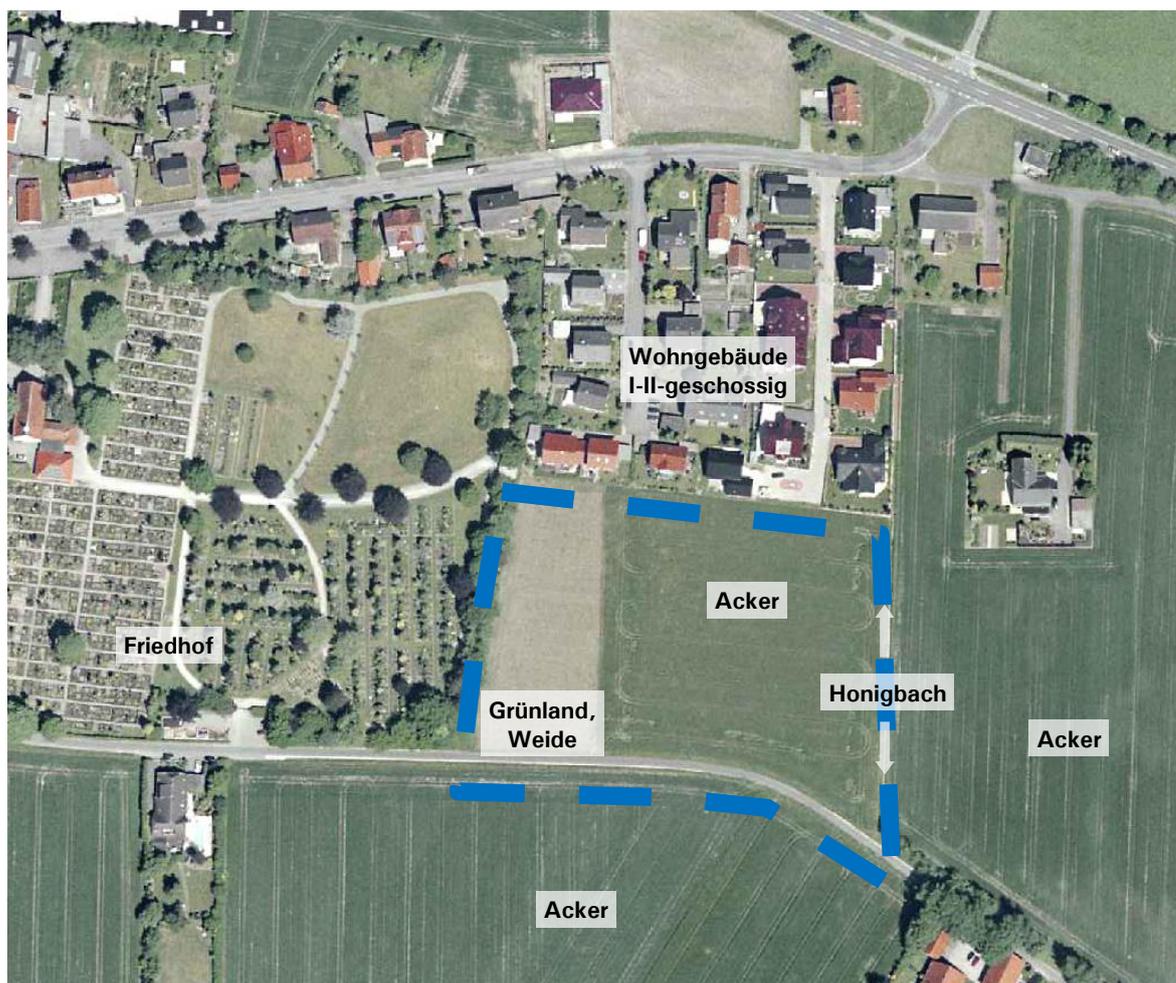
- im Westen durch das Friedhofsgelände sowie
- im Osten durch weitere Ackerflächen.

Im Zuge des Verfahrens wurde der Geltungsbereich geringfügig um vorhandene Straßenflächen erweitert. Im Norden wurde die bestehende Wendeanlage (Flurstück Nr. 89 tlw.), im Süden wurde der Abschnitt der Friedhofstraße in das Plangebiet einbezogen (Flurstück Nr. 38 tlw., ggf. teilweise Umbauerfordernis für Einmündung und angrenzenden Grünstreifen).

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nicht bebaut und wird überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Etwa ein Drittel der Fläche, angrenzend an den Friedhof, wird zudem als Grünland- bzw. Weidefläche genutzt und durch eine gliedernde Heckenstruktur, die auf dem Friedhofsgelände liegt, abgegrenzt. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Das Gelände fällt auf einer Länge von gut 150 m von Nordwesten nach Südosten leicht um knapp 2,0 m ab.



Übersicht: Nutzungen (Luftbild, Stadt Vermold)

- ohne Maßstab, Δ ^{Nord}

Das Plangebiet liegt rund 850 m vom Zentrum entfernt. Das **städtebauliche Umfeld** ist geprägt durch Wohnbebauung an der Berliner Straße nördlich des Plangebiets. Die Wohnhäuser wurden vorwiegend in den letzten 20 Jahren errichtet. Die Gebäude stellen sich i.W. als ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser dar, teilweise finden sich Mehrfamilienhäuser. Südlich und östlich grenzt freier Landschaftsraum an das Plangebiet. Prägende Dachform im Umfeld ist das Satteldach, teilweise mit Sonderformen wie dem Krüppelwalmdach. Die Hofstellen im Landschaftsraum weisen i.W. eine regionaltypische Dachlandschaft auf.

Die o.g. Bebauung bildet den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraums der Kernstadt von Versmold in östliche Richtung und stellt den Übergang zum nach Westen und teilweise Süden folgenden **Landschaftsraum** dar. Dieser ist v.a. durch Ackerflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen, einige Grünlandflächen sowie durch die verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Friedhofsgelände der ev.-luth. Kirchengemeinde Versmold. Zwei Kindergärten befinden sich ca. 1 km in westlicher Richtung, die Grundschule ist rund 1,6 km vom Plangebiet entfernt. Die äußere Erschließung des Baugebiets soll mit Blick auf die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte durch Anbindung an das bestehende Straßensystem über die Friedhofstraße erfolgen.

3.2 Landesplanung, Flächennutzungsplan und angrenzende Bebauungspläne

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** wird die Fläche als *Allgemeiner Siedlungsbereich* dargestellt. Nördlich des Gebiets befindet sich die Bielefelder Straße (L 786), die eine überregionale Bedeutung aufweist.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG** wurde im April 2013 gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung Detmold bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung. Mit Schreiben vom 01.07.2013 wurde der 47. Flächennutzungsplan-Änderung und somit einer Wohnbauflächendarstellung für den Bereich zwischen Berliner Straße und Friedhofstraße mit einer Größe für ca. 20 Baugrundstücke aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold ist die neu zu entwickelnde Fläche als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Norden grenzen *Wohnbauflächen* an das Plangebiet an. Die weiteren landwirtschaftlichen Flächen östlich und südlich des Bereichs sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung in den FNP aufgenommen worden.

Für die Ausweisung des Wohngebiets wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die 47. FNP-Änderung ist im Mai 2013 eingeleitet worden (siehe VL-52/2013). Der Flächennutzungsplan wird die Neubauf Flächen künftig als *Wohnbaufläche* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 68 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 47. FNP-Änderung wird verwiesen.

Für den nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich wurde in den 1990er Jahren der **vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich Berliner Straße“** zur Errichtung von Wohnbebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO

aufgestellt. Die Gebäude sind über den verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstich mit einer Wendeanlage an die im Norden verlaufende Berliner Straße angebunden worden. Die vorgesehene Wohnbebauung ist heute vollständig realisiert. Im Übergang zum Landschaftsraum setzt dieser Bebauungsplan einen ca. 2 m breiten Pflanzstreifen zur Eingrünung mit heimischen Gehölzen fest. Dieser ist bislang nicht lückenhaft umgesetzt worden. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Siedlungsbereich nach Süden erweitert.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Acker bewirtschaftet und als Grün- bzw. Weidefläche genutzt. Südlich und östlich grenzen weitere Ackerflächen, im Westen der Friedhof mit einer prägenden Heckenstruktur an. Die nördlich anschließenden, mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke weisen zurzeit nur geringfügige Gartenflächen auf. Zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld Aussagen vor:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich auch keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Auch im Biotopkataster geführte schutzwürdige bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

3.4 Gewässer

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein **Entwässerungsgraben (Honigbach)** in Nord-Süd-Richtung. Dieser in einem naturfernen Kastenprofil angelegte Graben ist offenbar nicht durchgehend wasserführend.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen** und **-neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ stehen im Plangebiet selbst i.W. lehmige Sandböden als Pseudogley-Braunerde (z.T. tiefreichend humos) an. Diese Böden weisen einen mittleren Ertrag und gute Bearbeitbarkeit auf. Sie sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität mit einer im Allgemeinen hohen Wasserdurchlässigkeit geprägt. Im tieferen Unterboden tritt Staunässe auf.

Im Norden, beginnend innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs der Berliner Straße, grenzen mit schwarzgrauem, z.T. graubraunem Plaggenesch tiefreichend humose Sandböden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit im sandigen Oberboden und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit im tiefen Unterboden an das Plangebiet.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen² treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu. Demgegenüber sind die o.g. angrenzenden Plaggenesche nördlich des Plangebiets landesweit als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden. Diese sind durch Bebauung bereits seit vielen Jahren überprägt.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Änderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund festgestellt werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die teilweise abwechslungsreiche und gegliederte **Kulturlandschaft** östlich und südlich des Plangebiets ist durch Grünlandbereiche, (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und teilweise alten, markanten Baumbestand geprägt.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

In Vermold und in den fünf weiteren Ortsteilen leben zurzeit rund 21.000 Menschen. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kernstadt mit ungefähr 9.800 Einwohnern. Im Stadtgebiet besteht weiterhin ein Bedarf an familiengerechten Wohnbaugrundstücken und an generationsübergreifenden Wohnformen.

Die Stadt hat ein **Gutachten zur weiteren Wohnbaulandentwicklung**³ erstellen lassen, welches als eine Leitlinie für die zukünftige Stadtentwicklung dienen soll. Die Nachfragesituation und die Prüfung des Wohnbaulandbedarfs haben gezeigt, dass die Stadt Vermold trotz der demographischen Rahmenbedingungen auch künftig noch eine gewisse Nachfrage nach Wohnbauland verzeichnen kann. Gründe liegen in der Nachfrage der örtlichen Wohnbevölkerung sowie in weiteren Zuzügen und in sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner. Wesentliche Aspekte sind jedoch die gesunde Wirtschaftsstruktur mit ortsansässigen großen Firmen wie Nagel und die Fleischwarenindustrie sowie die umfangreichen Gewerbeentwicklungen im Altkreis Halle z. B. im „Interkommunalen Gewerbegebiet Vermold/Borgholzhausen“ in Borgholzhausen-Bahnhof ebenso wie in den benachbarten Kommunen.

Als Ergebnis wird eine Doppelstrategie bei der Schaffung neuen Wohnraums angewandt. Neben einer möglichst umfassenden Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale sollen soweit darüber hinaus erforderlich bedarfsgerecht und stufenweise als Ergänzung des Angebots neue Bauflächen in geeigneter Lage entwickelt werden. Auf das Gutachten und auf die begleitenden Diskussionen wird verwiesen. Der nach Schätzung der möglichen Baulandmobilisierung im Innenbereich noch errechnete Umfang der insgesamt benötigten zusätzlichen Bauflächen für Neubauten wurde mit insgesamt rund 10 ha bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Nachgefragt werden in der Region insbesondere Einzel- und Doppelhäuser für den örtlichen Bedarf sowie für Zuzüge von außerhalb v. a. aufgrund des Arbeitsplatzangebots im Kreis Gütersloh. In der Stadt ist künftig ein Wohnbaulandbedarf abzudecken, der sowohl Nachverdichtungen und kombinierte Wohnformen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzungen), als auch eine maßvolle Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ergänzend einzelnen Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nachfragegruppen umfassen wird.

Nach intensiven Diskussionen um fünf in die engere Auswahl genommene Flächen hat die Stadtvertretung der Stadt Vermold in ihrer Sitzung im Mai 2013 (VL-52/2013) den Grundsatzbeschluss für eine Wohnbauflächenentwicklung im Osten der

³ Stadt Vermold und Prof. Kötter (Verfasser): Wohnbaulandentwicklung 2030 für die Stadt Vermold - Bedarfsanalyse und Strategien, Bonn, Oktober 2012

Vermolder Kernstadt gefasst. Nach umfassenden Beratungen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 für eine Fläche östlich des Friedhofs im Bereich zwischen dem Wohnsiedlungsbereich an der Berliner Straße und der Friedhofstraße beschlossen. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende 47. FNP-Änderung sowie die grundsätzliche Entscheidung für den Standort wird verwiesen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 68, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind in dieser Lage die Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des kurzfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit i.W. ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und Grundstücksgrößen um im Mittel 500 bis 600 m² (ohne Doppelhaushälften). Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

4.2 Plankonzept und Diskussion der Erschließungsvarianten

Zunächst wurden **3 Plankonzepte** erarbeitet, die sich i.W. **hinsichtlich der Erschließung für Kfz** unterscheiden. Erarbeitet wurden ein Erschließungsring von der Friedhofstraße ausgehend mit einer Anbindung an die Berliner Straße oder alternativ ein Stichweg von der Berliner Straße aus ohne Kfz-Anbindung an die Friedhofstraße sowie eine Zwischenlösung mit beidseitigem Anschluss. Die Durchlässigkeit des Plangebiets über Fuß-/Radwege wurden in allen Varianten berücksichtigt.

Die Zahl der Grundstücke ist mit ungefähr 20 in den Varianten jeweils ähnlich. Die nachfolgend kurz erläuterten Erschließungsvarianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB vorgestellt:

Erschließungskonzept Variante I – Erschließung über die Friedhofstraße

Die Erschließung für Kfz erfolgt von Westen **über die Friedhofstraße** südlich des Plangebiets (vgl. *roter Pfeil*). Ein Rad-/Fußweg verbindet den Bereich mit dem nördlichen Quartier (vgl. *blaues Oval*). Darüber hinaus wird vorgeschlagen, im nördlichen Bereich eine Grünfläche als Spielplatz auszuweisen, um hier eine Verknüpfung der Quartiere und einen Treffpunkt zu schaffen.



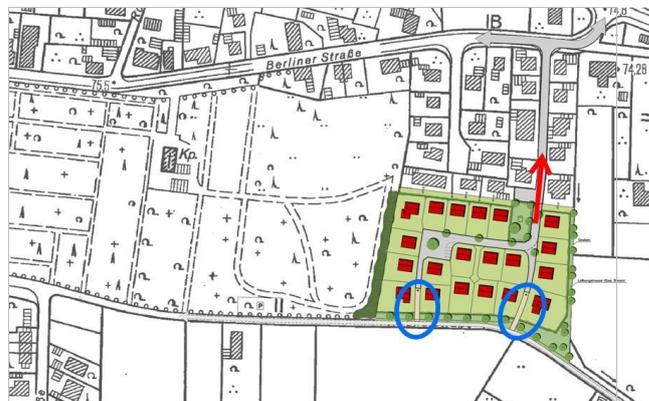
Erschließungskonzept Variante II – Erschließung über Berliner Straße und Friedhofstraße

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr **sowohl über die Berliner Straße als auch über die Friedhofstraße** erschlossen (vgl. *rote Pfeile*). Die räumliche Aufteilung (Wohnbaugrundstücke, Planstraße, Spielplatz) orientiert sich an der ersten Variante.



Erschließungskonzept Variante III – Erschließung über die Berliner Straße

In dieser Variante erfolgt die Erschließung für Kfz ausschließlich **über die Berliner Straße** (vgl. *roter Pfeil*). Kurze Fuß-/Radwege eröffnen eine Verbindung zwischen den Quartieren und zum Landschaftsraum (vgl. *blaues Oval*). Der Kfz-Verkehr wird über eine Wendeanlage innerhalb des neuen Plangebiets abgewickelt. Wie in Variante I und II ist auch hier ein Spielplatz im nördlichen Bereich vorgesehen.



Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgten weitergehende Erörterungen in den politischen Gremien und mit den Fachbehörden. Darauf basierend wurden die einzelnen Varianten wie folgt zusammenfassend bewertet:

- **Variante I:** Die Friedhofstraße ist heute i.W. als Wirtschaftsweg ausgebaut, nach Aussage der Fachbehörde wird bei Umsetzung dieser Variante mit **Anbindung über die Friedhofstraße** ein Teilausbau erforderlich, der sich je nach erforderlichem oder gewünschtem Ausbaustandard aus Platzgründen (Fahrbahn, Fußweg, Versickerungsmulden) ggf. schwierig gestalten kann.

Angesichts der Tatsache, dass eine Wegstrecke von über 200 m ohne heute zusätzlich mögliche Anlieger-/Erschließungsfunktion als Erschließung für ein insofern „rückwärtiges“ Wohngebiet dienen würde, wird aber ein aufwändiger Ausbau nicht gefordert bzw. befürwortet. Der Kreis Gütersloh hat dargelegt, dass in einem solchen Fall bei reduziertem Ausbaustandard angesichts der begrenzten Größe des Plangebiets und bei einer Beschränkung der möglichen Wohneinheiten zwei Ausweichbuchten voraussichtlich noch ausreichen würden.

Mit Blick auf Fußgänger und Radfahrer (und hier v.a. Kinder) ist es wichtig, dass diese zumindest in eine Richtung sinnvoll und sicher in die Innenstadt geleitet werden können. Durch Anschluss über die Stichstraße zur Berliner Straße und weiter über die Berliner Straße ist diese Anbindungsmöglichkeit gegeben. Sollte sich aber in der späteren Praxis zeigen, dass die schwächsten Verkehrsteilnehmer

überwiegend die Friedhofstraße nutzen und dieses nicht gefahrlos tun können, müsste reagiert werden (z.B. über einen Seitenstreifen mit provisorischer Befestigung). Im Ergebnis wäre Variante I aber grundsätzlich umsetzbar.

- **Variante II:** Die Öffnung bzw. **Kfz-Verbindung zwischen Friedhofstraße und Berliner Straße** würde mit Blick auf das neu geplante Wohngebiet dazu führen, dass sich der zusätzliche Kfz-Verkehr von den etwa 20 neuen Baugrundstücken in einem noch nicht vorherzusagenden Verhältnis aufteilt. Somit wären im Grundsatz die beiden Anliegerbereiche Friedhofstraße und Berliner Straße in ähnlicher Art und Weise betroffen.

Als erheblicher Nachteil wurde jedoch zusätzlicher Schleichverkehr durch Nicht-Anlieger zwischen Stadtgebiet/Friedhof und Landesstraße im Nordosten erwartet. Zudem wäre nach Aussage des Kreises Gütersloh auch in diesem Fall ein Teilausbau der Friedhofstraße wie zu Variante I dargelegt erforderlich.

- **Variante III:** Mit der Anbindung des Plangebiets über den **Stichweg zur Berliner Straße** nach Norden würde der Kfz-Verkehr nur in diese Richtung abgeführt werden. Solange die zusätzliche Fußgänger- und Radfahrernutzung nicht langfristig zu Konflikten führt, besteht in diesem Fall kein Ausbaufordernis für die Friedhofstraße.

Vom planbedingten Kfz-Verkehr betroffen wäre hier ein Wohnbereich, der im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans „Berliner Straße“ als kleines Wohnquartier mit einer hierauf abgestimmten verkehrsberuhigten Erschließung und Wendeanlage entwickelt worden ist. Aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht wäre hier das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen von den etwa 20 neuen Baugrundstücken zu bewältigen, allerdings würde es bei heute im Bestand 10 Bauplätzen (= ca. 15 Wohneinheiten) mit sehr geringem Verkehrsaufkommen zu einer deutlichen Steigerung kommen. Die bisherige Quartiersentwicklung ist in der Abwägung zu gewichten.

- **Variante IV:** Ergänzend ist im Zuge der Beratungen eine vierte Erschließungsvariante diskutiert worden, die basierend auf Variante II eine **bauliche Trennung der Erschließungen** beinhaltet, um Schleichverkehr zu vermeiden. Ausbaufwand und Betroffenheiten wären hier jedoch ebenso wie in den Varianten I und II gegeben, allerdings jeweils aufgrund der geteilten Verkehrsmengen auf geringerem Niveau (jeweils rund 10 Bauplätze).

In einem schwierigen Beratungsprozess sind die Rahmenbedingungen und die planerischen Aspekte intensiv erörtert worden. Im Ergebnis wurden mehrheitlich leichte Vorteile bei Variante I gesehen, d.h. in der Anbindung des Plangebiets für Kfz über die Friedhofstraße im Südwesten und mit einer Anbindung für Radfahrer und Fußgänger auch über die Berliner Straße im Norden. Gründe waren v.a. der begrenzte Aufwand für den Ausbau der Friedhofstraße, die überschaubare Zusatzbelastung bei Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten und die Freihaltung des Quartiers „Berliner Straße“ von zusätzlichem Kfz-Verkehr gemäß den bisherigen Planungen. Somit wurde das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 68 nach Abwägung der verschiedenen Vor- und Nachteile der einzelnen Erschließungsmöglichkeiten auf Grundlage der Variante I mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 23.06.2014 bis zum 25.07.2014 fortgesetzt.

Aufgrund der erheblichen Kritik der Anlieger v.a. aus dem Bereich Friedhofstraße im Hinblick auf eine ausschließliche Kfz-Anbindung über die Friedhofstraße im Zuge der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB - ebenso nachvollziehbar wie die zuvor vorgetragene Kritik der Anlieger Berliner Straße an einer ggf. vollständigen oder alleinigen Erschließung über die Wohnstraße Berliner Straße - erfolgte eine erneute intensive Beratung der Erschließungsfrage.

Im Ergebnis hat die Stadtvertretung am 25.09.2014 unter Verweis auf die umfassenden bisherigen Erörterungen (siehe oben, Varianten I bis IV) und nach nochmaliger Beratung aller Vor- und Nachteile beschlossen, Variante IV als Grundlage für die weitere Planung aufzunehmen. Das erfolgte v. a. auch vor dem Hintergrund der aktuellen Stellungnahme des Straßenverkehrsamts im Sommer 2014, das nach nochmaligem Ortstermin ein Überdenken der Variantenwahl und eine zumindest teilweise Erschließung des Plangebiets über die Berliner Straße empfohlen hatte.

Der Vorteil dieser Kompromissvariante ist die nahezu vergleichbare Aufteilung und die in beiden Fällen fachlich vertretbare anteilige Zusatzbelastung für die Altanlieger im Bereich Friedhofstraße und im Bereich Berliner Straße (Verkehr, Straßenausbau, Immissionsschutz etc.). Im Ergebnis wird mit dieser beidseitigen Anbindung in dieser sehr schwierigen Erschließungssituation ein angemessener Kompromissvorschlag gesehen. Die bisher beschlossenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zur Baugestaltung etc. sind entsprechend zu übernehmen, eine erneute Entwurfsoffenlage wurde erforderlich.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Nördlich Friedhofstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. 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, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen. Diese können dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden.

Mit der Begrenzung der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB wird eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung gesichert. Eine dem Wohngebietscharakter in Ortsrandlage, dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung wird damit gewährleistet. Die für

Doppelhaushälften getroffene Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung (z.B. im Sinne einer sog. „Einliegerwohnung“) soll die strikte Begrenzung auf 1 Wohnung in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab, denn insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Zudem ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld leiten sich die konkreten Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage ab:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel- und Doppelhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO für Wohngebiete.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst. In der zum Ortsrand ausgerichteten Teilbaufläche WA3 wird die GFZ bei einer i.W. erwarteten 1 ½-geschossigen Bebauung (ein rechnerisch zweites Vollgeschoss ist ggf. auch bei 4,5 m Traufhöhe im Obergeschoss/Dachraum möglich) auf 0,7 beschränkt. Bei möglichen zweigeschossigen Gebäuden muss die Grundfläche somit etwas geringer ausfallen, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird vermieden. Demgegenüber gewährt die GFZ von 0,8 für die verbleibenden Neubauflächen (WA1, WA2) ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben.
- Um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln, erfolgen für die angestrebten Gebäudetypologien in allen Teilflächen konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen**. Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten werden für die den künftigen Ortsrand bildenden Grundstücke des WA3, in denen eine 1 ½-geschossige Bebauung angestrebt wird, Vorgaben getroffen, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe von maximal 4,5 m bzw. 9,5 m bieten einen ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

In den inneren Bereichen (WA1, WA2) sind auch andere (städtischere bzw. modernere) Bauformen denkbar. Hier werden Gebäude mit zwei „echten“ Vollgeschossen und entsprechenden Traufhöhen von 6,5 m zugelassen. Eine Höhenentwicklung über die Möglichkeiten der angrenzenden Bebauung hinaus soll aber nicht erfolgen, die maximalen Firsthöhen werden somit ebenfalls auf 9,5 m beschränkt.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe über den fertigen Erschließungsanlagen abgehoben. Diese kann eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage in Höhe der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbau-

planung bestimmt werden. Diese Regelung erlaubt die Berücksichtigung des leicht von Nordwesten nach Südosten abfallenden Geländes.

- Mit Blick auf die umgebende Bebauungsstruktur wird für das gesamte Baugebiet eine **offene Bauweise** vorgegeben und konkretisierend auf die Zulässigkeit von **Einzel- und Doppelhäusern** beschränkt. Dies erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zum angrenzenden Freiraum.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Hierdurch wird neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung geregelt, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.
- Für die nach Süden zum Freiraum hin liegenden Baugrundstücke werden zur Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung des künftigen Ortsrands **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** der Baukörper festgesetzt.

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

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB enthält der Bebauungsplan **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW zur Sicherung der Planungsziele. Diese grundlegenden Vorschriften dienen der Gestaltung der baulichen Anlagen und des Wohnumfelds, sind insgesamt verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

a) Dachlandschaft

Angesichts des Siedlungscharakters und der Ortsrandlage kommt der Dachlandschaft eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum angrenzenden Landschaftsraum zu. Daher wurden in den Bebauungsplan ergänzende **Regelungen zur Dachgestaltung** aufgenommen, um eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Wirkung der hinzukommenden Gebäude sicherzustellen.

Regionaltypische und prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach. Der Bebauungsplan lässt diese im gesamten Baugebiet zu. Die zulässige **Dachneigung** für Satteldächer liegt in der wichtigen Ortsrandlage im WA3 zwischen 38° und 45°, in den Teilbereichen WA1 und WA2 wird aufgrund der dem Freiraum nicht direkt zugewandten Lage und der örtlichen Nachfrage ein größerer Spielraum hinsichtlich zulässiger Dachformen und -neigungen eingeräumt. Diese Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch ihre Wirkung entfalten können. Optisch kann so der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Regelungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit sich diese dem

Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Für Hauptgebäude werden Vorgaben zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Ausgefallene oder regional völlig untypische „bunte“ Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig.

In der zum Landschaftsraum hin wirksamen Ortsrandlage im WA3 werden in Anlehnung an die regionaltypische Ziegeldeckung der Hofstellen die Farben rot bis rotbraun vorgegeben. In den innenliegenden Teilbereichen WA1 und WA2 werden neben diesen roten bis rotbraunen Eindeckungen auch die Farben von anthrazit bis schwarz entsprechend dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen zugelassen. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten und Nebenanlagen sowie für Flachdächer werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber i. d. R. kaum noch gegeben ist.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune und mit dem Kreis Gütersloh empfohlen.

Die Regelungen erfassen in ihrer zugelassenen Bandbreite die branchenüblichen Farbbezeichnungen für Ziegel und Dachsteine. Die von Herstellern zunehmend angebotenen auffälligen Farbgebungen (z.B. hellblau, grün, gelb) sind ebenso wie glänzende und glasierte Materialien im Hinblick auf die angestrebte positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sowie wegen der Gefahr unerwünschter Fernwirkungen in dieser Ortsrandlage grundsätzlich ausgeschlossen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen ggf. erheblich sein können - und hier nicht wie bei Solaranlagen i. W. beschränkt sind auf das

Verhältnis südliche (Solar-)Dachhälften zu nördlich ausgerichteten Nachbarfassaden mit dort häufig vertretenen Nebenräumen etc.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese zulässig, 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 auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktrichtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist, die in mehrfache Richtungen je nach Sonnenstand und dann auch für die gesamte Dachfläche sehr kritisch sein können.

b) Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an städtebaulich einheitlichen Baukörpern sollen vermieden werden, da sie der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt widersprechen.

c) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird begrenzt, um in dem leicht geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Einfriedungen

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartiercharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen - diese sind als standortgerechte Laubhecken auszuführen. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

5.4 Erschließung und Verkehr

In Abwägung der Vor- und Nachteile der im Planverfahren umfassend erörterten Erschließungsvarianten (siehe Kapitel 4) soll die **äußere Erschließung** nunmehr auf Grundlage der ergänzenden Variante IV als Kompromissvorschlag erfolgen, d.h.

- die Kfz-Anbindung der westlichen Teilfläche wird über die Friedhofstraße im Südwesten abgewickelt,
- die Anbindung der östlichen Teilfläche erfolgt über die Berliner Straße im Norden,

- die beiden Erschließungsabschnitte und die Straßen Friedhofstraße und Berliner Straße sind durch Fuß-/Radwege verbunden, eine Durchfahrt(Schleichverkehr) für Kfz ist nicht vorgesehen.

Für die **Binnenerschließung** ist die Anlage von zwei Stichwegen mit Straßenbreiten von i. W. 7,0 m vorgesehen, die über eine Querverbindung zur Erschließung einzelner Bauplätze sowie für Fußgänger und Radfahrer verbunden sind. Diese Verbindung ist zwecks Eindeutigkeit auf einem kurzen Abschnitt als Fuß-/Radweg festgesetzt, soll aber ggf. für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge oder für Notfallfahrzeuge überfahrbar sein. Die vorgesehene Straßenbreite erlaubt seitlich die Anlage einzelner **Besucherstellplätze im Straßenraum**. Somit ist über die beiden Stichwege sowohl der Anschluss in die Vermolder Innenstadt gewährleistet als auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (v.a. Bielefelder Straße) grundsätzlich sichergestellt. Durchgangs- und Schleichverkehre durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) zwischen Friedhofstraße und Berliner Straße können aber vermieden werden.

Geplant sind ca. 20 Bauplätze, die Stadt geht hierbei insgesamt von bis zu etwa 30 neuen Wohneinheiten aus. Nach den gutachterlich ermittelten Kennwerten des städtischen Verkehrsentwicklungsplans⁴ sind demnach überschlägig ca. 140 Kfz-Fahrten (jeweils 70 Quell-/Zielfahrten) durch die Planung des neuen Wohngebiets zu erwarten, die sich auf die beiden Erschließungsabschnitte jeweils etwa zur Hälfte aufteilen und damit jeweils als nicht kritisch bewertet werden:

- Die Friedhofstraße ist heute i.W. als Wirtschaftsweg ausgebaut. Nach dem heutigen Kenntnisstand wird durch die Planung ein Teilausbau erforderlich. Ein aufwändiger Ausbau ist jedoch nicht vorgesehen und wird von den Fachbehörden nicht gefordert. Unter Voraussetzung der Beschränkung der Zahl der möglichen Wohneinheiten ist angesichts der begrenzten Plangebietsgröße voraussichtlich ein reduzierter Ausbaustandard mit zwei Ausweibuchten ausreichend. Um Anschluss und Ausbau an die Friedhofstraße eindeutig zu regeln und die spätere Kostenaufteilung der Ausbaumaßnahmen dem Plangebiet eindeutig zuordnen zu können, wird die Friedhofstraße im Bereich des Plangebiets in den Geltungsbereich mit einbezogen.
- Der Anschluss an den verkehrsberuhigt ausgebauten Abschnitt der Berliner Straße erfordert keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen, aufgrund der begrenzten Zahl von jetzt nur noch rund 10 Bauplätzen wird diese Zusatzbelastung für verträglich gehalten.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet auch insofern den Straßenraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

Um im Bereich der geplanten Einmündungen auf die Friedhofstraße eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, wird ein **Sichtdreieck** in den Bebauungs-

⁴ 2,3 Einwohner/WE x 3,7 Wege/Einwohner und Tag; Anteil der Wege mit MIV 57 %, Pkw-besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw = 132 Kfz-Fahrten (jeweils 66 Quell-/Zielfahrten)

plan aufgenommen. Die in der Plankarte vorgegebene Fläche ist für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Friedhofstraße dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die Durchlässigkeit des Plangebiets für **Fußgänger und Radfahrer** ist grundsätzlich gewährleistet. Die Friedhofstraße wird heute von Kindern als Schulweg genutzt, diese wird planbedingt künftig durch den Erschließungsverkehr des neuen Wohngebiets etwas stärker durch Kfz befahren werden. Ggf. sind verkehrsregelnde Maßnahmen zu ergreifen. Der Bebauungsplan sieht in Verlängerung des östlichen Abschnitts der Erschließungsstraße eine Fuß-/Radwege-Verbindung in Richtung Süden vor. Hierüber ist eine nachvollziehbare Verbindung des nördlich angrenzenden Wohngebiets an der Berliner Straße Richtung Friedhofstraße und Außenbereich gegeben.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist an der Haltestelle Friedhof über die Buslinie 89 gewährleistet. Die Haltestelle wird im Stundentakt bedient und sichert i.W. den Anschluss an den ZOB Halle. Von hier können mit Regionalbussen und dem „Haller Willem“ auch umgebende Zentren wie Gütersloh oder Bielefeld erreicht werden. Eine Liniennachverdichtung ist in dieser Lage nicht zu erwarten.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht bekannt. Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden deshalb nicht gesehen. Im näheren Umfeld des Plangebiets finden sich z.T. (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen solcher **landwirtschaftlichen Betriebe** bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich bedeutsamer Hauptverkehrsachsen. In nördlicher Richtung befindet sich in ungefähr 170 m Entfernung die Bielefelder Straße (L 786). Es wird aber davon ausgegangen, dass aufgrund der Distanz der künftigen Wohngebäude und der weitgehenden Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude die **Lärmeinwirkungen** ganz erheblich gemindert werden, sodass keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die Planung ermöglicht ca. 20 neue Bauplätze und damit zusätzlichen Verkehr. Die **Auswirkungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr** aus dem Gebiet auf angrenzende Nutzungen sind im Vorfeld geprüft worden. Dabei wurde der voraussichtlich kritischere Fall mit einer vollständigen Erschließung (= Belastung) über den eng angebauten verkehrsberuhigten Stichweg Berliner Straße durch eine gutachterliche **über-**

schlägige Prognose überprüft.⁵ Die Friedhofstraße ist dagegen zwar stärker durch Besucherverkehr zum Friedhof befahren, insgesamt aber deutlich lockerer angebaut. Ein erheblicher Teil der Gebäude liegt zudem auf der Südseite mit überwiegend straßenabgewandten Wohn- und Freiräumen.

Im Ergebnis werden bei einer vollständigen Nutzung durch rund 143 Kfz/Tag nur über die Berliner Straße in der Straßenrandzone bei einem beispielhaften Gebäudeabstand in dem allgemeinen Wohngebiet von 5 m die Beurteilungspegel von heute etwa 44/37 dB(A) tags/nachts auf etwa 49 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts steigen. Diese Steigerung ist grundsätzlich abwägungsrelevant, wird aber für sich genommen aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen grundsätzlich für zumutbar und für vertretbar gehalten. Die Gesamtbelastung liegt deutlich unter den lärmtechnischen (idealtypischen) Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete. Noch deutlicher liegen diese Werte unter den Grenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Zusammenfassend wird somit die nach der Variantendiskussion vorgenommene Aufteilung des künftigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens je etwa zur Hälfte auf Berliner Straße und Friedhofstraße - geschätzt etwa eine Halbierung der Zusatzbelastung von nunmehr noch ca. 3 dB(A) im Randbereich der Straßen - ebenfalls für zumutbar und für vertretbar gehalten.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt. Im östlichen Randbereich sind im Bereich des Honigbachs auf einer Breite von 3,0 m von der Grundstücksgrenze Strom- und Gasleitungen mit einer Dienstbarkeit gesichert. Diese wird durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger in den Bebauungsplan übernommen.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Neubaugebiet eine Mindestlöschwassermenge von voraussichtlich 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Löschwassermenge über die vorhandenen Netze und Anlagen bereitgestellt werden kann. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

⁵ Schalltechnische Abschätzung zum Bauleitplanverfahren Nr. 68 der Stadt Vermold, 20.02.2014, AKUS GmbH, Bielefeld

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

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

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

Angesichts des leicht von Nordwesten nach Südosten abfallenden Geländes soll **Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen** teilweise im Seitenraum versickern, überschüssiges Wasser soll oberflächlich zur straßenbegleitenden Regenwassermulde entlang der Friedhofstraße geführt werden. Das Niederschlagswasser wird über diese Mulde in ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets (mit Notüberlauf in den Honigbach) geführt. Die entsprechenden Detailplanungen erfolgen parallel zum weiteren Verfahren.

Das auf den **privaten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser** soll auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten und versickert oder verrieselt werden. Hierfür sind ausreichend dimensionierte Mulden/Flächen bereitzustellen und zu unterhalten. Zur Sicherstellung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken enthält der Bebauungsplan gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG eine entsprechende textlich Regelung und ergänzende Hinweise. Zur Umsetzung der privaten Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets ist mit einer allenfalls mäßigen Verdichtung sowie mit in Richtung Landschaftsraum nach Süden ausgerichteten Gärten zu rechnen. Die Grundstücke der im Norden angrenzenden Bebauung weisen zurzeit nur wenig Gartenfläche auf. Geplant ist, den Anwohnern an der Berliner Straße, die einen Garten in südliche Richtung, angrenzend an das Plangebiet besitzen, ein Angebot über den Zuerwerb eines 5 m breiten Geländestreifens zu unterbreiten. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grund im nördlichen Übergang zur Bestandbebauung entsprechend größer dimensionierte nicht überbaubare Grundstücksflächen vor.

Für die wohnortnahe Ausstattung mit Spielmöglichkeiten gerade für Kleinkinder wird nordöstlich im Übergang zum Wohngebiet südlich der Berliner Straße ein kleiner **Spielplatz** vorgesehen. Dieser wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert. Die Errichtung und Ausgestaltung des Spielplatzes ggf. auch i.V.m. mit dem angrenzenden Fuß-/Radweg dient der Verknüpfung der Quartiere und als Treffpunkt.

Entlang der Friedhofstraße ist geplant, einen **Grünstreifen** zur Ortsrandeingrünung mit einer Baumzeile anzulegen, um den ländlichen Charakter der Straße fortzuentwickeln und eine Abgrenzung zum Plangebiet zu schaffen. Mit Blick auf die hier außerdem erforderliche Unterbringung einer Regenwassermulde zur Niederschlagsentwässerung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (s. Kapitel 5.6) wird der Streifen mit 6 m

entsprechend großzügig bemessen. Durch die Lage des Plangebiets innerhalb bzw. angrenzend an die Siedlungsfläche und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert, die Anpflanzung kann die heutige Ortsrandlage ggf. aufwerten.

Die bisher in den westlichen Randbereich hereinragende Kronentraufe von auf dem Friedhofsgelände stockenden **Heckengehölzen** ist zwischenzeitlich von den Eigentümern zurückgeschnitten worden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden (s. Kapitel 3.2) und daher nicht betroffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Nach heutiger Kenntnis ergeben sich durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und 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.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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. Landesweit als schützenswert eingestufte Böden sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen als Lebensraum, Filterkörper und Produktionsfläche, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren. Diese Vorgehensweise steht im Einklang mit den §§ 1, 1a BauGB und mit den Zielen des LEP-Entwurfs.

Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch in der Kernstadt von Vermold derzeit nur noch in geringfügigem Maße für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Auch andere potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Die Stadt hat in den letzten Jahren innerörtliche Flächen überprüft, Eigentümer von Baulücken angesprochen und alte Bebauungspläne hinsichtlich Nachverdichtungsmöglichkeiten überprüft und überarbeitet. So werden nach Abriss des Krankenhauses an der Wersestraße dort sehr ambitionierte verdichtete Wohnprojekte entwickelt (siehe Bebauungsplan Nr. 48, 4. Änderung). Überarbeitet wird z.B. auch der Bebauungsplan Nr. 8A mit Kern-, Misch- und Wohnnutzungen unmittelbar in der Innenstadt, um die Entwicklung dort abschließend regeln zu können. Darüber hinaus ist gerade in den letzten 2 Jahren eine große Zahl von Baugrundstücken im Innenbereich einer Bebauung zugeführt worden.

Auf das Gutachten zur Wohnbaulandentwicklung (siehe Kapitel 4) wird ebenso verwiesen wie auf die dieser Bauleitplanung vorausgehende intensive Flächendiskussion. Aktuell liegen weiter Anfragen von Bauwilligen vor, auch der absehbare weitere Bedarf kann nicht mehr auf den verfügbaren Grundstücken innerhalb des Siedlungsbereichs gedeckt werden.

Die ausgewählte Fläche an der Friedhofstraße von geringer Größe schließt direkt an die Bebauung im Bereich der Berliner Straße an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Lokal können die Auswirkungen auf den Boden, Grundwasser und Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans z.T. gemindert werden. Somit wird die durch die vorliegende Planung vorgesehene Erweiterung des Siedlungsraums im Osten der Kernstadt im Ergebnis für bedarfsgerecht und angemessen gehalten.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft** im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapitel 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden an diesem Standort für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁶ zugrunde gelegt.

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Im Plangebiet sind i.W. die übergeordneten Lebensraumtypen *Äcker, Weinberge; Fettwiesen und -weiden* sowie *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 3914 Vermold⁷ insgesamt 11 Fledermaus- und 27 Vogelarten sowie Kreuzkröte und Zauneidechse aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen, in dem die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten tabellarisch aufgeführt sind. Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der genannten planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der intensiven Acker- und Weidenutzung sind auch floristisch ggf. relevante Vorkommen nicht vorhanden.

Das Gebiet umfasst eine unbebaute 1,7 ha große Fläche. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, Verkehrswege sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung von (Brutto-)Wohnbauflächen mit einer Größe von knapp 1,7 ha vor. Die im nördlichen Anschluss vorhandenen Lebensraumpotenziale (Wohnbaustrukturen mit Hausgärten) werden analog zu den umgebenden Siedlungsflächen weiterentwickelt. Neben der Neuversiegelung in geringem Umfang wird es bei Planrealisierung zudem zu Baustellenverkehr und -lärm in einem zeitlich begrenzten, für derartige Bauvorhaben üblichen Rahmen kommen.

Aufgrund der konkreten Planungssituation ergibt die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung nach heutiger Kenntnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden wurden gebeten, ggf. andere Informationen und Einschätzungen im Zuge der Beteiligung nach § 4 BauGB mitzuteilen. Weitergehende Anforderungen sind nicht genannt worden.

Ergänzend wird empfohlen, Lichtemissionen bei der Beleuchtung der neuen Planstraße durch die Wahl der Leuchtmittel sowie einer geeigneten Abschirmung zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Fledermäuse und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten kann hierdurch weniger beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

⁷ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Gehölze zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Eingriffsregelung in NRW“⁸ wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung erstellt, das rechnerische Defizit bzw. der **rechnerische Ausgleichsbedarf** für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff wurde entsprechend ermittelt und beträgt rund **14.720 Biotopwertpunkte**. Einzelheiten sind der Eingriffsbilanzierung (Anlage A.1 dieser Begründung) zu entnehmen. Für einen vollständigen oder anteiligen Verzicht auf angemessene Ausgleichsmaßnahmen wird aufgrund der Neuplanung und der Möglichkeit, auf das städtische Ökokonto zurückgreifen zu können, keine ausreichende planerische Rechtfertigung gesehen.

Das Kompensationsdefizit soll entsprechend auf der Fläche des städtischen Ökokontos an der Alten Hessel und auf der Biotopfläche Peckeloh ausgeglichen werden. Die Stadt Versmold führt diese Maßnahmen durch und legt die Kosten vereinfachend über den Baulandpreis um. Eine Zuordnung als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB nach dem Verursacherprinzip ist daher nicht erforderlich und erfolgt im Bebauungsplan nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011

⁸ LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008

wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und stärkeren Verkehrsverflechtungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere Bedeutung der Fläche liegt jedoch nicht vor. Durch die Vorgabe der offenen Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern, findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt.

Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie die Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen zu.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung werden hier keine speziellen Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene vorgesehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Stadt Vermold kann über die Flächen im Plangebiet verfügen, die Bauplatzvergabe soll nach den städtischen Kriterien durchgeführt werden. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet (WA gesamt)	1,19
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,31
- davon Fuß-/Radweg, öffentlich	0,02
- davon Verkehrsberuhigter Bereich (Bestand)	0,03
Öffentliche Grünfläche	0,12
- davon Spielplatz	0,04
- davon Ortsrandeingrünung mit Regenwassermulde	0,07
Öffentliches Regenrückhaltebecken	0,03
Wasserfläche	0,06
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,71

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 68 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Osten der Vermolder Kernstadt. Die Gliederung der Bauflächen soll angemessen auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht nehmen. Die geplanten Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum sichern.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Einleitung des Verfahrens ist im Mai 2013 (VL-52/2013) beschlossen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB auf Grundlage der drei Entwurfsvarianten zur Baugebieterschließung fand im Oktober 2013 durch einen Informationsabend statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde im November 2013 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgte eine intensive Diskussion der drei Erschließungsvarianten, Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten wurden von Öffentlichkeit und Fachbehörden vorgetragen und diskutiert. Die Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihr Fachausschuss haben in ihren Sitzungen im März 2014 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Im Ergebnis wurde die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 68 auf Grundlage der Variante 1 – Erschließung über die Friedhofstraße – beschlossen (VL-24/2014).

Aufgrund der erheblichen Kritik der Anlieger v.a. aus dem Bereich Friedhofstraße im Zuge der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 23.06.2014 bis 25.07.2014 einschl. erfolgte eine erneute Prüfung der Erschließungsfrage. Im Ergebnis hat die Stadtvertretung am 25.09.2014 unter Verweis auf die umfassenden bisherigen Erörterungen (siehe oben, Varianten I bis IV) und nach nochmaliger Beratung aller Vor- und Nachteile beschlossen, Variante IV als Grundlage für die weitere Planung aufzunehmen (siehe VL 95/2014 und Protokolle). Das erfolgte v. a. auch vor dem Hintergrund der aktuellen Stellungnahme des Straßenverkehrsamts im Sommer 2014, das nach nochmaligem Ortstermin ein Überdenken der Variantenwahl und eine zumindest teilweise Erschließung des Plangebiets über die Berliner Straße empfohlen hatte.

Dieser Kompromissvorschlag beinhaltet

- die Kfz-Anbindung des westlichen Plangebiets über die Friedhofstraße im Südwesten,
- die Anbindung des östlichen Plangebiets über die Berliner Straße im Norden,
- die Verbindung beider Erschließungsabschnitte und der Straßen Friedhofstraße und Berliner Straße durch Fuß-/Radwege, eine Durchfahrt(Schleichverkehr) für Kfz ist nicht vorgesehen.

Der Vorteil dieser Kompromissvariante ist die nahezu vergleichbare Aufteilung und die in beiden Fällen fachlich vertretbare Zusatzbelastung für Altanlieger (Verkehr, Straßenausbau, Immissionsschutz etc.). Zur näheren Beschreibung der Varianten und des Diskussionsverlaufs wird auf Kapitel 4, 5.4 und 9 verwiesen. Somit ist das Plan-

verfahren für den Bebauungsplan Nr. 68 nach Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Erschließungsmöglichkeiten auf Grundlage dieser Variante IV mit einer erneuten Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB fortzusetzen. Die bisher beschlossenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zur Baugestaltung etc. waren entsprechend zu übernehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 hat vom 25.11.2014 bis zum 30.12.2014 erneut gemäß § 4a(3) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen sind aus der Öffentlichkeit nicht mehr vorgetragen worden. Dieser Kompromissvorschlag zur Erschließung wird nunmehr offenbar von den Betroffenen akzeptiert. Einzelne Fachabteilungen des Kreises Gütersloh haben nochmals die Erschließung thematisiert, ansonsten sind i.W. nur einzelne Hinweise vorgetragen worden.

Auf Anregung der städtischen Fachplaner für die Entwässerung wird im Satzungsplan eine Änderung vorgenommen. Die Fuß-/Radwegtrasse im Südosten von bisher 3 m auf 4,5 m zu Lasten des Wohnbaugrundstücks verbreitert, um dort seitlich Regenwasser versickern zu können. Dieser ca. 50 m² umfassende zusätzliche Versickerungstreifen innerhalb der Verkehrsfläche führt in der Eingriffsbewertung gegenüber 50 m² WA-Fläche zu zusätzlichen 20 Biotopwertpunkten, so dass hieraus kein Nachteil für Natur und Landschaft entsteht. Eine ggf. abwägungsrelevante Änderung oder eine Betroffenheit Dritter ist hiermit nicht verbunden (Grundfläche im Eigentum der Stadt Vermold).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschuss und der Stadtvertretung der Stadt Vermold, hier insbesondere auf die Vorlage VL-7/2015 zum Satzungsbeschluss am 12.02.2015.

Vermold, im Februar 2015