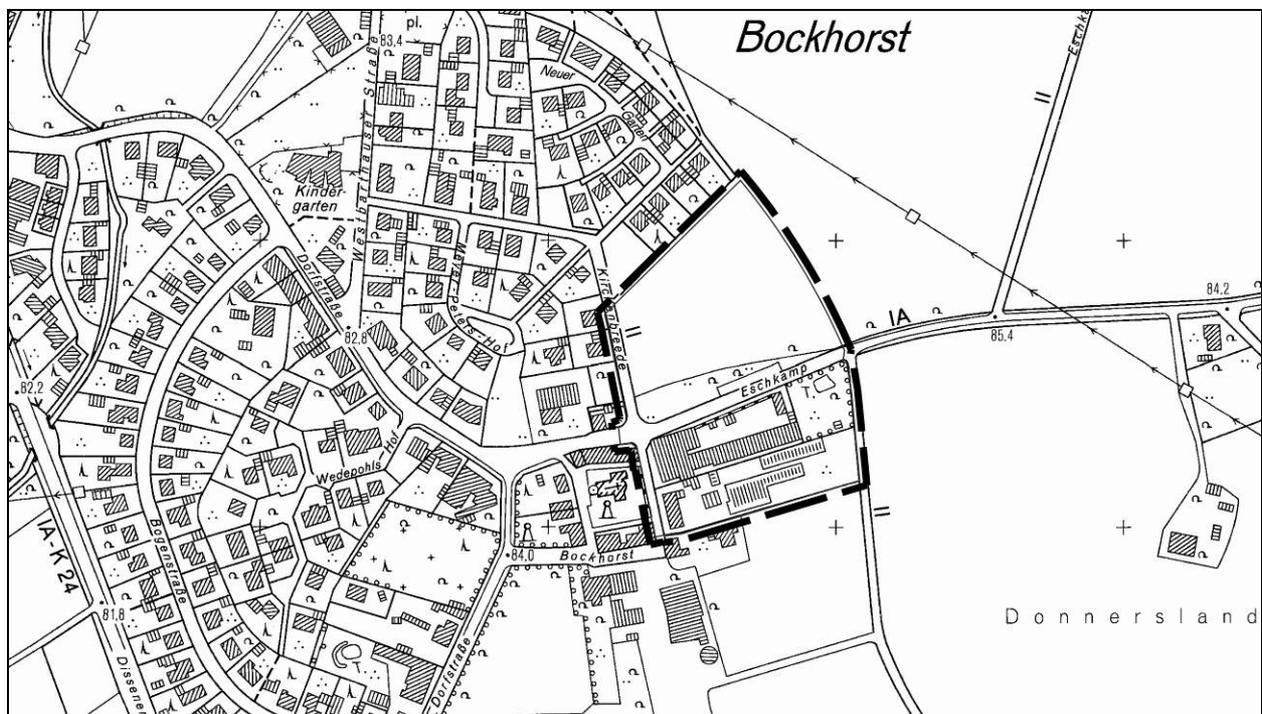


Aufstellung Bebauungsplan Nr. 69 „Eschkamp“

Ortslage: Bockhorst

Plangebiet: Östlich der Straße „Kirchenbreite“ / „Bockhorst“,
nördlich und südlich der Straße „Eschkamp“



Begründung

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679 Email: info@dhp-sennestadt.de

14.11.2016

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2	Anlass und Ziele der Bauleitplanung	1
3	Verfahren	3
4	Situationsbeschreibung	3
5	Übergeordnete Planungen	6
5.1	Regionalplan	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Landschaftsplan	8
6	Städtebauliches Konzept	8
6.1	Erschließung / Entwässerung	9
6.2	Ortsgestalt / Landschaftsbild	10
6.3	Klimaschutzsiedlung	10
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt	12
7.3	Baurecht auf Zeit	14
7.4	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	15
7.6	Öffentliche Grünflächen und Grüngestalt	16
8	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Belange der Ver- und Entsorgung	17
8.2	Belange des Denkmalschutzes	18
8.3	Belange des Bodenschutzes	18
8.4	Belange des Gewässerschutzes	20
8.5	Belange des Immissionsschutzes	20
8.6	Belange des Landschafts- und Naturschutzes	22
8.7	Belange des Artenschutzes	23
8.8	Belange der Landwirtschaft	25
8.9	Soziale Infrastruktur	26
9	Sonstige planungsrelevante Aspekte	26
9.1	Flächen- und Einwohnerbilanz	26

TEIL B: UMWELTBERICHT

Anlagen

- Anlage 1: Gestaltungsplan zur Wohnbauentwicklung im Stadtteil Bockhorst nördlich und südlich der Straße "Eschkamp"
- Anlage 2: Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugebieterschließung Eschkamp, Vermold-Bockhorst / Voruntersuchung zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Eschkamp“
- Anlage 3: Geruchs-Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen beidseitig der Straße „Eschkamp“ im Stadtteil Bockhorst der Stadt Vermold, inklusive ergänzender Stellungnahme

TEIL A: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ortsteil: Bockhorst
Plangebiet: Östlich der Straße „Kirchenbreite“ / „Bockhorst“,
nördlich und südlich der Straße „Eschkamp“

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der etwa 2,9 ha große Geltungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Bockhorst am Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum in der Gemarkung Bockhorst, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 23, 24/1, 24/2, 25 tlw., 158, 272 tlw., 275, 310 tlw., 311 tlw. sowie 312 tlw.. Das Plangebiet befindet sich östlich der Straßen „Kirchenbreite“ und „Bockhorst“ sowie nördlich und südlich der Straße „Eschkamp“ und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 29, 30 und 31, die Straße „Bockhorst“ – Flurstück 310 querend, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 149, 181, 303, 202 und 201 teilweise;

Im Norden: durch die Straße „Kirchenbreite“ in Verlängerung der südlichen Grenzen der Flurstücke 274 und 269 querend, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 274, 269, 271, 265, 263, 261, 259 und 236;

Im Osten: vom östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 236 ausgehend im Kreisbogen mit einem Radius von 500 m bis auf die Straße „Eschkamp“, diese querend, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 21;

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 22, die Straße „Bockhorst“ – Flurstück 25 querend bis zum Ausgangspunkt.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt und besteht aus

- Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Separater Teil B: Umweltbericht (Landschaftsarchitekturbüro Höke, Juni 2016)

2 Anlass und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Eschkamp“ soll im Osten des Ortsteils Bockhorst das Grundstück einer leerstehenden Gewerbebrache sowie angrenzende Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Die Immobilie einer ehemaligen Kaffeerösterei südlich der Straße „Eschkamp“ steht seit mehreren Jahren leer und beeinträchtigt aufgrund ihrer maroden Bausubstanz das bestehende Orts- und Landschaftsbild. 2013 beantragte der Grundstückseigentümer die Überplanung der in Rede stehenden Flächen. Die Gewerbebrache soll somit einer neuen Nutzung zugeführt und mit der Entwicklung eines Wohngebietes der Ortsrand arrondiert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft und umfasst neben dem Grundstück der Gewerbebrache einen südlich angrenzenden gartenbaulichen Betrieb sowie nördlich der Straße „Eschkamp“ ackerbaulich genutzte Flächen. Der westlich angrenzende Siedlungsbereich des Ortsteils Bockhorst wird durch historische Gebäudebestände des Dorfkerns geprägt. Der Bereich des Kirchplatzes sowie die südlich angrenzende Hofstelle stellen ein denkmalgeschütztes Ensemble dar. Nördlich des Plangebiets schließt das Wohnbaugelände „Neuer Garten“ an.

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Bockhorst entspricht den Zielen eines nachhaltigen Wohnflächenmanagement-Konzeptes, welches Anfang 2015 für die Stadt Versmold aufgestellt wurde (erarbeitet durch die Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V.). Mit einer bedarfsorientierten und strategischen Steuerung der Flächenentwicklung soll neben der Innenentwicklung, der Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile sowie die Bereitstellung eines dauerhaft nachfragegerechten und attraktiven Wohnraumangebotes verfolgt werden. Als Voraussetzung für den Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile werden u.a. eine zukunftsfähige Infrastrukturversorgung sowie ein qualitativvolles Wohnumfeld herausgestellt.

Im Ortsteil Bockhorst ist aufgrund von zurückgehenden Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren die Aufrechterhaltung einer tragfähigen Infrastrukturversorgung stark bedroht. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll diesem Negativtrend entgegengewirkt, langfristig eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen erreicht und somit letztendlich die Sicherung der infrastrukturellen Versorgung gewährleistet werden. Hierbei steht vor allem die Eigenentwicklung des Ortsteils im Vordergrund, womit der Wegzug von jüngeren Haushalten und insbesondere von jungen Familien eingedämmt werden soll.

Als Maßnahme zur Qualifizierung bestehender Wohnquartiere und um somit die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten, empfiehlt der Bericht zum Wohnflächenmanagement bestehende Dorfentwicklungskonzepte in den Ortsteilen umzusetzen. In Bockhorst wurden im Jahr 1995 sowie im Jahr 2009 entsprechende Konzepte erarbeitet, die unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich südlich und nördlich der Straße „Eschkamp“ aufzeigen. Auf Grundlage der Dorfentwicklungskonzepte wurde in Abstimmung mit der Stadt Versmold, dem Heimatverein Bockhorst und dem Grundstückseigentümer der ehemaligen Kaffeerösterei im Jahr 2014 ein Gestaltungskonzept erstellt, welches die Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung darstellt (siehe Kapitel 6 / Anlage 1).

Mit der Umnutzung der ehemaligen Kaffeerösterei erfolgt die Revitalisierung einer brachliegenden Gewerbefläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 69 „Eschkamp“ der Stadt Versmold verfolgt somit insbesondere folgende Ziele:

- Stärkung, Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Bockhorst;
- Stärkung, Sicherung und Erhalt der Infrastrukturversorgung im Ortsteil Bockhorst;
- Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebots;
- Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität;
- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Gestaltung des Ortsbilds im Übergang zur freien Landschaft;
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;
- Schaffung nachhaltiger Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Klimaschutz.

3 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 wurde von der Stadtvertretung Versmold am 30.10.2014 gefasst. Am 15.12.2015 fand gem. § 3 (1) BauGB eine öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im großen Sitzungssaal des Rathauses Versmold, Münsterstraße 16, Versmold statt. Im Rahmen der öffentlichen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgetragen worden. Hieraus ergaben sich jedoch keine Änderungen für das weitere Aufstellungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2016. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurde als wesentliches Ergebnis ein Teilbereich südlich angrenzend an die Straße „Eschkamp“ aufgrund gutachterlich ermittelter Geruchsbelastung als vorbelastete Fläche gekennzeichnet (siehe Kapitel 8.5). Wegen des in der Nachbarschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes wurde in diesem Zusammenhang für einen an die Hofstelle angrenzenden Teilbereich an der Straße „Bockhorst“ ein „Baurecht auf Zeit“ festgesetzt, wodurch eine Bebauung während der Betriebsexistenz ausgeschlossen wird (siehe Kapitel 7.3).

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 05.09. bis 14.09.2016 in der Zeit vom 26.09. bis einschließlich 28.10.2016 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurde angeregt, den nach den örtlichen Bauvorschriften in Teilbereichen des Plangebietes nur zulässigen weißen Anstrich näher zu definieren. Dementsprechend wurde die örtliche Bauvorschrift zur Satzungsfassung ergänzt und für den Bereich, in dem die Gebäude mit weißer Putzfassade zu versehen sind, ein Hellbezugswert von mindestens 65 % vorgegeben (siehe Kapitel 7.2). Zudem wurden glänzende bzw. glasierte Dachpfannen ausgeschlossen. Hierdurch wurde keine erneute Offenlage erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren. Parallel zu dieser Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016 beteiligt. Als Ergebnis aus diesem Verfahrensschritt wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass aus Gründen des Brandschutzes die Brüstungshöhe der Fenster der am höchsten gelegenen Aufenthaltsräume 8,00 m oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschreiten dürfen (siehe Kapitel 8.1).

Im Vorfeld zu der vorliegenden Bauleitplanung wurden verschiedene Varianten für die Erweiterung der in Rede stehenden Fläche erstellt. In Abstimmung mit der Stadt Versmold entschied man sich für ein Gestaltungskonzept (siehe Kapitel 6 / Anlage 1), auf dessen Grundlage nun der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Versmold kann im Parallelverfahren an die Planungen angepasst werden (siehe Kapitel 5.2).

Die Darstellung der Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) nach § 2 (4) BauGB erfolgt im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung**. Die Belange des Artenschutzes nach europäischem Recht wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht und mit der vorliegenden Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 8.6).

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Bockhorst im Übergang zur freien Landschaft. Bockhorst verfügt über einen historischen und gestalteten Dorfkern

mit der Dorfkirche und dem Kirchplatz sowie umliegenden Fachwerkhäusern. Der Planbereich liegt unweit des Dorfkerns östlich der Straße „Kirchenbreede“ und umfasst südlich der Straße „Eschkamp“ den Bereich der dort gelegenen Bebauung sowie nördlich der Straße „Eschkamp“ eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die bis zum nördlich gelegenen Wohngebiet „Neuer Garten“ reicht. Nördlich an den „Eschkamp“ angrenzend verläuft entlang der Straßenführung ein ca. 20 m breiter, nicht bewirtschafteter Grünlandstreifen. Richtung Osten grenzt an den Grünstreifen eine rd. 5 m breite, mit teilweise hochwüchsigen Gehölzen eingefasste, geteerte Stellplatzfläche an.

Der Bereich südlich der Straße „Eschkamp“ wurde bis vor kurzem durch ein seit mehreren Jahren brachliegendes Fabrikgelände einer ehemaligen Kaffeerösterei geprägt. Das Eckgebäude an den Straßen „Eschkamp / Bockhorst“ besaß mit drei Geschossen eine für das Umfeld prägende Wirkung. Richtung Süden wurde die Bebauung entlang der Straße „Bockhorst“ zweigeschossig weitergeführt. Gegenüberliegend der Fläche der ehemaligen Kaffeerösterei befindet sich die Dorfkirche mit Kirchplatz (siehe Abbildung 2). Das Areal der ehemaligen Fabrik vermittelte bis zu seinem Bestehen ein unschönes Erscheinungsbild, welches sich negativ auf das Ortsbild auswirkte. Die Gebäude der Rösterei wurden mittlerweile im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan rückgebaut, um somit die Neuentwicklung des Areals anzukurbeln.



Abbildung 1: Luftbild

Quelle: NRW UVO, ohne Maßstab

Südlich an das Fabrikgelände angrenzend befindet sich derzeit ein gartenbaulicher Betrieb, auf dessen Gelände sich auch zwei Pferde (Ponys) in Paddock-Haltung befinden. Zur Straße „Bockhorst“ hin orientiert sich in Fortführung des ehemaligen Fabrikgebäudes eine zweigeschossige traufständige Bebauung.

Das Plangebiet wird in diesem südlichen Bereich im Osten durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der mehrere im Süden gelegene Hofstellen erschließt. Am Wirtschaftsweg liegen die Außenflächen des Gartenbaubetriebes sowie zur Straße „Eschkamp“ ein privater Gartenbereich mit zum Teil hochstämmigen Gehölzen. Zu den öffentlichen Straßenflächen nach Norden und Osten ist dieser Bereich mit einer hochwüchsigen, blickdichten Hecke eingefriedet.



Abbildung 2: Blick von der Straße „Bockhorst“ Richtung Norden eigene Aufnahme

Der westlich und südwestlich angrenzende Siedlungsbereich des Ortsteils Bockhorst wird geprägt durch mehrere historische Gebäude, die den Ortsrand u.a. durch ihre Fachwerkbauweise städtebaulich prägen. Hierzu zählt insbesondere der Bereich südlich / westlich der Straße „Bockhorst“ mit der dort gelegenen Dorfkirche, dem Kirchplatz und der nördlich zur Straße „Bockhorst“ orientierten Wohnbebauung sowie die südlich gelegene Hofstelle „Meyer-Hermann“ (landwirtschaftlicher Betrieb mit Mastanlagen). Dieses Ensemble unterliegt in seiner Gesamtheit dem Denkmalschutz und ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt Versmold als solches dargestellt (siehe Kapitel 5.2). Weitere charakteristische sowie aus Sicht des Denkmalschutzes bedeutende Gebäude befinden sich mit dem „Bockhorster Kotten“ (Heimathaus), dem „Bockhorster Backhaus“ sowie der Hofstelle „Meyer-Peter“ (Wohnnutzung) nördlich der Straße „Bockhorst“. Der gesamte Bereich grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich, von der Straße „Kirchenbreite“ abzweigend, das Wohngebiet „Neuer Garten“ mit 18 überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Das Wohngebiet wurde Ende der 1990er Jahre entwickelt. Die Häuser sind hier mit weißem Putz- oder Klinkerfassaden errichtet sowie einheitlich mit roten Dachziegeln eingedeckt.

Die Straße „Eschkamp“ führt Richtung Osten auf die B 476, die unmittelbar an die Autobahn 33 Richtung Osnabrück anbindet. Entlang der Straße „Eschkamp“ liegen vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen, die nächstgelegene befindet sich in ca. 230 m Entfernung zum Plangebiet. Ca. 400 m im Nordosten befindet sich im dort gelegenen Forst der Bockhorster Waldfriedhof. Östlich des Plangebiets verläuft in ca. 50 m Entfernung - gemessen vom nordöstlichsten Punkt des Plangebiets - eine Hochspannungsleitung in südöstliche Richtung (110-kV-Hochspannungsfreileitung Hessel - Müschen). Der bestehende Siedlungszusammenhang wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, in den Außenbereichen befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen.

Infrastrukturell beherbergt Bockhorst derzeit zwei gastronomische Betriebe, eine Bäckerei sowie Metzgerei, ein Lebensmittelgeschäft, ein Friseur, eine Bankfiliale, kleinere Handwerksbetriebe sowie einen dreizügigen Kindergarten mit rd. 60 Kindern. Aufgrund der beiden Gaststättenbetriebe an der Ecke „Dorfstraße / Bockhorst“ und in der südlichen Straße „Bockhorst“ herrscht im Dorfgebiet derzeit teilweise (vor allem zu den

wicklungen anzustreben, um diese nachhaltig zu sichern. Der Ausweisung neuer Baugebiete stehen jedoch die Belange des Freiraumschutzes und die angestrebte Ausrichtung der weiteren Siedlungsentwicklung auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche entgegen.

Die Entwicklung dieser Ortsteile soll auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass das Wachstum der in Rede stehenden Ortsteile für sich betrachtet und in der Summe mit den anderen im Regionalplan nicht dargestellten Ortsteilen einer Gemeinde hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Versmold bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt. Diese wurde mit Verfügung vom 11.09.2013 (Az. 32.212.13.-2985) aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden. Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Versmold wird der Planbereich südlich der Straße „Eschkamp“ als Dorfgebiet dargestellt. Die Straße „Eschkamp“ selbst ist als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Die Bereiche nördlich der Straße „Eschkamp“ werden für einen östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche sowie für westliche Teilflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 4). Im Bereich des südlich ausgewiesenen Dorfgebiets wird zusätzlich das Symbol einer Trafostation (10 kV) abgebildet.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold - ohne Maßstab

Westlich des Plangebietes wird der bestehende Siedlungszusammenhang größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich nördlich an die Straße „Eschkamp“ angrenzend wird der Bereich einer Hofstelle als Dorfgebiet dargestellt, hier wird ebenfalls das Symbol einer Trafostation (10 kV) abgebildet. Ebenfalls westlich des Plangebietes jedoch südlich der Straße „Eschkamp“ wird der Bereich der dort befindlichen Kirche und der südlich angrenzenden Hofstelle „Meyer-Hermann“ als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, umgrenzt. Südlich, östlich und nördlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich des Plangebiets wird die dort verlaufende Hochspannungsleitung als oberirdische Versorgungsleitung „110 kV“ dargestellt. Der Ortsteil Bockhorst wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Gütersloh“, das südlich an die Straße „Eschkamp“ und östlich an das dort dargestellte Dorfgebiet grenzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Versmold soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die zu überbauenden Bereiche südlich und nördlich der Straße „Eschkamp“ als Wohnbauflächen dargestellt werden. Der geplante Grünzug soll auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Grünfläche gesichert werden, womit im Bereich „Kirchenbreite / Eschkamp“ die Darstellung von Wohnbauflächen geringfügig zurückgenommen wird. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: "Sennelandschaft" im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; "Osning" im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Versmold sowie "Halle- Steinhagen"). Ein weiterer Landschaftsplan für das Stadtgebiet Güterslohs befindet sich in Aufstellung.

Der Landschaftsplan „Osning“ mit Darstellungen in Teilbereichen des Stadtgebietes Versmold sieht Festsetzungen bzw. Entwicklungsziele in ca. 800 m Entfernung östlich des Plangebiets vor. Die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

6 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung soll ein neues Wohngebiet am östlichen Ortstrand des Ortsteils Bockhorst entwickelt werden. Um den historischen Dorfbestand sowie den Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum in einem Konzept zu berücksichtigen, wurden vorab mehrere Gespräche u.a. mit dem Bockhorster Heimatverein geführt. In Anlage 1 wird als Ergebnis dieser Abstimmungen ein Gestaltungskonzept dargestellt, das die Grundlage für diesen Bebauungsplan bildet.

Das geplante Konzept zur Wohnbauentwicklung gliedert sich in einen nördlichen und südlichen Bebauungsbereich, die durch einen sich zum Landschaftsraum hin aufweitenden Grünkeil getrennt werden. Der Grünzug wird bis an den bestehenden Ortsrand herangeführt und mündet an einen Quartiersplatz vor dem Heimathaus „Bockhorster Kotten“. Mit der Freifläche wird eine Sichtachse zwischen dem prägenden Gebäudebestand des derzeitigen Ortsrandes und dem Landschaftsraum (insbesondere zum Waldfriedhof) erhalten. Der geplante Quartiersplatz soll als Multifunktionsplatz ausgebildet werden, der u.a. für dörfliche Veranstaltungen aber auch bedarfsweise zur Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden kann.

Die beiden Baugebiete im Norden und Süden können unabhängig voneinander entwickelt werden. Der Bereich südlich der Straße „Eschkamp“ wird gekennzeichnet durch eine zur Straße orientierten Bebauung und einer hinterliegenden Bebauung in zweiter Reihe. Die Erschließung erfolgt hier einerseits über die bestehenden Straßen „Eschkamp“ im Norden sowie „Bockhorst“ im Westen. Die hinterliegende Bebauung wird über eine Erschließungsschleife abgehend von der Straße „Eschkamp“ erschlossen. Durch die überwiegend von Norden erschlossenen Grundstücke entstehen großzügige, Richtung Süden ausgerichtete, Gartenbereiche.

Für den an die Dorfkirche angrenzenden Bereich im Westen ist, angelehnt an die Strukturen der ehemaligen Kaffeerösterei, eine verdichtete Bebauung vorgesehen, die den Bereich um den historischen Dorfkern neu akzentuieren soll. Insgesamt können in dem südlichen Teilgebiet 15 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 600 – 700 m² entwickelt werden. Das Konzept sieht vor, diesen Bereich ebenfalls in zwei Abschnitten entwickeln zu können. Somit ließe sich in einem ersten Schritt zunächst der nördliche Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei entlang der Straße „Eschkamp“ umsetzen und zu einem späteren Zeitpunkt der Bereich der heutigen Gärtnerei.

Das Baugebiet nördlich der Straße „Eschkamp“ gliedert sich an das bestehende Wohngebiet „Neuer Garten“ im Norden an. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der die Straße „Kirchenbreite“, die nordwestlich in einen gestalteten Wendeplatz übergeht. Eine Bebauungsreihe grenzt direkt an die bestehenden Grundstücke im Norden an und wird südlich durch die geplante Stichstraße erschlossen. Eine zweite Baureihe befindet sich südlich der Planstraße. Eine weitere dritte Baureihe wird südlich angrenzend durch Stichwege erschlossen bzw. im östlichen Bereich durch die hier vorgesehene Platzanlage. Durch einen geschwungenen Straßenverlauf Richtung Nordosten und bogenförmig angeordnete Grundstücke entsteht südlich des Baugebietes der zum Landschaftsraum hin öffnende Grünkeil. Insgesamt werden in dem nördlichen Teilbereich 14 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt, die ebenfalls eine durchschnittliche Grundstücksgröße von rd. 600 m² aufweisen.

6.1 Erschließung / Entwässerung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Teilbereich über die westlich verlaufende Straße „Kirchenbreite“. Hiervon wird eine Straße in das Quartier geführt, die im Osten in einen Wendeplatz mündet. Von dieser Straße ist ein Stich zur Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke vorgesehen. Lediglich ein Grundstück im Südwesten wird über die bestehende Straße „Kirchenbreite“ erschlossen.

Im südlichen Teilbereich soll von der Straße „Eschkamp“ im Norden eine Erschließungsschleife durch das neue Wohngebiet geführt und somit die Bebauung in zweiter Reihe bedient werden (siehe auch Anlage 1).

Zusätzlich wird das Plangebiet an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden. Hierfür sieht das Gestaltungskonzept für den nördlichen Teilbereich die Fortführung des nordwestlich des Wohngebiets „Neuer Garten“ verlaufenden Fuß- und Radwegs vor. Dieser wird südlich der geplanten Grundstücke, entlang des Grünkeils, auf den vorgesehenen Quartiersplatz an der Ecke „Kirchenbreite / Eschkamp“ geführt. Zudem soll der Weg entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf die Straße „Eschkamp“ auf Höhe des dort abzweigenden Wirtschaftsweges zulaufen. Durch weitere Wegeverbindungen, die von dem geplanten Wendeplatz im nördlichen Wohngebiet auf den südlich verlaufenden Fuß- und Radweg stoßen, wird auch eine innere Durchwegung sichergestellt.

Die technische Erschließung zur Versorgung des Plangebiets mit der notwendigen Leitungsinfrastruktur (Gas, Wasser Strom) kann über die vorhandenen Anlagen in den

Straßen „Kirchenbreite“, „Bockhorst“ und „Eschkamp“ erfolgen. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in den Straßen „Kirchenbreite“ und „Eschkamp“ eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zum einen auf privaten Grundstücksflächen versickern. Für das Baugebiet wurde vorab ein Bodengutachten durch das Ingenieurbüro Driemeier sowie eine Voruntersuchung zur Erschließung des Baugebietes durch das Ingenieurbüro Schmelzer erstellt (siehe Kapitel 8.1 / Anlage 2). Für den Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei ist eine Versickerung aufgrund der Durchlässigkeit des hier bestehenden Untergrunds nicht möglich. In diesem Bereich kann das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Eschkamp“ eingeleitet werden.

6.2 Ortsgestalt / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Bockhorsts am Übergang zur freien Landschaft. Zudem befinden sich unmittelbar südwestlich angrenzend der historische Dorfkern mit Dorfkirche und Kirchplatz sowie weitere ortsbildprägende Gebäuden in Fachwerkbauweise. Um einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum zu gestalten soll eine Eingrünung der nördlich und südlich geplanten Baugebiete erfolgen. Mit dem vorgesehenen Grünzug wird eine Sichtachse zwischen dem prägenden Gebäudebestand des derzeitigen Ortsrandes und dem Landschaftsraum geschaffen.

Die neu geplante Wohnbebauung soll sich in das vorhandene Ortsbild eingliedern und dementsprechend Fassadenmaterial und Dachfarbe vorgegeben werden. Für den südlichen Bereich sind daher lediglich weiße Putzfassaden vorgesehen. Im nördlichen Baugebiet sollen nur rot bis rotbraune Klinkerfassaden zulässig sein. In beiden Gebieten sollen die Dächer ausschließlich mit roten Dachziegeln gedeckt werden.

Im Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei ist zur westlich angrenzenden Bebauung hin (u.a. Dorfkirche) eine städtebaulich verdichtete Bauweise vorgesehen, die einerseits die derzeitige Bebauungsstruktur aufgreift und andererseits den Ortseingang neu in Szene setzen soll.

6.3 Klimaschutzsiedlung

Vor dem Hintergrund einer steigenden Verantwortung im Umgang mit Umwelt und Klima sowie dem steigenden Bewusstsein hinsichtlich nachhaltiger Bauweisen, soll das Plangebiet als Klimaschutzsiedlung ausgebildet werden.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei zusätzlich an folgenden Kriterien:

- Erneuerung und Erweiterung einer bestehenden Siedlungsstruktur durch zwei neue Quartiere,
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Nutzung regenerativer Energien durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge und Aufnahme der vorhandenen Anbindungen,
- Fußwegeverbindungen durch die Quartiere mit Fuß- und Radwegen und Anbindung an das Umfeld des Plangebietes mit dem Ziel der Vermeidung von motorisiertem Verkehr,
- Möglichkeit zur Schaffung von Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen,
- Naturnahes Entwässerungskonzept mit örtlicher Regenwasserversickerung,
- Einheitliche Gestaltung von Einfriedungen im Übergang privater Gartenbereiche zum öffentlichen Raum.

Energieeffiziente Prinzipien werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hierzu gehören u.a.:

- die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit der maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m (Firsthöhe) in Abhängigkeit zu den Abständen der überbaubaren Flächen untereinander (weitgehende Vermeidung von Verschattung),
- die Schaffung der Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren und der passiven Energienutzung durch entsprechende Gebäudestellung.

Innerhalb der geplanten Wohngebiete besteht ein Angebot für bis zu 29 Baugrundstücke bei ausschließlicher Einzelhausbebauung. Die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude ist durch die zu treffenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe so vorgesehen, dass solarenergetische Aspekte berücksichtigt werden (siehe Kapitel 7.2). Damit wird eine optimale Solarenergienutzung ermöglicht. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Kriterien, die für eine Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ des Landes NRW maßgeblich sind. Die Aufnahme in das Programm erfolgte im Oktober 2015 durch die Auswahlkommission der EnergieAgentur.NRW.

Klimaschutzsiedlungen werden als Multiplikatoren aus dem Programm progres.nrw des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Mit dem Programm soll die breite Markteinführung vieler anwendbarer Techniken zur Nutzung unerschöpflicher Energiequellen und der rationellen Energieverwendung beschleunigt werden, um somit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen zu leisten. Nähere Informationen hierzu können unter www.energieagentur.nrw eingesehen werden.

Die geplanten Siedlungen sollen insgesamt umweltorientiert entwickelt werden und aus baugestalterischer sowie stadträumlicher Sicht als ablesbare Quartiere erkennbar sein. Mit der Entwicklung der Klimaschutzsiedlungen kann auch den Anforderungen des Baugesetzbuches an die kommunalen Bauleitpläne, den Klimaschutz, insbesondere durch eine klimagerechte Stadtentwicklung, zu fördern, nachgekommen werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan zwei Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie zwei Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Im Südwesten des Plangebietes sollen entlang der Straße „Bockhorst“ im direkten räumlichen Zusammenhang zum historischen Dorfkern und dem geplanten Quartiersplatz mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht werden, um hier eine Belebung des dörflichen Lebens zu erreichen. Die östlich angrenzenden Bereiche sollen ebenso wie das nördliche Baugebiet dem Wohnen vorgehalten werden.

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Der Nutzungsausschluss wird vorgenommen, um eine Flächenkonkurrenz zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet zu vermeiden und im Bereich des Wohngebietes der Wohnfunktion bzw. sozialinfrastrukturellen Wohnfolgeeinrichtungen einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht auch vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Ziffer 2 BauNVO gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Ziffer 2 BauNVO gem. § 6 (3) BauNVO

Der Nutzungskatalog im Mischgebiet wird bewusst offen gestaltet. Ziel ist es, den Dorfkern neu zu beleben und die Möglichkeit zu schaffen, auch sog. Nicht-Wohngebäude zu errichten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen werden dem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend getroffen und greifen im Südwesten des Plangebietes (Mischgebiet) die Charakteristika der ehemaligen Kaffeerösterei auf und schaffen einen Übergang zum östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet.

Allgemeines Wohngebiet WA

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird auf 0,8 begrenzt. Diese Werte entsprechen dem in einem Wohngebiet üblichen Verhältnis von Grundfläche zu überbauter bzw. versiegelter Fläche sowie Geschossfläche.

In beiden festzusetzenden Allgemeinen Wohngebieten sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist mit 14,00 m ausreichend dimensioniert, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die Geschossigkeit wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, um somit dem Siedlungs- und Landschaftsbild sowie der damit verbundenen möglichen baulichen Ausgestaltung dieses Bereichs gerecht zu werden. Die maximale Firsthöhe wird einheitlich auf 9,50 m sowie die Traufhöhe auf 4,30 m begrenzt, sodass das zweite Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Untergeordnete Bauteile dürfen auf maximal ein Drittel der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Dies ermöglicht vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel.

Die zulässige Dachneigung wird auf 45° bei einer ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern festgesetzt. Im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet WA -1- wird teilweise eine Baulinie für die Bestimmung der Lage des Firstes festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine optimale Ausnutzung von Photovoltaikanlagen erreicht und eine Verschattung der Gebäude verhindert wird. Ergänzend wird in den beiden Allgemeinen Wohngebieten die Firstrichtung für die Baugrundstücke verpflichtend festgesetzt, die der o.g. Regelung nicht unterliegen. Die festgesetzten Firstrichtungen sind i.d.R. parallel zu den Längsseiten der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet. Lediglich in zwei Bereichen kann die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper je nach Prüfung der energetischen Belange entsprechend der Bilanz gedreht werden.

Beim festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind geringfügige Abweichungen zulässig wenn sie im Sinne des § 248 BauGB der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie dienen und mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Aufgrund der sensiblen Lage am Übergang zur freien Landschaft werden für die Baugebiete weitere Festsetzungen zur Baugestalt gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW festgesetzt. So sind für das nördliche Allgemeine Wohngebiet WA 1 als Fassadenmaterial nur Klinker in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Im südlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen dagegen nur Putzbauten mit der Grundfarbe Weiß zulässig sein. Als Hellbezugswert werden mindestens 65 % vorgegeben, sodass hier im Farbton eine Spanne zwischen hellen Grautönen und Weiß ermöglicht wird.

Die Dacheindeckung soll in beiden Bereichen ausschließlich in roten Ziegeln erfolgen. Glänzende oder glasierte Ziegel sind im Plangebiet unzulässig. Der Ausschluss ist aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft sinnvoll. Mit dem Ausschluss werden glänzende Dachflächen und eventuelle Reflektionen bzw. Blendwirkungen verhindert und somit eine verträgliche Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Mit den Festsetzungen wird die bauliche Gestalt der umgebenden Bebauung aufgegriffen und fortgeführt. Somit erhalten beide Baugebiete ein ablesbares ortsbildprägendes Gestaltungskonzept.

Weitere Festsetzungen zur Baugestalt werden hinsichtlich der Dachaufbauten vorgenommen. Diese sollen die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Hierbei ist die 1/3 Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel bereits enthalten. Der obere Abstand bis zum First soll mindestens drei Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück und Wohngebäude für Einzelhäuser auf maximal zwei und für Doppelhaushälften auf maximal eine Wohnung beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen. Zudem ist die Festsetzung an die vorhandene dörfliche Struktur im Umfeld angelehnt. Die Festsetzung fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

Mischgebiet MI

Für die beiden Mischgebiete im Südwesten des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Sowohl die GRZ als auch die GFZ wird in dem Mischgebiet höher angesetzt als in den Wohngebieten, um den Mischgebietenutzungen eine höhere und dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Im nördlichen Mischgebiet MI 1 wird die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 13,00 m sowie die Traufhöhe auf mindestens 6,00 m bis maximal 7,00 m festgesetzt. Hierdurch wird für diesen Bereich eine bauliche Dichte vorgegeben, die sich an den Baucharakter der ehemaligen Kaffeeösterei orientiert und sowohl den nördlich angrenzenden Quartiersplatz als auch den westlichen Dorfkern mit Dorfkirche und Kirchplatz städtebaulich akzentuiert.

Für das südliche Mischgebiet MI 2 soll mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m ein Übergang zur angrenzenden niedrigeren Bebauung geschaffen werden. Die Zulässigkeit höherer Gebäude im Vergleich zum übrigen Plangebiet ergibt sich aufgrund der vorgesehenen Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen für eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstückes.

Für beide Mischgebietenbereiche wird, wie in den Allgemeinen Wohngebieten, eine zulässige Dachneigung von 45° bei einer ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern festgesetzt. Des Weiteren wird für das festgesetzte Mischgebiet MI 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einerseits eine Länge der baulichen Anlagen von über 50 m zulässt sowie andererseits eine einseitig grenzständige Bebauung erlaubt. Hierdurch soll in diesem Bereich auch eine Eckrandbebauung zugelassen werden können, die die Längenbegrenzung der offenen Bauweise überschreitet sowie eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Für das südlich angrenzende Mischgebiet MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt wie in den festgesetzten Wohngebieten 14,00 m.

Für beide festgesetzten Mischgebiete gelten die gleichen Festsetzungen über die Baugestalt gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW wie für das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet WA 2. Demnach sind u.a. nur Putzbauten mit weißem Anstrich zulässig und auch die Dacheindeckung soll ausschließlich in roten Ziegeln erfolgen. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten entsprechen ebenfalls dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude wird für die Mischgebiete nicht vorgenommen.

7.3 Baurecht auf Zeit

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Meyer-Hermann“ (Bockhorst 2) durch den nach erstelltem Geruchsgutachten (Büro AKUS, 2015) aufgrund der vorhandenen Mastanlagen Geruchsbelastungen über dem Richt-

wert der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) auftreten können (siehe Kapitel 8.4 / Anlage 3).

Vor diesem Hintergrund wird in dem Bebauungsplan für den entsprechenden Teilbereich ein Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt. Hiernach wird für die Fläche bestimmt, dass die Errichtung von Wohngebäuden bzw. von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, solange unzulässig ist, wie die Immissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Hofstelle Bockhorst 2 eine Geruchsbelastung von mehr als 15 % der Jahresstunden erwarten lassen.

7.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die äußere Erschließung (Straßen „Kirchenbreite“, „Bockhorst“ und „Eschkamp“) sowie die zur Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Flächen werden vollständig als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

Das südwestlichste Baugrundstück im WA 1 wird über die vorhandene Straße „Kirchenbreite“ im Westen erschlossen werden.

Die zur Durchwegung des Plangebietes vorgesehenen Fuß- und Radwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Um dem derzeit herrschenden Parkdruck durch die gastronomischen Betriebe im Bereich des Dorfkerns entgegenzuwirken, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zusätzliche Besucherstellplätze geschaffen werden. Diese sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ entlang der Straße „Eschkamp“ vorgesehen. Die Parkplätze werden gerahmt durch die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche sowie durch Bäume, die alle fünf Stellplätze zu pflanzen sind, strukturiert. Insgesamt werden somit 35 zusätzliche Stellplätze bereitgestellt.

Weitere sechs Besucherstellplätze sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ im Bereich der Wendeschleife im nördlichen Wohngebiet vorgesehen. Diese werden durch Verkehrsgrün und einer Baumpflanzung gestaltet.

Der im Westen des Plangebietes geplante Quartiersplatz gegenüber des Bockhorster Heimathauses wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese wird als „Quartiersplatz zur Bereicherung des dörflichen Lebens sowie zur Unterbringung von Bedarfsstellplätzen“ definiert. Somit kann der Platz einerseits für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft als auch temporär zur Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Um im Plangebiet ein einheitliches inneres Erscheinungsbild zu erzeugen, soll die sogenannte Vorgartenzone von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports freigehalten werden. Hierzu werden Nebenanlagen grundsätzlich für diesen Bereich ausgeschlossen. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten. Als Vorgarten wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche definiert. Dieser ist in mindestens 3,00 m Breite als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lediglich die Zugänge zu Gebäuden und die Zufahrten zu Stellplätzen, Carports oder Garagen dürfen entsprechend anderweitig ausgestaltet werden.

Auch sollen die zu öffentlichen Straßen sowie Fuß- und Radwegen zugewandten Flächen einheitlich gestaltet werden. So sind Nebenanlagen nur mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zulässig. Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche oder an Fuß- und Radwege grenzen, dürfen ebenfalls nur mit einem Abstand von mindestens 0,50 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Bepflanzung zu begrünen.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Dächer untergeordneter Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende muss sich entsprechend an den vorhandenen Bestand anpassen.

Anlagen für erneuerbare Energien sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauO NRW im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

7.6 Öffentliche Grünflächen und Grüngestalt

Zwischen den geplanten Baugebieten soll entlang der Straße „Eschkamp“ ein sich zum Landschaftsraum öffnender Grünzug angelegt werden. Dieser mündet im Westen an den geplanten Quartiersplatz und weist hier eine Breite von ca. 15 m auf. In Richtung Osten weitet sich der Grünzug auf eine Breite von rd. 80 m auf. Gerahmt wird dieser durch Fuß- und Radwege sowie den entlang der Straße „Eschkamp“ angeordneten Stellplätzen.

Weitere öffentliche Grünflächen sind zur Einfassung sowie Gestaltung der Besucherstellplätze im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorgesehen. Die innerhalb des Wendeplatzes vorgesehenen Grünbereiche werden als Verkehrsgrün festgesetzt und sind als Bestandteil der hier festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch als öffentliche Grünfläche gewidmet. Zudem soll im Zwischenraum der Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Zur Gliederung der Stellplätze entlang der Straße „Eschkamp“ soll nach jedem fünften Stellplatz die Pflanzung eines Baumes erfolgen.

Da sich das Plangebiet am östlichen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft befindet, soll eine durchgehende Ortsrandeingrünung der bebaubaren Bereiche erfolgen. Dementsprechend werden in den festgesetzten Baugebieten die Bereiche, die zur offenen Landschaft zugewandt sind, mit jeweils 2 m breiten Streifen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen sollen dabei mit Baum- und Strauchhecken aus heimischen, standorttypischen Arten bepflanzt werden. Im südlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet befindet sich nordöstlich entlang der Straße „Eschkamp“ und dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweges bereits eine hochgewachsene erhaltenswerte Hecke. Diese wird zur östlichen Grundstücksseite hin mit Bindungen für den dauerhaften Erhalt festgesetzt. Bei Abgängigkeit (z.B. während Bautätigkeiten) sind die Pflanzen entsprechend zu ersetzen.

Um eine einheitliche Ortsrandeingrünung sicherzustellen, sollen Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig sein. Zäune sind lediglich zur Grundstücksseite hin und in der Hecke integriert zulässig. Das städtebauliche Konzept sieht eine weitreichende Durchwegung des Plangebiets vor. Um die Erfahrbarkeit des Quartiers qualitativ zu sichern, sollen die Heckeneinfriedungen bei Grundstücken, die mit den Gärten der Ost-, Süd- oder Westseite des Grundstückes an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, bis maximal 2 m Höhe zulässig sein, wenn sie einen Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung sollen auch für Vorgartenbereiche Festsetzungen zur Grüngestaltung vorgenommen werden. So ist der Bereich zwischen

Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche in mindestens 3 m Breite an der Erschließungsseite bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Fläche als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Carports selbst sollen jedoch in den Vorgärten ausgeschlossen werden. Zudem soll eine Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sein.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in den Straßen „Kirchenbreite“, „Eschkamp“ und „Bockhorst“ erfolgen.

Da im nördlichen Teil des Plangebietes die jeweils an den Enden des Stichweges gelegenen zwei möglichen Baugrundstücke sowie die im südlichen Plangebiet jeweils an der südwestlichen Ecke der Umfahrt sowie am Ende des Stichweges liegenden Baugrundstücke zunächst nicht mit dem Hubrettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sind, ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass bei einer Bebauung dieser Bereiche die Brüstungshöhe der Fenster der am höchsten gelegenen Aufenthaltsräume 8,00 m oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschreiten dürfen.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in den Straßen „Kirchenbreite“, „Eschkamp“ und „Bockhorst“ erfolgen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Für das Plangebiet soll das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst dezentral in den privaten Gärten versickert werden. In einem entsprechenden Bodengutachten sowie einer Voruntersuchung zur Erschließung des Baugebietes (erstellt durch die Ingenieurbüros Driemeier und Schmelzer, siehe Anlage 2) wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet untersucht. Demnach ist für den nördlichen sowie für den überwiegenden Bereich im Süden eine ausreichende Durchlässigkeit der Böden gegeben (oberflächennahe Fein- und Mittelsande mit max. geringen Schluffanteilen). Hier ist ein ausreichender Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen zur Grundwasseroberfläche gegeben (ausreichender Sickerraum). Somit wird eine ausreichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden gewährleistet. Die Filterwirkung des Bodens kann genutzt werden.

In der Regel ist ein Mindestabstand von ca. 1,0 m erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall bei den zu versickernden Wassermengen um unbedenkliche Niederschlagsabflüsse mit einer allenfalls geringen stofflichen Belastung handelt, kann die Mächtigkeit des Sickerraumes abgemindert werden. Ein Mindestabstand von 0,5 m sollte aber nicht unterschritten werden, da sonst bei hohen Grundwasserständen die Niederschlagsabflüsse direkt in das Grundwasser gelangen können. Somit kann eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Die Versickerung ist zur Ge-

währung der Grundwasserüberdeckung über oberflächennahe Mulden mit einer Tiefe von ca. 0,30 bis 0,50 m möglich.

Für den Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei ist stellenweise aufgrund vorhandener Geschiebelehme im Untergrund keine ausreichende Durchlässigkeit gegeben. In diesem Bereich ist das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Eschkamp“ einzuleiten. Dieser ist für die Aufnahme der zu erwartenden Wassermengen aus diesem Bereich ausreichend dimensioniert.

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in den Straßen „Kirchenbreede“ und „Eschkamp“ eingeleitet werden. Diese sind hierfür ausreichend dimensioniert. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens (z.B. im Bereich des geplanten Grünkeils) wird aufgrund der hohen Kosten für die im Verhältnis kleine angeschlossene Fläche nicht empfohlen.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

8.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Unmittelbar südwestlich angrenzend befindet sich mit der historischen Dorfkirche und dem Kirchplatz und der nördlich zur Straße „Bockhorst“ orientierten Wohnbebauung sowie die südlich gelegene Hofstelle „Meyer-Hermann“ ein denkmalgeschütztes Ensemble. Dieses Ensemble wurde durch die marode Gebäudestruktur der gegenüberliegenden ehemaligen Kaffeerösterei negativ beeinflusst. Mit der vorliegenden Planung wird eine Nachnutzung dieser Flächen ermöglicht. Dabei geht die Planung auf die Lage am historischen Dorfkern ein und sieht gegenüber der Dorfkirche eine höhere Verdichtung vor und ermöglicht mischgebietstypische Nutzungen. Hierdurch soll der Bereich neu in Szene gesetzt und eine Belebung des dörflichen Lebens erreicht werden.

Weitere charakteristische sowie aus Sicht des Denkmalschutzes bedeutende Gebäude befinden sich mit dem „Bockhorster Kotten“ (Heimathaus), dem „Bockhorster Backhaus“ sowie der Hofstelle „Meyer-Peter“ (Wohnnutzung) entlang der Straße „Kirchenbreede“. Der gesamte Bereich grenzt ebenfalls unmittelbar westlich an das Plangebiet an. Das Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit dem Bockhorster Heimatverein ausgearbeitet. Resultat der Zusammenarbeit war die Entwicklung eines Grünzuges mit Endpunkt an dem geplanten Quartiersplatz, wodurch eine Sichtachse zwischen den Gebäuden „Bockhorster Kotten“ und „Bockhorster Backhaus“ sowie der freien Landschaft (insbesondere zum Waldfriedhof) entsteht.

Boden- und Gartendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes sind Erosionen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebiets vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar.

Das erstellte Bodengutachten durch das Ingenieurbüro Driemeier (siehe Anlage 2) untersucht auch eine mögliche Kontamination der vorhandenen Böden im Plangebiet durch Umweltschadstoffe. Im Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei wurden dabei in der vorhandenen Hofbefestigung Verunreinigungen durch Teerpech festgestellt.

Beim Ausbau ist das anfallende Material gem. RuVA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauphosphat im Straßenbau) als teer(pech)haltiger Straßenaufbruch zu klassifizieren. Das Material ist in die Verwertungsklassen C (> 25 mg/kg PAK n. EPA) zu stellen.

Eine Wiederverwendung dieses pechhaltigen Materials ist im Straßenbau nur im Rahmen einer speziellen Aufbereitung (z.B. Verfestigung mit hydraulischen oder bituminösen Bindemitteln in Kaltbauweise) möglich. Der Einbau von pechhaltigem Straßenaufbruch ist bei der Erstellung von Privatwegen sowie Rad- und Gehwegen, sofern sie nicht in direktem Zusammenhang mit dem Straßenkörper stehen, auszuschließen.

Für den Bereich des derzeitigen Gärtnereibetriebes wurde eine Analyse und Bewertung der oberflächennahen Böden gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt.

In diesem Bereich konnten in den oberflächennahen Böden (bis max. 1 m Tiefe) insgesamt nur sehr geringe Bodenverunreinigungen ermittelt werden. Die ermittelte Schadstoffkonzentration unterschreitet sowohl die für Wohngebiete als auch Kinderspielflächen zulässigen Prüfwerte gem. BBodSchV. Damit geht von den untersuchten Böden keine Gefährdung für den Menschen aus.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Anlass für die Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Industriebrache im Sinne einer Innenentwicklung sowie die Entwicklung weiterer Flächen zu Wohnbauland im Sinne einer Ortsrandarrondierung. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen erreicht und die Sicherung der infrastrukturellen Versorgung gewährleistet werden.

Eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a (2) BauGB erfolgte im Jahr 2012 in der Analyse zur Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 durch Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter. Demnach sind Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen in dem Teil des Gemeindegebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Als natürlicher Boden ist im Norden des Plangebietes überwiegend Pseudogley-Braunerde verbreitet. Im Süden des Plangebietes sind Graue Plaggenesche vorhanden. Diese Böden sind bereits überwiegend versiegelt bzw. durch die Anlage von Gärten bzw. die Gartenbaunutzung nachhaltig überprägt.

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Ziffer 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Da der Graue Plaggenesch den Kriterien nach § 2 (2) Ziffer 2 BBodSchG aufgrund seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte entspricht, ist dieser als besonders schützenswert zu bewerten. Der Graue Plaggenesch findet sich im Süden des Plangebietes im Bereich der Gewerbebrache und des bestehenden Gartenbaubetriebes. Für diese Bereiche ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und eines Mischgebietes vorgesehen. Infolge der vorhandenen Nutzung sind die Grauen Plaggenesche in diesem Bereich weitgehend versiegelt oder durch die gärtnerische Nutzung erheblich überprägt. Dem Vorsorgegrundsatz gemäß § 1 (1) LBodSchG sowie der in § 4 (2) LBodSchG formulierten generellen Prüfverpflichtung wurde somit entsprochen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass während niederschlagsreicher Perioden und direkt im Anschluss daran auf alle Bodenarbeiten zu verzichten ist.

Zudem ergeben sich während der Bauausführung folgende Maßnahmen:

- Getrennte Ober- und Unterbodenlagerung sowie Wiedereinbau;
- Tiefenlockerung durch Baumaßnahmen verdichteter künftiger Vegetationsflächen;
- Beschränkung der Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport auf befestigte Flächen innerhalb des Plangebietes.

8.4 Belange des Gewässerschutzes

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet als Teil eines „Gebietes mit ergiebigen Grundwasservorkommen“ aus. Es handelt sich hierbei um einen Porenwasserleiter mit großer Mächtigkeit mit sehr guter bis guter Durchlässigkeit. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen zum Geotechnischen Bericht konnte kein Grundwasser festgestellt werden. Anhand bereichsweise vorhandener, rostfarbener Bodenverfärbungen ist zu erwarten, dass sich in der niederschlagsreichen Jahreszeit innerhalb der sandigen Ablagerungen (Porengrundwasserleiter) zeitweilig eine Wasserspiegelhöhe von max. 1,1 bis 1,3 m einstellen kann. Weiterhin tritt in sandigen Einschaltungen der vorhandenen Geschiebelehme schwach gespanntes bzw. gespanntes Schichtenwasser auf. Beim Anschneiden eines derartigen Bereiches kann es zum Andrang von größeren Wassermengen kommen, sodass eine kurzzeitige Wasserhaltung erforderlich wird.

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- keine Lagerung grundwassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Versickerung von ggf. anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

8.5 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Verkehrslärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine stark befahrenen Straßen. Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe / Gerüche

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Geruchsimmissionen aus den Emissionen der südlich gelegenen Hofstelle „Meyer-Hermann“ (Bockhorst 2) auf das Plangebiet ermittelt und bewertet worden (siehe Geruchsgutachten in Anlage 3). Das Gutachten berücksichtigt neben einer Biogasanlage, einen Tierbestand von 1.020 Mastschweinen und 80 Mastbullen sowie eine Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes auf 1.300 Mastschweine.

Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen – GIRL) darf die relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Wohn- und Mischgebieten maximal 10 % betragen. Für Dorfgebiete wird ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden vorgegeben.

Das Gutachten unterteilt den Planbereich in drei Zonen mit unterschiedlichen Geruchsbelastungen. In der Teilfläche 1 (Bereich des heutigen Gartenbaubetriebes) beträgt die Geruchsbelastung über 15%. Damit ist die Teilfläche für Wohnzwecke vorerst nicht nutzbar. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan für den entsprechenden Teilbereich ein Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt (siehe Kapitel 7.3). Es wird bestimmt, dass die Errichtung von Wohngebäuden solange unzulässig ist, wie die Immissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Hofstelle Bockhorst 2 eine Geruchsbelastung von mehr als 15 % der Jahresstunden erwarten lassen. Der Nachweis eines konfliktfreien Nebeneinanders des landwirtschaftlichen Betriebes und einer Wohnnutzung ist im Einzelfall durch eine gutachterliche Untersuchung nachzuweisen.

In der Teilfläche 2 (Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei) wird eine Belastung an Gerüchen von bis zu 15% prognostiziert. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Bockhorst und grenzt mit der westlichen Geltungsbereichsgrenze an den bestehenden Siedlungszusammenhang sowie mit der östlichen Plangebietsgrenze unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. und bildet daher einen Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von IW = 15 % (Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich angrenzend an den Landschaftsraum.

Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes in den festgesetzten Baugebieten und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Für die vorliegende Planung wird der Bereich mit Immissionswerten von 11 bis 15 % in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 10 bis 15 % zumutbar. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen. Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme des Bereiches im Süden des Plangebietes (Teilfläche 1), im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Stadt Versmold überwiegend als zulässig angesehen werden. Für die Teilfläche 1 im Süden (bis 23 % der Jahresstunden) wird ein Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten nachweislich ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 % der Jahresstunden).

8.6 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird detailliert im Umweltbericht (separater **Teil B der Begründung**) beschrieben.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Ausgangszustand). Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (Planungszustand).

Aus der Differenz der jeweils errechneten Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Im Ausgangszustand ist im Norden des Plangebietes überwiegend Ackerfläche vorhanden. Der Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei wird als versiegelte Fläche sowie der vorhandene Privatgarten als Zier- und Nutzgarten und Heckenbiotop in die Bilanzierung mit aufgenommen. Für den Bereich des bestehenden Gartenbaubetriebes wurde hauptsächlich der Biotoptyp Dauerkultur (Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen) angesetzt. Insgesamt weist das Plangebiet im Bestand 50.619 Biotopwertpunkte auf.

Für den Planungszustand wird für die Baugebiete (Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete) eine Versiegelung von 40 % (GRZ 0,4) angenommen. Die verbleibenden 60 % der Flächen werden als „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen“ angerechnet. Die öffentliche Grünfläche, die außerdem als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt wird, wird der Biotoptyp „Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, struktureich mit Baumbestand“ zugeordnet.

Insgesamt weist der Planwert 38.369 Biotopwertpunkte auf, sodass ein externer Kompensationsbedarf von 12.250 Biotopwertpunkten entsteht. Die mit den Planungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der bestehenden Kompensati-

onsfläche des städtischen Ökokontos „Leimweger Heide“ Flurstück Nr. 152 in der Flur 31, Gemarkung Loxten ausgeglichen.

8.7 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2015) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Linfos) ausgewertet. Zudem wurden Daten der Biologischen Station Gütersloh/Bielefeld zum Vorkommen planungsrelevanter Arten recherchiert. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 3915 „Bockhorst“, Quadrant 1 für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 25 Arten als planungsrelevant genannt. Unter den Tierarten sind 5 Säugetierarten und 20 Vogelarten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) weist für das Plangebiet und der näheren Umgebung (500 m) kein Vorkommen von Arten aus. Die Recherche zum Vorkommen planungsrelevanter Arten der Daten der Biologischen Station Gütersloh/Bielefeld ergab Hinweise, dass an der östlichen Grenze des Plangebiets Nachweise einer Kiebitzbrut aus dem Jahr 2010 vorhanden sind. Auf der Ackerfläche ca. 250 m östlich des Plangebiets wurde im Jahr 2004 eine Kiebitzbrut festgestellt.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Fledermausarten Braunes Langohr, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus sowie für die Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Kuckuck, Mehlschwalbe, Schleiereule, Turmfalke und Waldohreule nicht ausgeschlossen werden. Für die ermittelten Konfliktarten wurde eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt (Stufe II-Betrachtung).

Gebäudebewohnende Fledermausarten

Für die gebäudebewohnenden Fledermausarten (Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Große Bartfledermaus) wurden zahlreiche Strukturen mit potentieller Eignung als Quartierstandorte vorgefunden. Die meisten Gebäude bieten Einflug- bzw. Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse. Eine Nutzung der Gebäude im Inneren als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen ist daher potenziell möglich. Durch den Abbruch von Gebäuden können solche Strukturen entfernt werden. Vor den geplanten Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich dann aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle.

Vor der bereits erfolgten Abbrucharbeiten der ehemaligen Kaffeerösterei wurden keine Fledermausquartiere festgestellt.

Baumbewohnende Fledermausarten

Für die baumbewohnenden Fledermausarten (Großer Abendsegler sowie gelegentlich Braunes Langohr und Große Bartfledermaus) wurden an einigen Gehölzen im Plangebiet Strukturen mit einer potentiellen Eignung als Zwischen- bzw. Tagesquartier vorgefunden. Aufgrund der geringen Quartiereignung und der geringen Anzahl der vorgefundenen Strukturen im Plangebiet sowie der guten Habitatausstattung in der Umgebung (500 m nordöstlich und 200 m südwestlich des Plangebietes finden sich Waldbestände mit guten Habitatstrukturen für gehölbewohnende Fledermausarten) können Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG sowie Störwirkungen § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Gebäudebewohnende Vogelarten

Bei den gebäudebewohnenden Vogelarten (Mehlschwalben, Schleiereule, Turmfalke, Feldsperling) wurde auf eine vertiefende Prüfung einer Nutzung der Gebäude während der Ortsbegehung verzichtet, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den geplanten Abbruch- bzw. Umbauarbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch gebäudebewohnende Vogelarten durchzuführen.

Vor dem erfolgten Abbruch der ehemaligen Kaffeerösterei wurden keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung festgestellt.

Gehölbewohnende Vogelarten

Hinsichtlich der gehölbewohnenden Vogelarten (Waldohreule und Kuckuck) können ebenfalls aufgrund der geringen Habitatqualität im Plangebiet sowie der guten Habitatausstattung in der Umgebung eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG sowie Störwirkungen § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme der Gehölzbestände auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Feldlerche

Für die Vogelart Feldlerche wird eine Eignung des Plangebietes als Bruthabitat aufgrund der Silhouettenwirkung der Wohngebäude nördlich, westlich und südlich des Plangebietes sowie der Störwirkungen durch die Straßen „Eschkamp“ und „Kirchenbreite“ nicht erwartet. Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG durch die Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungtieren im Rahmen der Baufeldfreimachung kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatqualität ist eine erhebliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Ackerfläche östlich des Plangebietes ist in ihrer Struktur und Ausstattung generell geeignet, eine Lebensraumfunktion für die Feldlerche zu übernehmen; aufgrund der o.g. Störwirkungen wird die Habitateignung jedoch als gering eingestuft. Durch die geplanten Wohngebäude kann es zu einer Verringerung der Habitatqualität der angrenzenden Ackerflächen für die Feldlerche durch optische Störwirkungen in Form von Silhouettenwirkung kommen. Diese Störwirkungen werden voraussichtlich nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Eine Betroffenheit gem. § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG auf angrenzende potenzielle Lebensräume der Feldlerche ist nicht zu erwarten.

Kiebitz

Die Biologische Station Gütersloh/Bielefeld hat für das Jahr 2004 einen Brutnachweis auf der Ackerfläche rd. 250 m östlich des Plangebietes sowie für das Jahr 2010 einen Brutnachweis an der östlichen Grenze des Plangebietes erbracht. Nach Einschätzung

der Biologischen Station Gütersloh/Bielefeld sind die Ackerflächen im Plangebiet und der Umgebung daher grundsätzlich als Bruthabitat des Kiebitzes geeignet.

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von Bruthabitaten des Kiebitzes. Weiterhin werden sich durch den Bau der Wohngebäude optische Wirkungen auf die östlich angrenzenden Ackerflächen durch Silhouettenwirkung ergeben. Dies kann zu Meidungsverhalten von Kiebitzen führen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffern 1, 2 und 3 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kiebitzes kann durch die Optimierung vorhandener Lebensräume im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Gemeindegebiet) erhalten werden. Geeignete Maßnahmen sind die Extensivierung von Grünland und/oder die Entwicklung und Pflege von Habitaten im Acker (z.B. bearbeitungsfreie Schonzeiten, Schaffung von Nahrungs- und Brutflächen) ggf. in Kombination mit der Schaffung von Blänken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst bei Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen, noch festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

8.8 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Bauinteressierten (ebenfalls Eigentümer der ehemaligen Kaffeerösterei). Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich südwestlich angrenzend an das Plangebiet (Mastbetrieb Meyer-Hermann). Mit der Festsetzung eines Baurechts auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB wird für die Flächen, die eine zu hohe Geruchshäufigkeit aufweisen, eine wohnbauliche Nutzung erst dann ermöglicht, sofern die Immissionshäufigkeiten des Mastbetriebs dies zulassen.

Zudem werden im Bebauungsplan die Bereiche gekennzeichnet, die Immissionswerte von 10 bis 15 % der Jahresstunden gem. GIRL aufweisen (siehe Kapitel 8.5). Die Kennzeichnung stellt den Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung dar. In diesen gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 10 bis 15 % zumutbar. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme erforderlich. Mit der benannten Kennzeichnung ist es jedem potentiellen Bauherrn im Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Bei der Ermittlung der Geruchsimmisionen wurden ein Tierbestand von 1.020 Mastschweinen und 80 Mastbullen sowie eine Erweiterungsmöglichkeit auf 1.300 Mastschweine und eine Biogasanlage berücksichtigt.

Weitere landwirtschaftliche Betriebe befinden sich rd. 230 m östlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten.

8.9 Soziale Infrastruktur

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können rd. 29 Baugrundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden entstehen, die jeweils maximal zwei Wohneinheiten beinhalten dürfen. Je nach Ausnutzung der Mischgebiete können hier weitere Wohneinheiten entstehen. An dieser Stelle wird von maximal 8 möglichen Wohneinheiten ausgegangen, womit insgesamt 66 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen können.

Bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen ist mit folgenden Bevölkerungszahlen zu rechnen:

$$66 \text{ WE} * 3,5 \text{ Bewohner / WE} = 231 \text{ Bewohner}$$

Von diesen 231 Bewohnern sind ca. 20 % in der Altersklasse von 0 - 6 Jahre zu erwarten (46 Bewohner von 0 - 6 Jahre). Von diesen 46 Bewohnern wiederum sind statistisch 55 % in einem Alter von 3 - 6 Jahren und somit relevant für die Betrachtung der Kindertagesplätze (25 Bewohner).

Langfristig werden sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern.

Das Neubaugebiet allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Versmolds perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in der Stadt Versmold.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung soll eine Stabilisierung der Infrastrukturauslastung im Ortsteil Bockhorst erreicht werden.

9 Sonstige planungsrelevante Aspekte

9.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die Planungskonzeption können rd. 29 Baugrundstücke zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Weiterhin wird in den vorgesehenen Mischgebieten bei einer verdichteten Bauweise von max. 8 möglichen Wohneinheiten ausgegangen (insgesamt maximal 66 Wohneinheiten). Bei einer Belegungsquote von 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von rd. 231 Personen.

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	16.835	57,9
Mischgebiet	2.096	7,2
Gesamt Bauflächen	18.931	65,1
Straßenverkehrsflächen	4.718	16,2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- / Radweg	1.051	3,6
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz	650	2,2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze	611	2,1
Gesamt Verkehrsflächen	7.030	24,1
Öffentliche Grünfläche	3.016	10,4
Verkehrsbegleitgrün	109	0,4
Gesamt Grünflächen	3.125	10,8
Plangebietsgröße	29.086	100,0

Bielefeld / Versmold, November 2016

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
Email: info@dhp-sennestadt.de

ANLAGEN

- Anlage 1: Gestaltungsplan zur Wohnbauentwicklung im Stadtteil Bockhorst nördlich und südlich der Straße "Eschkamp"
- Anlage 2: Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugebieterschließung Eschkamp, Versmold-Bockhorst / Voruntersuchung zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Eschkamp“
- Anlage 3: Geruchs-Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen beidseitig der Straße „Eschkamp“ im Stadtteil Bockhorst der Stadt Versmold, inklusive ergänzender Stellungnahme

ANLAGE 1

Gestaltungsplan zur Wohnbauentwicklung
im Stadtteil Bockhorst nördlich und südlich der Straße "Eschkamp"

ANLAGE 2

Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugebieterschließung
Eschkamp, Versmold-Bockhorst /
Voruntersuchung zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Eschkamp“

ANLAGE 3

Geruchs-Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen
beidseitig der Straße „Eschkamp“ im Stadtteil Bockhorst der Stadt Versmold,
inklusive ergänzender Stellungnahme