

Bauleitplanung der Stadt Versmold,

Bebauungsplan Nr. 71 „Östlich Hohlweg“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziele

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. Der Bereich östlich des Hohlwegs wird von der Stadt bereits seit längerem für eine Weiterentwicklung neuer Wohnbauflächen favorisiert. Erste Überlegungen erfolgten schon in den 1990er Jahren, diese 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 zunächst eine Siedlungsentwicklung zwischen Ravensberger Straße (B 476) im Norden und Bielefelder Straße (L 786) im Süden sowie eine äußere Verbindungsstraße als Querspange zwischen diesen beiden übergeordneten Straßen vorsah. Im Ergebnis der langjährigen, intensiven Diskussionen sowie umfassenden Beratungen hat sich die Stadt Versmold Ende des Jahres 2015 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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4,8 ha in räumlicher Nähe zur Versmolder Stadtmitte, bezieht auf ca. 1,7 ha bestehende Bebauung entlang des Hohlwegs und der Oststraße ein und erweitert den Siedlungsbereich hier um ca. 3,1 ha nach Osten. Über die bereits bebauten und erschlossenen Teilflächen hinaus werden die Flächen bislang landwirtschaftlich genutzt (i. W. Ackerbau, untergeordnet Obststrauchkulturen). Angestrebt wird die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in einer i. W. zweigeschossigen, offenen Bauweise. Die entlang von Hohlweg und Oststraße einbezogene Wohnbebauung wird bestandsorientiert überplant. Unabhängig von bereits heute nach § 34 BauGB möglichen Umbauten oder Erweiterungen im Bestand können gemäß Plankonzept überschlägig geschätzt etwa 32 bis 38 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 40 bis 50 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Insgesamt werden im Neubaugebiet nach heutigem Stand rund 75 bis 85 neue Wohneinheiten erwartet. Die Erschließung der Neubaugrundstücke im Plangebiet ist durch einen Erschließungsring mit direktem Anschluss an den endausgebauten Hohlweg und durch einen kleinen Stichweg mit Wendeanlage für die Grundstücke im Nordosten geplant. Die Erschließungsanlagen der bestehenden Bebauung im Bereich Oststraße und im Norden des Plangebiets werden bestandsorientiert mit aufgenommen. Darüber hinaus werden bestehende Wegebeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum aufrechterhalten sowie der markante, prägende Baumbestand im Plangebiet soweit möglich gesichert und in die städtebauliche Entwicklung eingebunden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet sowie eine schalltechnische Untersuchung bzgl. des Verkehrslärms durchgeführt. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Mit Blick auf **umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** war primär der Umgang mit den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschen und den durch die Planung verursachten Lärmpegelsteigerungen zu betrachten. Diese Fragestellungen sind gutachterlich geprüft worden (s. o.). Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass im Plangebiet insgesamt gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen, die aber in den Straßenrandbereichen oberhalb der idealtypischen Werte einen belästigenden Charakter aufweisen. Da im Ergebnis des Gutachtens im Plangebiet grundsätzlich „gesund gewohnt“ werden kann und die ermöglichte Neubebauung nicht näher an den Hohlweg heranrückt, wurden keine besonderen Festsetzungen zu Schallminderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf hinzukommende Verkehre und deren Geräusche konnten erhebliche Belastungen für die Altanlieger ganz überwiegend ausgeschlossen werden. Ausnahme bildet aufgrund der bereits im Bestand höheren Vorbelastung ein einzelnes Gebäude außerhalb des Plangebiets, da dort durch die rechnerisch ermittelte Pegelsteigerung die sog. Lärm-sanierungsschwelle von 60 dB(A) nachts überschritten werden kann. Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebiets können keine Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan selbst geregelt werden, ggf. sind dort zu einem späteren Zeitpunkt passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Hierfür sind zunächst die Realisierung des Wohngebiets (Monitoring der Verkehrsmengenentwicklung) sowie der Ausgang einer für diesen Hohlweg-Abschnitt beantragten Geschwindigkeitsreduzierung abzuwarten. Darüber hinaus können aufgrund des vorbereiteten Nutzungswandels Nachbarschaft/Altanlieger durch die Veränderung in deren Lebensumfeld betroffen sein. Eingriffsmindernd erfolgen daher auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** liegen in der Versiegelung durch erstmalige Erschließung und Bebauung der bisher zu großen Teilen intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Gegenüber dem Bestand wird hier ein langfristiger Flächenverlust für Natur und Landschaft im Ortsrandbereich mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt etc. vorbereitet. Eingriffsmindernd reagiert der Bebauungsplan mit verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen (v. a. Erhalt von Gehölzen, Ortsrandeingußung) sowie einer Begrenzung von Flächenversiegelung und Bebauungsdichte. Zum Ausgleich des verbleibenden rechnerischen Defizits werden entsprechende Punkte aus dem städtischen Ökokonto entnommen. Eingriffe in naturschutzfachlich wertvollere Landschaftsräume können an diesem Standort vermieden werden. Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen, haben sich im Planverfahren ebenfalls nicht ergeben. Darüber hinaus ist ein Verlust

schutzwürdiger Archivböden an diesem siedlungsstrukturell günstig gelegenen Standort nicht zu vermeiden.

Naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des Ortsrands im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Das Baugebiet wird langfristig einen Teil des Siedlungsrands darstellen. Die in der Örtlichkeit vorhandenen prägenden Gehölze werden erhalten, darüber hinaus wird erstmalig eine Ortsrandeingrünung zum östlichen Siedlungsrandbereich vorgegeben.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung Vermold hat sich in ihrer Sitzung am 10.12.2015 für die Einleitung der Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 sowie zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ausgesprochen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wurde dabei noch nicht endgültig festgelegt, weil Grundstücksverhandlungen über zwei Teilflächen noch nicht abgeschlossen waren. Die Plankonzeptionen zur Entwicklung des Wohngebiets wurden in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 28.09.2016, 25.10.2016 und 23.11.2016 intensiv beraten (VL-87/2016 mit 1. und 2. Ergänzung). Auf Grundlage dieser Ergebnisse hat die Stadtvertretung der Stadt Vermold in ihrer Sitzung am 15.12.2016 den Geltungsbereich endgültig festgelegt, der Vorentwurfsplanung zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB auf dieser Grundlage beschlossen (VL-87/2016, 2. Ergänzung).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand durch einen Informationsabend im Rathaus am 01.03.2017 sowie durch anschließende Bereithaltung der Vorentwurfsunterlagen zur Einsichtnahme und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.03.2017 statt. 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 wurde 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 (VL-55/2017). Im Zuge der Beratungen wurde darauf hingewiesen, dass vor Einleitung der Entwurfsoffenlage noch die Themen Entwässerung, Fuß-/Radwegführung 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 Fußwegführung im Norden mangels Realisierbarkeit im Februar 2018 nochmals notwendige Planänderungen ergeben. Infolgedessen wurden die Ergebnisse 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 des Bebauungsplans Nr. 71 hat in der Zeit vom 27.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, Stellungnahmen

sind in diesem Rahmen nicht eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 24.04.2018 um Stellungnahme bis zum 30.05.2018 gebeten. Bedenken gegen die Planung wurden seitens der Behörden nicht mehr vorgetragen. Darüber hinaus waren die von der Brandschutzdienststelle des Kreises Gütersloh mitgeteilten Hinweise bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten und sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen (VL-84/2018). Insgesamt erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen.

Im offengelegten Plan bildete die im Kataster aus 2016 dargestellte Urgrenze gleichzeitig die östliche Geltungsbereichsgrenze. Im Nachgang der Offenlage hatte eine örtliche Vermessung Abweichungen von diesem Grenzverlauf ergeben, die teilweise eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 erforderten. Hiermit verbunden war auch die Reduzierung der berücksichtigten Fläche des grenzbegleitend festgesetzten Wirtschaftswegs. Da dieser wertneutral in die Eingriffsbewertung/-bilanzierung eingestellt wurde, hat die Anpassung keine Auswirkungen auf das Bilanzierungsergebnis. Auch darüber hinaus waren 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 hatten diesbezüglich keine Bedenken.

4. Planentscheidung

Die Neuentwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird vor dem Hintergrund des nachgewiesenen erheblichen Wohnraumbedarfs in Vermold erforderlich. Die innenstadtnahe Lage am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt wird im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Vermold insgesamt für sinnvoll und folgerichtig bewertet. Mit den geplanten Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen, den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sowie den ergänzenden Regelungen zur Regenwasserrückhaltung wird die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum angemessen berücksichtigt.

Der Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 13.06.2018 nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat abschließend in ihrer Sitzung am 05.07.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Satzungsbeschluss gefasst. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert. Bezug genommen wird darüber hinaus auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen der Stadtvertretung Vermold und ihres Ausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Vermold, im Juli 2018