STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 71

„Östlich Hohlweg“

Juli 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
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 Regionalplan und Flächennutzungsplan
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

5. Inhalte und Festsetzungen
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften
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 zum Bebauungsplan Nr. 71 „Östlich Hohlweg“

A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ der Stadt Versmold, Akus GmbH, Bielefeld, 13.09.2017.

1. Einführung

Die Stadt Versmold kann nur noch wenige Baugrundstücke anbieten und verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ das Ziel, den bestehenden und weiterhin steigenden Bedarf an Wohnraum und Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt durch die Entwicklung eines Wohngebiets für unterschiedliche Nutzergruppen zu decken. Nach mehreren Beratungen im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 27.10.2015 sowie im September und Oktober 2016 hat die Stadtvertretung der Stadt Versmold am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 beschlossen (siehe hierzu VL-117/2015, VL-87/2016 1. und 2. Ergänzung).

Im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erfolgt hierzu die 50. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um die bisher dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft* als *Wohnbaufläche* neu auszuweisen (VL-117/2015).

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Versmold, östlich des Hohlwegs. In den Randbereichen entlang der vorhandenen Verkehrswege umfasst der Geltungsbereich bereits bestehende Wohnbebauung. Die restlichen Flächen stellen unbebaute Flächen dar, die i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzt werden und den Übergang in den östlich anschließenden offenen Landschaftsraum darstellen.

Die Stadt Versmold bereitet bereits seit mehreren Jahren die Entwicklung von weiterem Wohnbauland am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt vor. Erste Überlegungen erfolgten bereits in den 1990er Jahren und wurden in den letzten Jahren zunehmend konkretisiert. Im Jahr 2009 wurde auf Basis des „Stadtentwicklungskonzepts Versmold 2020“ eine **städtebauliche Rahmenplanung** östlich des Hohlwegs erstellt, die eine Siedlungsentwicklung zwischen Ravensberger Straße und Bielefelder Straße sowie eine äußere Verbindungsstraße als Querspange zwischen Bielefelder Straße (L 786) im Süden und Ravensberger Straße (B 476) im Norden vorsah und somit noch einen wesentlich größeren Geltungsbereich als die nunmehr vorliegende Planung umfasste. Im weiteren Verlauf des intensiven Diskussionsprozesses hat sich die Stadt Versmold für die Entwicklung der mittig gelegenen Teilfläche entschieden, die „große Lösung“ mit einer Gesamtentwicklung einschließlich Querspange zwischen L 786 und B 476 wurde nicht mehr verfolgt. Hierzu wurde im März 2015 ein städtebauliches Konzept als erster Testentwurf im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung vorgestellt und diskutiert (siehe Vorlage MI-18/2015). Nach Festlegung des endgültigen Geltungsbereichs und dem weitergehenden Diskussionsprozess in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung im Dezember 2016 das überarbeitete Plankonzept vorgestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ umfasst ca. 4,8 ha und liegt im Osten der Kernstadt Versmold. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (genaue Abgrenzung siehe Planzeichnung):

- im Norden durch eine an den Hohlweg angeschlossene private Wohnstraße sowie durch Wohnbebauung und einen kleinen Gewerbebetrieb,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,

- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung und
- im Westen durch den Hohlweg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich der Stadtmitte Versmold entfernt und schließt östlich an den aktuellen Siedlungsrand der Kernstadt an. Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, umfasst aber auch im südlichen, nördlichen und westlichen Randbereich bereits bestehende Siedlungsansätze. Im Südosten ist ein Teilbereich der bestehenden Bebauung bisher im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt worden. Die bestehende Wohnbebauung im Norden und Westen wird i. W. durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Im Süden befinden sich neben einem einzelnen zweigeschossigen Wohngebäude insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entlang der Oststraße, die in den 1960er Jahren entstanden sind. Hier liegt zudem eine Spielplatzfläche, auf der markante Einzelbäume stocken. Prägende Dachform ist das Satteldach, für die zwischenzeitlich neu entstandene Bebauung sind aber auch Zelt- und Flachdächer gewählt worden. Das noch nicht bebaute Plangebiet wird i. W. als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet weist eine leichte topographische Abstufung auf. Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin um etwa 3,0 bis 3,5 Meter ab.

Das **städtebauliche Umfeld** wird im Westen durch den anschließenden, gut durchgrünten Wohnsiedlungsbereich Fröbelstraße/Eschweg/Pestalozzistraße mit z. T. großzügig zugeschnittenen Grundstücken geprägt. Im Norden grenzt ein neuerer Siedlungsansatz im Bereich der Straße Auf dem Kampe an, der in den 1990er Jahren entstanden ist. Im Süden schließt sich weitere Wohnbebauung entlang des Hohlwegs an. Insgesamt wird die bestehende Bebauung durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Im nördlichen Umfeld befindet sich an der Straße Auf dem Kampe zudem ein kleinerer Gewerbebetrieb. Nordöstlich schließt eine Fläche mit markanten Einzelbäumen an. Das südliche Umfeld wird durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch eine Gartenland und eine anschließende waldähnliche Gehölzstruktur mit einigen wertvollen Einzelbäumen, aber auch mit Gehölzen geringerer Qualität bestimmt.

Die Bebauung im Plangebiet bildet den bisherigen Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraums im Osten der Kernstadt Versmold und stellt den Übergang zum östlich des Geltungsbereichs folgenden offenen Landschaftsraum dar. Dieser wird i. W. durch Acker- und Grünlandflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen und Waldstücken sowie durch typische Streubebauung mit Hofstellen und Einzelhäusern geprägt. Im südwestlichen Umfeld befinden sich in ca. 200 m Luftlinie entfernt eine Förderschule sowie in ca. 400 m Entfernung westlich des Plangebiets ein Gymnasium. Das Friedhofsgelände der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Versmold befindet sich in ca. 400 m Entfernung südlich.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Stadt Versmold ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als *Grundzentrum* eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist.

Das Plangebiet ist im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** bereits als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt somit im großflächigen Siedlungsbereich der Stadt Versmold. Die im Umfeld angrenzenden Flächen werden ebenfalls als ASB dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt das vorliegende Plangebiet überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Lediglich eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebiets mit bestehender Wohnbebauung entlang des Hohlwegs ist bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt. Für die Ausweisung und baurechtlichen Absicherung des Wohngebiets ist eine Änderung des FNP erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt wird. Die 50. FNP-Änderung wurde im Dezember 2015 eingeleitet (siehe VL-117/2015). Der Flächennutzungsplan wird die Flächen künftig als *Wohnbaufläche* darstellen, so dass der Bebauungsplan Nr. 71 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Auf die Unterlagen zur 50. FNP-Änderung wird verwiesen.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG)** zur Darstellung einer Wohnbaufläche im aktuellen Geltungsbereich wurde im Dezember 2015 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Mit Schreiben vom 21.01.2016 wurde der 50. FNP-Änderung und damit einer Wohnbauflächendarstellung am östlichen Siedlungsrand zugestimmt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind teilweise im Randbereich zum Hohlweg und zur Oststraße bereits mit Wohnnutzungen bebaut. Die derzeit unbebauten Flächen im vorliegenden Geltungsbereich werden i. W. als Ackerflächen genutzt. Im Plangebiet stocken im südlichen Bereich markante Einzelbäume. Im Osten grenzen der offene Landschaftsraum mit Streubebauung und im Süden weitere Acker- und Grünlandflächen sowie stellenweise Wohnbebauung an. Im Norden und Westen schließen offene Bebauungsstrukturen an das Plangebiet an.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien 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)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW[1] geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Das nächstgelegene **schutzwürdige Biotop „Aabach und Stadtpark in Versmold“** (BK-3914-057) sowie die **Biotopverbundfläche „Fließgewässersystem Bockhorster Bach und Aabach“** (VB-DT-3914-004) liegen westlich des Plangebiets in ca. 500 m Entfernung.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands und der Ziele der behutsamen Arrondierung nicht gesehen.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Im nördlichen Umfeld verläuft entlang der B 476 in ca. 200 m Entfernung ein wasserführender Graben. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Der Aabach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet verläuft im weiteren westlichen Umfeld in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie), negative Beeinträchtigungen der o. g. Gewässer werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

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

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet tiefreichend humose **Sandböden** als schwarzgrauer, z. T. graubrauner **Plaggenesch** an. Diese Böden sind durch künstlichen Bodenauftrag entstanden, weisen einen mittleren Ertrag und eine gute Bearbeitbarkeit auf. Sie sind im humosen, sandigen Oberboden durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Im sandig-lehmigen Unterboden weisen sie hingegen eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden[3] treffen auf diese anthropogenen Böden zu. Sie wurden aufgrund ihrer Archivfunktion als **besonders schutzwürdig** kartiert. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist aber zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs der Bodenkarten von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommene Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Aufgrund der in den Randbereichen z. T. langjährig bestehenden Bebauung sowie der landwirtschaftlich geprägten Nutzung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Böden in diesen Bereichen ihre (schützenswerten) Funktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen können.

---

[1] Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
[2] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983
[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Im näheren Umfeld befindet sich gemäß der Denkmalliste der Stadt Versmold in ca. 100 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets das Baudenkmal „Villa“ (lfd. Nr. 44) an der Ecke Ravensberger Straße/Hohlweg. **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).

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Versmold verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ das grundlegende Ziel, der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen in der Kernstadt gerecht zu werden. Gründe für den auch weiterhin bestehenden Bedarf liegen u. a. in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weiteren Zuzügen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Lage der Stadt Versmold im Städtedreieck der Oberzentren Bielefeld, Münster und Osnabrück zusammen.

Bereits im Jahr 2012 hat die Stadt Versmold eine **Bedarfsanalyse zur künftigen Wohnbaulandentwicklung bis 2030**[4] erstellen lassen, die als Leitlinie für die zukünftige Stadtentwicklung in Versmold dient. Im Ergebnis ist für die künftige Wohnbaulandentwicklung eine Doppelstrategie anzustreben: Neben der möglichst umfassenden Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale sollen bedarfsgerecht und stufenweise als Ergänzung und Abrundung des Angebots neue Baugebiete in geeigneter Lage mit einem Umfang von rund 10 ha bis zum Jahr 2030 entwickelt werden. Auf das Gutachten und auf die begleitenden Diskussionen wird verwiesen. Zwischenzeitlich wurde im Bereich der Friedhofstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Nördlich Friedhofstraße“ ein Wohnbaugebiet mit rund 1,7 ha entwickelt, die Baugrundstücke sind zwischenzeitlich vollständig veräußert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat bereits im März 2013 einen **Grundsatzbeschluss zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen** östlich des Hohlwegs gefasst (VL-43/2013). Nach einer langjährigen, intensiven Diskussion und umfassenden Beratungen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ Ende des Jahres 2015 beschlossen (VL-117/2015). Der Geltungsbereich wurde hierbei jedoch aufgrund noch nicht abgeschlossener Grundstücksverhandlungen vorerst nicht konkret festgelegt. Nach Abschluss der Verhandlungen konnte der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von etwa 4,8 ha (davon rund 2,9 ha Neubaufläche) in der Sitzung der Stadtvertretung im Dezember 2016 beschlossen werden (VL-87/2016, 2. Ergänzung). Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine mittig gelegene Teilfläche des ursprünglich angedachten gesamten Entwicklungsbereichs gemäß Rahmenkonzept aus dem Jahr 2009 zwischen Ravensberger Straße und Bielefelder Straße.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 71 „Östlich Hohlweg“, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Kernstadt Versmold.
- Bestandsorientierte Überplanung der bestehenden Bebauung entlang des Hohlwegs und an der Oststraße und Integration in das städtebauliche Konzept.
- Einfügen der Neubauten in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe) und Formensprache etc. in den umgebenden Bestand.
- Sicherung des prägenden Baumbestands im Bereich des bestehenden Spielplatzes.
- Energetisch optimierbare Ausrichtung der künftigen Baukörper durch Lage und Ausrichtung der Grundstücke.
- Schaffung einer funktionalen und effizienten Erschließung mit Anschluss an die bestehende Erschließung.
- Bestandsorientierte Sicherung des Wirtschaftswegs am östlichen Plangebietsrand als Verbindung zum Naherholungsraum.

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. Die Stadt Versmold strebt hier-

[4] Wohnbaulandentwicklung 2030 für die Stadt Versmold – Bedarfsanalyse und Strategien, Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bonn, Oktober 2012.

bei jedoch eine größere Baufreiheit an als in früheren Baugebieten, die Festsetzungen zu Bauhöhen und zur Baugestaltung sollen entsprechend geöffnet werden.

Auf Basis des ersten Testentwurfs (siehe Vorlage MI-18/2015) sowie des seit Jahren geführten Diskussionsprozesses wurden zunächst ein **städtebaulicher Rahmenplan** und ein erster **Bebauungsplan-Vorentwurf** für die Beratungen im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung entwickelt. Diese wurden in den Sitzungen des Fachausschusses im September und Oktober intensiv beraten (VL-87/2016 und 1. Ergänzung) und nach anschließender Überarbeitung in den Sitzungen des Fachausschusses und der Stadtvertretung im November bzw. im Dezember als Vorentwurf beschlossen (siehe VL-87/2016, 2. Ergänzung).

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Hohlweg, der im Norden an die Ravensberger Straße (B 476) und im Süden an die Bielefelder Straße (L 786) anschließt. Der Hohlweg ist endgültig ausgebaut und stellt eine örtliche Hauptsammelstraße mit Verbindungsfunktion zwischen der B 476 und der L 786 dar. Die Erschließung der Neubaugrundstücke im Plangebiet soll durch einen Erschließungsring mit direktem Anschluss an den Hohlweg und durch einen kleinen Stichweg mit Wendeanlage für die Grundstücke im Nordosten erfolgen. Für eine mögliche spätere Erweiterung des Wohngebiets in südliche Richtung soll im Südosten des Plangebiets eine Erschließungsoption gesichert werden. Die Erschließung der bestehenden Bebauung im Bereich Oststraße und im Norden des Plangebiets wird bestandsorientiert aufgenommen. Darüber hinaus wird die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer über einen Anschluss an den Hohlweg und an die Grünfläche gesichert.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Im Süden sind oberhalb der Mehrfamilienhäuser an der Oststraße fünf Mehrfamilienhäuser geplant, im übrigen Plangebiet soll ansonsten eine Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise umgesetzt werden. Die bestehende Wohnbebauung in den Randbereichen wird in das Plankonzept mit eingebunden und bestandsorientiert überplant. Insgesamt ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, teilweise auch mit zulässigem Staffelgeschoss (WA2, WA3).

Überschlägig geschätzt werden bei einer Erschließung mit den angestrebten unterschiedlichen Bauformen etwa 32 bis 38 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 40 bis 50 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern erwartet. Insgesamt werden im Neubaugebiet nach heutigem Stand somit **rund 75 bis 85 neue Wohneinheiten** erwartet. Nicht hierin enthalten sind eventuelle künftige Umbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude, die auch nach der bisherigen Beurteilung gemäß § 34 BauGB schon möglich wären.

Neben dem bestehenden kleinen Spielplatz im Bereich Oststraße ist in zentraler Lage innerhalb des neuen Quartiers ein öffentlicher Spielplatz geplant, der hier in Verbindung mit der Straßenraumgestaltung eine Platzgestaltung und Quartiermitte ermöglicht. Im Randbereich zur freien Landschaft wird ein Grünstreifen zur Einbindung des Plangebiets vorgesehen. Der östlich entlang des Grünstreifens verlaufende Wirtschaftsweg wird bestandsorientiert gesichert und eröffnet durch die Verknüpfung mit dem Plangebiet Naherholungswege.

Abbildung: Städtebauliche Rahmenplanung (Stand September 2016) – ohne Maßstab Δ Nord

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet erforderlich. Dieses Becken wird aufgrund des notwendigen Überlaufs in den Regenwasserkanal im Hohlweg in der Quartierzufahrt im Westen vorgesehen, die Bebauung muss dort zurückgenommen werden (siehe Bebauungsplan).

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende **50. Änderung des Flächennutzungsplans** wird ergänzend verwiesen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ 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

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den o. g. Planungszielen insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und potentieller immissionsschutzfachlicher Konflikte dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

In den **Teilflächen WA1 und WA2** mit der bestehenden sowie der geplanten dichteren Bebauung zur Deckung des entsprechenden Bedarfs erfolgt keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. In den **Teilbereichen WA3 und WA4** mit kleinteiliger Bebauung (Bestand/Planung) und z. T. rückwärtiger Lage wird dagegen die **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Begrenzung auf vorgesehene Ein-/Zweifamilienhäuser dient der Sicherung der kleinteiligen, familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende, ggf. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche „Einliegerwohnung“ soll die ansonsten strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für pflegebedürftige Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist im Allgemeinen 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

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen.

Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen sowie der überwiegenden Nachfrage eine familiengerechte Bebauung v. a. mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern** für den Großteil des Plangebiets (WA3 und WA4). Die Festsetzungen orientieren sich hier zunächst an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete. Grundsätzlich strebt die Stadt Versmold aufgrund der Rahmenbedingungen in diesem Plangebiet jedoch eine größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in früheren Baugebieten. Aufgegriffen wird hier die vermehrte Nachfrage nach **„voll“ zweigeschossigen Wohngebäuden** mit unterschiedlichen Dachformen („Stadtvilla“), aber auch nach eingeschossigen Bungalow-Typen. Im WA3 wird zudem gänzlich auf die Vorgabe einer Dachform verzichtet.

Im Teilbereich WA1 wird die qualitätvolle Mehrfamilienhausbebauung bestandsorientiert überplant. In der angrenzenden Teilfläche WA2 wird neben der Ein-/Zweifamilienhausbebauung entlang des Hohlwegs aufgrund des Bedarfs die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** vorgesehen. Nutzungsmaße, überbaubare Flächen sowie Gestaltungsvorgaben werden abgestimmt auf die mögliche Nutzung und auf das städtebauliche Umfeld zunächst allgemein vorgegeben. Im Zuge der Planrealisierung sind auf dieser Grundlage die Objektplanungen vorzunehmen. Die Stadt geht davon aus, dass im Zuge der konkreten Projektplanung eine weitere Detailabstimmung erfolgt und ggf. im Einzelfall auch von Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften befreit oder abgewichen werden kann oder ggf. auch eine Änderung des Bebauungsplans geprüft werden könnte. Besondere Beachtung sollen hierbei neben einer angemessenen, möglichst qualitätvollen Gestaltung auch die Stellplatzanlagen finden, die möglichst gruppenweise auf den Grundstücken anzuordnen und z. B. mit Buchenhecken etc. zu gestalten sind. Eine schlichte Anordnung und „Aufreihung“ entlang der Planstraßen ist aus gestalterischen Gründen zu vermeiden, zumal hierdurch auch das Stellplatzangebot im Straßenraum gemindert werden würde.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen bzw. Richtung Südwesten bis Südosten** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen aus solarenergetischer Sicht auf den meisten Baugrundstücken.

c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab. Die unter Punkt a) dargelegten Bautypologien werden entsprechend durch die zulässigen Nutzungsmaße (Grundflächenzahl, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse) sowie durch Bauweise und Baugrenzen festgelegt und ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO** wird in den Teilbauflächen angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen insgesamt mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch für Neubauten und mögliche Doppelhäuser ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewahrt werden.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird zur Unterstützung einer effektiven baulichen Ausnutzung sowie mit Blick auf die in den Randbereichen bestandsorientierte Planung an der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die angestrebten Abstufungen im Quartier werden mit den ergänzenden Regelungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen erreicht.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß den Planungszielen einheitlich mit **zwei Vollgeschossen** festgelegt, die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Für die bestehenden bzw. geplanten verdichteten Bauformen im WA1 und WA2 werden zwingend zwei Vollgeschosse zur Sicherung der Planungsziele festgesetzt.
- Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe weiter eingegrenzt, hier durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen. Die maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche festgesetzt. Insgesamt sind die Festsetzungen i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt, sodass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt.

  Im WA2 mit Mehrfamilienhäusern und im WA1 mit bestehender Mehrfamilienhausbebauung werden neben der o. g. zwingenden Zweigeschossigkeit entsprechende Mindest- und Maximalwandhöhen festgesetzt, um Maßstabssprünge zu vermeiden und eine einheitlichere Bebauung zu erreichen. In diesem Bereich sind zwei „echte“ Vollgeschosse mit einer Wandhöhe zwischen 6,0 - 7,0 m (WA1) bzw. 6,0 - 7,5 m (WA2) auszubilden. Die Höhenvorgaben ermöglichen im Teilbereich WA2 zu den zwei Vollgeschossen zudem ein Staffelgeschoss (2. Obergeschoss). Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 10,5 m begrenzt und fügt sich insgesamt in die Höhenentwicklung des Plangebiets ein.

  In den Teilbereichen WA3 und WA4 sind auch andere Bauformen denkbar. Hier werden Wohngebäude mit zwei „echten“ Vollgeschossen und entsprechenden Traufhöhen von 6,5 m zugelassen. Eine Höhenentwicklung über die bereits bestehende Bebauung hinaus soll jedoch nicht erfolgen, die maximale Firsthöhe wird somit auf 9,5 m beschränkt. Im WA4 wird mit Blick auf die Ortsrandlage und zur Vermeidung von Maßstabssprüngen bei benachbarten Gebäuden zudem eine Mindestfirsthöhe von 8,0 m festgesetzt, hier ist ein Nebeneinander von Bungalows mit flachem Dachaufbau und voll zweigeschossigen, höheren Gebäuden nicht gewünscht.

  Die Vorgaben verstehen sich als planungsrechtlicher Rahmen. Einzelne Bestandsgebäude im WA1, WA2 oder WA3 können in ihrer Höhenentwicklung ggf. von diesen Festsetzungen abweichen. Daher sollen ggf. Überschreitungen zugelassen werden können, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

  Die zugelassenen **Firsthöhen** bieten in dem o. g. Rahmen ausreichenden Spielraum, wobei jedoch die Gebäude aufgrund der teilweise geringen Grundstückstiefen und ggf. beengter Nachbarschaft nicht zu hoch und zu breit werden sollen.

Bei ggf. zulässigen Pultdächern wird eine Sonderregelung getroffen, die die Gesamthöhe für die höhere Seite bzw. höhere „Traufseite“ (= Oberkante Pultdach) auf maximal 7,5 m festlegt, um diese Dachform einerseits zu ermöglichen, andererseits aber auch in der Gesamthöhe so zu begrenzen, dass nicht der Eindruck einer vollen Dreigeschossigkeit entsteht.

Die **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.[5] Bei der Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

- Die Bauweise wird in den zu verdichtenden Teilflächen WA1 und WA2 in städtebaulich verträglicher Lage als **offene Bauweise** zugelassen. In den Bauflächen WA3 und WA4 wird die Bauweise auf die Zulässigkeit von **Einzel- und Doppelhäusern** beschränkt. Dies erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne zu starke Verdichtung und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zum angrenzenden Freiraum.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis westliche Richtung ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten um maximal 1,0 m in der Tiefe auf maximal 5,0 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand kann zur Wahrung des baulichen Spielraums ausnahmsweise gemäß § 23(3) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.
- Die Nutzung der nicht **überbaubaren Flächen** bietet grundsätzlich genügend Platz für die Unterbringung von Garagen/Carports oder Nebenanlagen. Gemäß § 23(5) BauNVO werden hier aber ergänzende Regelungen zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich aufgenommen. Zielsetzung ist es, die optische Präsenz dieser Anlagen im Straßenraum im Rahmen zu halten und die straßenbegleitenden Flächen neben der Grundstückserschließung insbesondere der gärtnerischen Gestaltung vorzubehalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet. Zu beachten sind insbesondere auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohnnutzungen.

---

[5] Hinweis: Für das Plangebiet ist eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt worden, die Grundlage für die konkrete Höhenermittlung im Einzelfall ist.

Die Stadt Versmold strebt im vorliegenden Planverfahren ausdrücklich eine größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in den früheren Baugebieten. Vor diesem Hintergrund sollen neben den in Kapitel 5.2 beschriebenen größeren Spielräumen für voll zweigeschossige Baukörper insbesondere auch Dachformen mit einem breiteren Spektrum zugelassen werden. Die Festsetzungen beinhalten somit kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauinteressenten kaum ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Dachlandschaft

Die Dachlandschaft besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen häufig gestalterische Bedeutung, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachformen und Dachneigungen** werden aufgrund der o. g. Zielsetzung der Stadt mit einem breiten Spektrum zugelassen. In den Teilflächen des WA3 wird auf die Vorgabe von Dachformen und -neigungen gänzlich verzichtet. Hier sind grundsätzlich geneigte Dächer ohne Begrenzung auf bestimmte Dachformen ebenso wie Flachdächer zulässig.

  In der Teilfläche WA4 werden mit Blick auf die Ortsrandlage Dachformen und Dachneigungen vorgegeben, die die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht einengen und auch hier unterschiedliche Bauformen zulassen. Hier sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Zur Vermeidung von Maßstabssprüngen wird eine Mindest- und Maximalfirsthöhe von 8,0 m bzw. 9,5 m für diesen Bereich festgesetzt (s. o.).

  Im WA1 sind abgestimmt auf die Bestandsgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Neben dem ortstypischen Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 40° sind im WA2 aufgrund der angestrebten Mehrfamilienhausbebauung zudem Flachdächer zulässig.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Optisch entsteht somit schnell der Eindruck eines Vollgeschosses mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für Nachverdichtungen in den bereits bebauten Bereichen. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

- Für **Hauptgebäude mit geneigten Dächern ab 22° Neigung** werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Die zulässigen Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden

regionaltypischen Dacheindeckungen. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen dagegen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden.

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 vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Versmold empfohlen.

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 zueinander ggf. erheblich sein können.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund 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 im Allgemeinen weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

  Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

  Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

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 nur leicht geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Abweichungen für den Altbestand

Bei der vorliegenden Überplanung des in den Randbereichen bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestaltung der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall Abweichungen für den überplanten Altbestand zugelassen werden können. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

e) Vorgärten, Einfriedungen etc.

Vorgärten, Einfriedungen und ggf. auch Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug bewirken. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die bestehende örtliche Sammelstraße Hohlweg. Der Hohlweg verbindet das Plangebiet in nördliche Richtung mit der Ravensberger Straße (B 476) und im Süden mit der Bielefelder Straße (L 786) und hat gemäß Zählung durch den Kreis Gütersloh im April 2013 einen DTV von 3.183 Kfz/Tag. Er hat insofern auch eine deutliche Verbindungsfunktion für quartierfremden Verkehr. Der Hohlweg ist im Jahr 2017 auch entsprechend als Sammelstraße mit Tempo 50 ausgebaut worden. Die Stadt Versmold hat beantragt, im Süden des Hohlwegs zwischen Eschweg und Bielefelder Straße im Bereich der Schule Tempo 30 anzuordnen. Das Verfahren läuft derzeit.

Im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2013[6] sind für den Hohlweg je nach Szenario und neuen baulichen Entwicklungen unterschiedliche Größenordnungen der Verkehrsbelastung ermittelt worden. Zum damaligen Zeitpunkt war noch ein großer Entwicklungsbereich gemäß Rahmenkonzept aus dem Jahr 2009 zwischen Ravensberger Straße und Bielefelder Straße einschließlich einer äußeren Verbindungsstraße als Querspange zwischen Bielefelder Straße (L 786) im Süden und Ravensberger Straße (B 476) im Norden geplant (vgl. Kapitel 1 und 4). Durch diese Querspange wäre der Hohlweg massiv entlastet worden (Reduzierung des prognostizierten DTV je nach Anschluss der Teilflächen der Neubebauung nach Osten oder Westen und in Abhängigkeit von sonstigen Maßnahmen auf bis zu nur noch 1.000 Kfz/Tag). Für „Status quo-Fälle“ ohne Querspange und mit geringerer Neubebauung lagen die prognostizierten Werte um rund 4.000 Kfz/Tag.

Im weiteren Verlauf des intensiven Diskussionsprozesses hat sich die Stadt Versmold wie oben erläutert für die Entwicklung der mittig gelegenen, vergleichsweise kleinen Teilfläche entschieden, die „große Lösung“ mit einer Gesamtentwicklung einschließlich Querspange zwischen L 786 und B 476 wurde nicht mehr verfolgt. Der Hohlweg wurde dagegen im Sinne der bisherigen (und künftigen) Funktion als Sammelstraße mit Tempo 50 ausgebaut. In diesem Rahmen ist die leistungsfähige Anbindung des vorliegenden Plangebiets Nr. 71 an das örtliche Sammelstraßennetz und an das überörtliche Verkehrsnetz über die ausgebaute Straßentrasse Hohlweg sinnvoll und sachgerecht sichergestellt.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets erfolgt über einen an den Hohlweg angeschlossenen Erschließungsring. Von diesem geht zur Anbindung der neu entstehenden Bebauung im Nordosten zudem ein kleiner Stichweg mit Wendeanlage ab. Eine Fortsetzung des Erschließungssystems in südliche Richtung ist im südöstlichen Bereich der Ringerschließung durch eine bisher als Stichweg ohne Wendeanlage ausgebildete Anschlussoption sichergestellt. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist eine platzartige Aufweitung der Erschließungsstraße als kleine Quartiermitte vorgesehen. Die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebiets wird weiterhin über den privaten Weg erschlossen. Die Anbindung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auch weiterhin sichergestellt. Zudem wird die Erschließung der Mehrfamilienhäuser im Süden über die Oststraße bestandsorientiert gesichert.

Um im Bereich der geplanten Einmündung zum Hohlweg ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, werden entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf dem Hohlweg dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind neben dem o. g. Erschließungsnetz einzelne Abschnitte separater Fuß- und Radwege im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebiets sowie die Verbindung zwischen Hohlweg und dem offenen Landschaftsraum im Osten gesichert bzw. gestärkt.

---

[6] Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Versmold, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, August 2013.

Der bestehende **Wirtschaftsweg** entlang der östlichen Plangebietsgrenze dient der Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen, hat aber auch Bedeutung für die Naherholung und wird um einen Grünstreifen als Ortsrand ergänzt.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen/ Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und kann insofern zur Entlastung des Straßenraums beitragen.

Der Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Auf dem Kampe“ und „Eschweg“ liegen nord- bzw. südwestlich vom Plangebiet jeweils in ca. 100 m Luftlinie entfernt. Beide Haltestellen werden von der Linie 71.6 „Ortsverkehr Versmold, Knetterhausen-Loxten-Versmold“ bedient.

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Nordosten an der Straße Auf dem Kampe befindet sich ein kleinerer Gewerbebetrieb (Dienstleistungsunternehmen für Gebäudereinigung), der aufgrund der bereits angrenzenden jüngeren Wohnbebauung als immissionsverträglich eingestuft wird. Sonstige ggf. konfliktträchtige Gewerbenutzungen bestehen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht.

Die östlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt im **Einzugsbereich bedeutsamer Hauptverkehrsachsen**. Im Nordwesten (jenseits des angrenzenden Wohngebiets) verläuft die Ravensberger Straße (B 476), im Süden die Bielefelder Straße (L 786). Darüber hinaus stellt der Hohlweg wie oben erläutert weiterhin eine Sammelstraße im örtlichen Verkehrsnetz dar.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm von diesen Straßen und zur Ermittlung ggf. notwendiger Vorkehrungen im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen der Neubebauung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (s. Anlage A.2). Als Eingangsdaten wurden dort für Ravensberger Straße und Bielefelder Straße die amtlichen Zähldaten 2015 zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 20 % gewählt (DTV 7.720 Kfz/Tag bzw. 7.650 Kfz/Tag). Für den Hohlweg wurden gemäß Zählung durch den Kreis Gütersloh im April 2013 einen DTV

von 3.183 Kfz/Tag angesetzt zzgl. hochgerechneter Verkehrsmenge aus dem Plangebiet Nr. 71 in Höhe von 1.120 Kfz/Tag (s. dort, Kapitel 3 und Kapitel 5).[7]

Das Plangebiet ist danach vergleichsweise gering lärmbelastet, die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden auf ca. 90 % der Planfläche eingehalten. Nur in der Baureihe am Hohlweg liegen die Werte höher, hier auf Mischgebiets-Niveau der 16. BImSchV. Diese Bauzeile ist jedoch bereits vorhanden, der Bebauungsplan schafft hier keine erstmaligen Neubaumöglichkeiten (die einzige „Baulücke“ wird i. Ü. für das Regenrückhaltebecken benötigt). Zudem kann in Mischgebieten gemäß BauGB ebenfalls „gesund gewohnt“ werden, hier werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Schallschutz im Bestand durch Wandanlagen wäre i. Ü. hier städtebaulich und nachbarschaftlich völlig unverhältnismäßig. Auf Kapitel 4 des Gutachtens wird verwiesen, die Stadt Versmold schließt sich den im Gutachten dargelegten Aussagen an. Besondere Festsetzungen im Plangebiet sind damit nicht erforderlich.

Untersucht wurden darüber hinaus auch die Auswirkungen des Neubaugebiets. Durch den künftigen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr aus dem Plangebiet Nr. 71 nehmen die Verkehrslärmpegel nach der Prognose gemäß Schallgutachten bei den Anwohnern um 1,3 dB(A) zu (siehe Kapitel 5). Diese Steigerung unterschreitet bei nahezu allen Gebäuden die Relevanzschwelle von +3 dB(A) und ist damit nicht durchgreifend.

Das gilt jedoch nicht für ein Bestandsgebäude unmittelbar am Hohlweg stehend, das sich südlich des Bebauungsplangebiets befindet (Immissionsort I21). Hier wird der Nachtwert der Lärmsanierungsschwelle von 60 dB(A) nachts mit einem Wert von 60,3 dB(A) überschritten. Damit ist die rechnerische Pegelsteigerung um 1,3 dB(A) hier relevant, da erst durch diese Steigerung die Nachtschwelle überschritten wird. Im Grundsatz ist hier somit ein Lärmschutzanspruch für relevante Räume durch Schallschutzfenster etc. gegeben, die genaue Maßnahme hängt von dem Gebäude mit Anordnung/Nutzung der straßenseitigen Räume, von der vorhandenen Bausubstanz etc. ab. Erforderlich werden hier eine Überprüfung der Bauakte und eine Aufnahme des Gebäudes vor Ort, so dass die akustischen Eigenschaften und die vorhandene passive Lärmschutzqualität ermittelt werden können. Danach ist zu prüfen, welche zusätzlichen Maßnahmen für schützenswerte Nutzungen/Räume erforderlich sind und welche Kosten dafür für den Verursacher anfallen.

Die o. g. rechnerische Erforderlichkeit des Schallschutzes wird durch die Bebauung des Neubaugebiets mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen ausgelöst. Die Stadt Versmold wird zunächst den Ausgang des Tempo-30-Antrags abwarten (ggf. erkennbare Auswirkungen durch Minderung Verkehrslärm möglich) und wird dann nach der Bauphase durch ein Monitoring die tatsächliche Verkehrsentwicklung erheben. Dann wird nach gutachterlicher Prüfung und gemäß der o. g. Aufnahme vor Ort der ggf. erforderliche Schallschutz ermittelt und ermöglicht.

---

[7] Die Ansätze des Schallgutachtens liegen hier deutlich „auf der sicheren Seite“. Bei einer überschlägigen Ermittlung auf Basis der Datenanalyse des Verkehrsentwicklungsplans 2013 und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006) ergeben sich rund 550 zusätzliche Kfz-Fahrten.

c) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutz- und Regenwasserbeseitigung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt. Im Zuge des Straßenendausbaus des Hohlwegs wurde die vorhandene Mischwasserkanalisation in ein Trennsystem überführt. Der im Hohlweg vorhandene Mischwasserkanal wurde in diesem Zuge in einen reinen Schmutzwasserkanal umgewandelt. Die geplante Neubebauung wird im Trennsystem entwässern, wie auch die Bestandsbebauung bei Erweiterung oder baulicher Veränderung. Die Bebauung an der Oststraße (WA1) entwässert in eine Mischwasserkanalisation, welche künftig auf eine Trennkanalisation umgestellt werden soll.

  Nach weiteren Abstimmungsgesprächen mit den Fachbehörden und mit dem beauftragten Fachbüro wurde die Planung zur Regenwasserbehandlung nochmals überarbeitet. Vorgesehen ist nunmehr ein **Regenrückhaltebecken** im Eingangsbereich der neuen Erschließungsstraße zum Hohlweg. Dort sind alle Neubaugrundstücke anzuschließen. Das so gesammelte Niederschlagswasser soll dann gedrosselt in den Regenwasserkanal im Hohlweg eingeleitet werden, der zurzeit wegen fehlender Vorflut weiter unterhalb in den vorhandenen Mischwasserkanal (Hohlweg/Bielefelder Straße) mündet.

  Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Dazu werden aktuell Gespräche mit der Bezirksregierung geführt und parallel ein Generalentwässerungskonzept Versmold Ost erarbeitet, das kurzfristig nicht vorliegt. Nach einem Abstimmungsgespräch im April 2018 mit der Bezirksregierung und der unteren Wasserbehörde wird die gedrosselte Einleitung des in den Regenwasserkanal im Hohlweg (Stauraumkanal) abgeführten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Hohlweg/Bielefelder Straße mitgetragen.

  Die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens in dem betroffenen Bereich geht zu Lasten von dort ursprünglich vorgesehener Baufläche.

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.

- 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. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sind zu beachten. Das Merkblatt **„Brandschutz in der Bauleitplanung“**[8] des Kreises Gütersloh ist zu beachten.

[8] www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbeseitigung

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

Nach **Landeswassergesetz** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Verrieselung des Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist laut einem vorliegendem Bodengutachten[9] nicht möglich. Ein zentrales Regenrückhaltebecken ist im Plangebiet vorgesehen (s. o.).

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt und ist stellenweise seit vielen Jahren bebaut. Die bebauten Randbereiche im Norden, Westen und Süden zeichnen sich durch **z. T. großzügige Gartenbereiche** aus. Im Süden des Plangebiets besteht ein Spielplatz mit markanten Einzelbäumen. Die unbebauten Flächen werden derzeit i. W. als Ackerflächen genutzt. Innerhalb des Plangebiets ist mit einer mäßigen Verdichtung zu rechnen.

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 und daher nicht betroffen. Aufgrund der Distanz sowie der behutsamen Weiterentwicklung der Wohnbebauung am östlichen Ortsrand sind auch keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das in ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebiets liegende schutzwürdige Biotop „Aabach und Stadtpark in Versmold“ sowie die Biotopverbundfläche „Fließgewässersystem Bockhorster Bach und Aabach“ zu erwarten (s. Kapitel 3.3).

Innerhalb des neuen Quartiers wird ein **öffentlicher Spielplatz** berücksichtigt. Darüber hinaus wird der bestehende Spielplatz im Bereich Oststraße einschließlich des **Baumbestands** durch Festsetzung gesichert. Entlang der östlichen und teilweise südlichen Plangebietsgrenze ist weiterhin ein Grünstreifen in Verbindung mit dem Wirtschaftsweg zur Eingrünung des Plangebiets in Richtung des offenen Landschaftsraums sowie zur Aufwertung der Ortsrandlage vorgesehen. Hierfür wird im Bebauungsplan eine **öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung** vorgehalten.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung dar. Durch die o. g. grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und darüber hinaus durch Festsetzungen zur Bauhöhe und ggf. Baugestaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum östlich angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen.

---

[9] Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH: Erschließung des Baugebietes B-Plan Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ in Versmold/Baugrundgutachten zum Kanal- und Straßenbau, Münster, 17.04.2018.

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 und beigefügt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Zudem werden sich durch die neue Bebauung auch Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das vorliegende Plangebiet wird künftig den neuen Siedlungsrand im Osten der Kernstadt Versmold darstellen. Durch die Lage angrenzend an die Siedlungsflächen und durch Planfestsetzungen wie Höhenbegrenzung, Bauvorschriften und Grünstreifen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das engere 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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt Versmold bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Stadt Versmold hat in den letzten Jahren diverse innerörtliche Flächen mobilisiert. Weitere Flächenpotenziale stehen in Versmold nur noch in geringfügigem Maße zur Verfügung. Auch andere, ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Das Plangebiet stellt zudem bereits heute eine in den Randbereichen bebaute Fläche dar, die im Westen, Norden und Südwesten an weitere Bebauung anschließt. In diesem Zusammenhang erweist sich die Fläche als eine sinnvolle Arrondierung am östlichen Siedlungsrand.

Infolge der Planung wird ein Bereich mit kulturhistorisch wertvollen Böden in Anspruch genommen. Plaggeneschböden sind in der Region jedoch sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier sehr häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Vorliegend erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche großflächig über die bebaute Ortslage der östlichen

Kernstadt und erfassen darüber hinaus den vorliegenden Geltungsbereich sowie die hieran angrenzenden Freiflächen. Somit sind die schutzwürdigen Böden im Bereich der östlichen Kernstadt Versmold bereits seit vielen Jahrzehnten überbaut und überformt worden. Auch für den noch unbebauten Planbereich ist nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggenesche angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung bezüglich ihrer Archivfunktion zumindest teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind. Darüber hinaus erstecken sich u. a. nordöstlich, östlich und südöstlich der Versmolder Kernstadt ebenso wie im gesamten Stadtgebiet weitere großflächige Bereiche mit Plaggeneschböden, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und hier zu beachtenden Freiraumfunktionen wie dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den städtebaulichen Belangen und des erheblichen Wohnraumbedarfs, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für notwendig 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). Der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[10] zugrunde gelegt worden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3914 „Versmold“ (Quadrant 4) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 6 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 32 Vogelarten (davon 16 streng geschützt) vorkommen. Die konkreten Artenliste und weitere Detailinformationen werden im Umweltbericht dargelegt (s. dort).

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch nur übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich und im Umfeld und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der unbebauten Flächen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums und der

[10] 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.

angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Die Stadt Versmold hat im Vorfeld die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh um eine Einschätzung über ggf. notwendige artenschutzfachliche Untersuchungen im Plangebiet gebeten. Gemäß Aussage der Fachbehörde ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der gegebenen Strukturen durch die Planung kein essentieller Lebensraum geschützter Arten verloren geht. Weitergehende Kartierungen sind aus diesem Grund nach heutigem Stand voraussichtlich nicht erforderlich.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, sodass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. 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

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist im Sinne des Vermeidungsgebots, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohngebietsentwicklung und zur Arrondierung des östlichen Siedlungsrands grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben etc. vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ erfolgt, der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist rechnerisch ermittelt worden (Einzelheiten s. Anlage A.1). Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt danach rechnerisch ca. 33.415 Biotopwertpunkte.

Das rechnerische Defizit soll über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden, hier auf einer bereits umgesetzten Maßnahmenfläche an der Hessel (Flurstück 18, Flur 73 in der Gemarkung Oesterweg). Auf dieser externen Ausgleichsfläche wurden im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ackerflächen als **Extensivgrünland mit Blänken** hergerichtet. Die Fläche ist an einen Landwirt verpachtet, ergänzende vertragliche Regelungen sichern die ordnungsmäße Nutzung der Fläche.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit somit angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden kann. Die Stadt Versmold wird die Kosten vereinfachend über den Baulandpreis umlegen. 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

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat im Mai 2016 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 stellt eine nur in Teilbereichen unbebaute Fläche dar, die als Ackerfläche genutzt wird. Entlang von Hohlweg und Oststraße sind die Flächen im Plangebiet bereits seit vielen Jahren versiegelt. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am östlichen Siedlungsrand gelegenen Fläche wird nicht gesehen. Durch die vorgesehene offene Bauweise mit v. a. Einzel- und Doppelhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern erfolgt allenfalls eine moderate Verdichtung. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen Regelungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Grünflächen, zum Erhalt von Gehölzen sowie einzelne Pflanzvorgaben (Ortsrandeingrünung, Begrünung von Stellplatzanlagen). Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus weitestgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche Richtung Süden, Südwesten und Südosten vor, so dass eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich zulässig. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen unterstützen insofern die Fortentwicklung der im Umfeld bestehenden durchgrünten Wohngebietsstrukturen.

Insgesamt werden die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend bewertet. Darüber hinaus sind im Rahmen der Umsetzung die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Stadt Versmold hat die unbebauten Flächen erworben und kann über diese Flächen im Plangebiet verfügen, die Bauplatzvergabe soll nach den städtischen Kriterien durchgeführt werden. Die bestehende Bebauung wird i. W. bestandsorientiert überplant. Hier besteht kein oder allenfalls nur geringer Neuordnungsbedarf, der von den Beteiligten selbst geregelt werden kann. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha* Bestand/Planung	GRZ
1. Allgemeines Wohngebiet (WA gesamt)	**3,74**	**0,4**
- WA1 (Bestand Mehrfamilienhäuser Oststraße)	0,53	0,4
- WA2 (Mehrfamilienhäuser, Einzel-/Doppelhäuser)	0,58	0,4
- WA3 (Einzel- und Doppelhausgebiet)	2,22	0,4
- WA4 (Einzel- und Doppelhausgebiet)	0,41	0,4
2. Öffentliche Verkehrsflächen	**0,66**	**-**
- Planstraßen, Erschließungsring	0,41	-
- Oststraße/Hohlweg, Bestand	0,08	-
- Fuß-/Radwege	0,05	-
- Wirtschaftswege	0,12	-
3. Öffentliche Grünfläche	**0,30**	**-**
- öffentlicher Spielplatz (Bestand/Planung)	0,08	-
- Grünstreifen zur Gebietseingrünung	0,22	-
4. Sonstige Flächen	**0,10**	**-**
- Regenrückhaltebecken	0,10	-
B-Plan, Gesamtfläche ca.	**4,80 ha***	

* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplans 1:1.000, die Werte sind gerundet.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Versmold vor. 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.

Die Einleitung des Verfahrens wurde im Dezember 2015 (VL-117/2015) beschlossen. In den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung im September und Oktober 2016 wurden erste Planüberlegungen intensiv beraten (VL-87/2016 und

1. Ergänzung). Nach den vorangegangenen Beratungen hat die Stadtvertretung der Stadt Versmold in ihrer Sitzung im Dezember 2016 die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen (VL-87/2016, 2. Ergänzung).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 71 erfolgte durch einen Informationsabend am 01.03.2017 sowie durch anschließende Bereithaltung der Vorentwurfsunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.03.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2017 und Frist bis zum 05.05.2017.

Nach Prüfung der Zwischenergebnisse ist über das Plankonzept und über die weitere Vorgehensweise in den Sitzungen des Fachausschuss und der Stadtvertretung am 21.06.2017 bzw. am 13.07.2017 nach intensiver Erörterung entschieden worden (VL-55/2017).

Im Zuge der Beratungen wurde darauf hingewiesen, dass vor Einleitung der Entwurfsoffenlage noch die Themen Entwässerung, Fuß-/Radwegeführung im Norden und Verkehrslärm weiter untersucht werden sollen und dass sich je nach Prüfungsergebnis ggf. hierzu noch weiterer Beratungsbedarf ergeben könnte. Tatsächlich haben sich durch die erforderlich werdende Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet sowie durch teilweise Streichung der Fußwegeführung im Norden mangels Realisierbarkeit im Februar 2018 nochmals notwendige Planänderungen ergeben. Die Ergebnisse wurden somit in den Sitzungen des Fachausschuss und der Stadtvertretung am 14.02.2018 bzw. am 01.03.2018 beraten, auf dieser Grundlage erfolgte der Entwurfsbeschluss (VL-14/2018).

Der Entwurf hat in der Zeit vom 27.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Seitens der Behörden wurden keine Bedenken vorgetragen. Die von der Brandschutzdienststelle des Kreises Gütersloh mitgeteilten Hinweise waren bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten und sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen (VL-84/2018).

Im offengelegten Plan bildete die im Kataster aus 2016 dargestellte Urgrenze gleichzeitig die östliche Geltungsbereichsgrenze. Im Nachgang der Offenlage hatte eine örtliche Vermessung stattgefunden, in deren Folge sich Abweichungen von diesem Grenzverlauf ergaben, die teilweise eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 erforderten. Hiermit verbunden war auch die Rücknahme der hiervon betroffenen Fläche des grenzbegleitend festgesetzten Wirtschaftswegs. Da der Weg wertneutral in die Eingriffsbewertung/-bilanzierung eingestellt wurde, hat diese Anpassung aber keine Auswirkungen auf das Bilanzierungsergebnis. Auch darüber hinaus sind die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt, so dass ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB durchgeführt wurde. Die von der neu festgestellten Grenzziehung betroffenen Grundstückseigentümer haben der Stadt in diesem Rahmen mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die entsprechenden Anpassungen des Bebauungsplans bestehen.

Zusammenfassend wird die Planung unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange für angemessen angesehen. Auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Juli 2018