

## **STADT VERSMOLD**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 73  
„Südlich Sandbreede“**

**Entwurf, April 2022**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner 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 Landes- und Regionalplanung, 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 und Zahl der Wohneinheiten
  - 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, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 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 Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 73 „Südlich Sandbreite“, NZO GmbH, Bielefeld, Stand 05.07.2021
- A.2 Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Südlich Sandbreite“, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand 31.05.2021/05.05.2022
- A.3 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 73 „Südlich Sandbreite“ der Stadt Versmold, Akus GmbH, Bielefeld, Stand 16.06.2021
- A.4 Baugrundgutachten zum Straßen- und Kanalbau sowie zur Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, Bauvorhaben: Erschließung des B-Plans „Östlich Hohlweg“ – 2. BA in Versmold, Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Stand 03.05.2021

## 1. Einführung

Die Stadt Versmold verfolgt im Rahmen ihrer Wohnbaulandentwicklung seit vielen Jahren eine Doppelstrategie. In Ergänzung zur Innenentwicklung wird eine bedarfsgerechte und schrittweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage angestrebt. Eine wohnbauliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt ist diesbezüglich bereits seit den 1990er Jahren vorrangiges Ziel. Nach erfolgreichem Flächenerwerb konnte dort zuletzt das Baugebiet „Östlich Hohlweg“ planerisch vorbereitet und entwickelt werden (Bebauungsplan Nr. 71, Rechtskraft 2018). Die dort zwischenzeitlich erschlossenen 35 Baugrundstücke wurden bereits vollständig vermarktet, ebenso ist die bauliche Umsetzung sehr weit fortgeschritten. Über weitere Baugrundstücke oder über für eine wohnbauliche Entwicklung geeignete innerörtliche Potenzialflächen verfügt die Stadt nicht mehr. Bauanfragen können derzeit nur auf einer Interessentenliste erfasst werden (Stand April 2022 lagen für das Plangebiet ca. 200 Anfragen vor). Nachgefragt werden in Versmold insbesondere Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser, zunehmend aber auch verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen in Mehrfamilienhäusern. Um diesen weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum und Wohnbaugrundstücken künftig wieder decken zu können, plant die Stadt daher eine Erweiterung des Baugebiets „Östlich Hohlweg“ in südliche Richtung.

Unter Berücksichtigung der umliegend bereits bestehenden Wohnbebauung sowie der zentrumsnahen Lage bietet sich eine Entwicklung der an das neue Wohngebiet „Östlich Hohlweg“ südlich anschließenden Fläche zur Fortsetzung der Bebauung bis hin zur Bielefelder Straße als „Lückenschluss“ grundsätzlich an. Zwischenzeitlich ist es der Stadt dort gelungen, einen wesentlichen Teil der Flächen für eine Wohngebietsentwicklung verfügbar zu machen. Im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 71 können somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohngebietsentwicklung in der Kernstadt geschaffen werden, um den bestehenden Wohnraumbedarf für unterschiedliche Nutzergruppen zu decken. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Südlich Sandbreede“ ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende 55. Änderung des Flächennutzungsplans wird ergänzend verwiesen.

Auf Basis der Ergebnisse des Abstimmungsprozesses mit den Eigentümern im Zuge des Grunderwerbs ist eine schrittweise Abstimmung über bestehende Planungsspielräume erfolgt, die die Grundlage für die konzeptionellen Planungen der potenziellen Neubauflächen inklusive ihrer Erschließung bilden. Darüber hinaus ist es analog zur nördlich anschließenden Fläche städtebaulich sinnvoll, die bestehende Altbebauung entlang des Hohlwegs in die Planungen einzubeziehen. Diese grundlegenden Rahmenbedingungen bildeten die Ausgangslage für die Erarbeitung eines ersten städtebaulichen Konzepts mit einer möglichen Nutzungsgliederung, das im Rahmen des Planverfahrens Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB war.

Im Zuge des Planverfahrens und weiterer Beratungen sind die betroffenen eigentumsrechtlichen Belange sowie Fragen der angestrebten baulichen Dichte, der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie des Immissionsschutzes vertiefend geprüft und abgestimmt worden. Zudem sind notwendige Fachgutachten eingeholt worden. Der auf Grundlage dieser Ergebnisse sowie unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Umsetzung des nördlich anschließenden Plangebiets Nr. 71 „Östlich Hohlweg“ ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans soll im Ergebnis der politischen Beratungen der Weiterführung des Planverfahrens zugrunde gelegt werden.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Südlich Sandbreite“ umfasst inklusive der einbezogenen Bestandsbebauung ca. 4,8 ha und liegt im Osten der Kernstadt Versmold. Das Plangebiet wird im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 71 „Östlich Hohlweg“, im Westen durch den Hohlweg und im Süden i. W. durch die Bielefelder Straße begrenzt. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Im Zuge des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss im Osten/Südosten geringfügig erweitert. Zum einen lag dies im notwendigen Flächenbedarf im Bereich des neuen Anschlusses an die Bielefelder Straße begründet. Zum anderen hat sich in Gesprächen mit Grundstückseigentümern der östlich anschließenden Parzellen die Möglichkeit ergeben, einen schmalen Streifen östlich der bestehenden Wegefläche in den Geltungsbereich einzubeziehen, so dass die durchgängige Führung eines straßenbegleitenden Fuß-/Radwegs entlang der östlichen Gebietsgrenze bis zur Bielefelder Straße umgesetzt werden kann.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt, ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich der Stadtmitte Versmolds. Es wird durch eine kleinteilige Parzellenstruktur mit schmalen, ost-west-ausgerichteten Flurstücken geprägt und weist eine topographische Abstufung auf. Das Gelände fällt auf den bislang unbebauten Bereichen von Südosten nach Nordwesten sowie von Nordosten nach Südwesten jeweils um etwa 4,0 m – 4,5 m ab. Der tiefste Punkt im Plangebiet befindet sich im Bereich der Gärten im Süden/Südwesten.

Die erfassten Flächen liegen überwiegend im Außenbereich, im westlichen Randbereich wird aber auch bereits bestehende Wohnbebauung einbezogen, die bisher im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt worden ist. Entlang des Hohlwegs wird eine ältere Bauzeile mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern (i. W. Ein-/Zweifamilienhäuser, im Norden kleinere Mehrfamilienhäuser) erfasst. Im Zuge von Nachverdichtungen wurden ursprüngliche Baulücken bereits geschlossen, z. T. wurde auch schon eine Bebauung in zweiter Reihe umgesetzt. Darüber hinaus sind rückwärtig z. T. tiefere Gärten mit diversen Gehölzbeständen verblieben. Im Plangebiet umgesetzt wurden i. W. Sattel- und z. T. Walmdächer. Darüber hinaus lässt die bestehende Bebauung sowohl in Kubatur als auch in Ausrichtung und Anordnung der Wohngebäude zum Straßenraum keine Einheitlichkeit erkennen. In den unbebauten Bereichen werden die Flächen überwiegend ackerbaulich intensiv genutzt. Zwischenliegend sind eine kleine Gartenlandparzelle sowie eine zuletzt stark aufgelichtete, ursprünglich waldähnlich ausgeprägte Gehölzstruktur verblieben.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im nördlich unmittelbar anschließenden Bereich beidseits der Oststraße durch Geschosswohnungsbauten mit zwei Vollgeschossen aus den 1960er/1970er Jahren geprägt. Dort östlich anschließend liegt zudem eine kleine Spielplatzfläche mit größeren Einzelbäumen. Entlang des Hohlwegs schließt in Richtung Norden weitere ein- bis zweigeschossige ältere Wohnbebauung an. Ganz überwiegend umgesetzt wurden Satteldächer. Darüber hinaus ist der Bereich durch die derzeit erfolgenden Erschließungs- und Baumaßnahmen geprägt. Die neuen Wohngebäude werden überwiegend über den Erschließungsring „Sandbreite“ an den Hohlweg angebunden. Die bestehenden Geschosswohnungsbauten sind um weitere einzelne Mehrfamilienhäuser sowie darüber hinaus um Einzel- und Doppelhäuser ergänzt worden.

Der Siedlungsbereich jenseits des Hohlwegs ist westlich/nordwestlich des Plangebiets durch den gut durchgrüntem Wohnsiedlungsbereich Fröbelstraße/Eschweg/Pestalozzistraße mit z. T. großzügig zugeschnittenen Grundstücken (v. a. in der nördlichen Hälfte) geprägt. Nach Süden in Richtung Bielefelder Straße und Stadtmitte nehmen zweigeschossige Baukörper und Bauvolumina zu. Prägende Dachform ist auch hier das Satteldach. Im unmittelbaren westlichen Umfeld befindet sich zudem der Standort einer Hauptschule.

Südlich der Bielefelder Straße (L 786) folgt der ebenfalls kleinteilig ausgebildete und gut durchgrünte Siedlungsbereich im Bereich Kantstraße/Windmühlenstraße/Roggenkamp mit überwiegend Wohngebäuden und einzelnen ergänzenden Nutzungen (z. B. Zahnarzt, Kleingewerbe). Dieser i. W. durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Siedlungsbereich weist aufgrund der räumlichen Trennwirkung durch die Bielefelder Straße sowie der ab der Kantstraße von der Bielefelder Straße abgerückten Bebauung keine unmittelbare Beziehung zum Plangebiet auf. Östlich der Straße Roggenkamp sind zudem zwei kleinere Gewerbebetriebe (Hersteller von Transportgeräten für Landwirtschaft, Industrie und Gartenlandschaftsbau; Unternehmen mit Schwerpunkten in Pulverbeschichtung, Sandstrahlarbeiten, Felgenreparaturen) ansässig.

Östlich des Plangebiets schließt der offene Landschaftsraum an. Dieser wird i. W. durch Acker- und z. T. Grünlandflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen und Waldstücken sowie durch typische Streubebauung mit Hofstellen und Einzelhäusern geprägt.

Der Siedlungsbereich der östlichen Kernstadt ist über die Haupteerschließungsstraßen Ravensberger Straße (B 476) und Bielefelder Straße (L 786) in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden und erschlossen. Der Hohlweg nimmt als örtliche Hauptsammelstraße eine Verbindungsfunktion zwischen diesen beiden überörtlichen Verkehrsstraßen wahr.



### Übersicht Bestand

(Geltungsbereich B-Plan Nr. 73 markiert; ohne Maßstab)

Kartengrundlage: Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

▲ Nord

Die **planungsrechtliche Situation im Umfeld** des Bebauungsplans Nr. 73 „Südlich Sandbreede“ stellt sich wie folgt dar:

- Bebauungsplan Nr. 71 (Rechtskraft 2018) im Norden anschließend: Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, die z. T. auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wurde, angedachte Erschließungsoption für eine südliche Gebietserweiterung sowie Ortsrandeingrünung.
- Innenbereich gemäß § 34 BauGB für Wohnsiedlungsbereich nördlich des Eschwegs.
- Bebauungsplan Nr. 28.1 (Rechtskraft 1984) zwischen Eschweg und Bielefelder Straße: Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser und einer Gemeinbedarfsfläche Schule.
- Bebauungsplan Nr. 8A in der Fassung seiner 3. Änderung (Rechtskraft 2015) südlich der Bielefelder Straße/westlich Hohlweg: Im Kreuzungsbereich Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise.
- Durchführungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1961 südlich der Bielefelder Straße zwischen Hohlweg und der Straße Roggenkamp: Regelung einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung.
- Außenbereich gemäß § 35 BauGB im Osten/Nordosten.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

#### a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Versmold ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Entsprechend der Ziele und Grundsätze zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Nach dem aktuell gültigen **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** (2004) ist das Plangebiet Teil des großflächigen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) der Stadt Versmold. Die im Umfeld angrenzenden Flächen werden ebenfalls als ASB dargestellt. Gemäß den regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Siedlungstätigkeiten sollen sich vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Dabei sollen die dargestellten ASB vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllen.

Die Stadt Versmold verzeichnet bislang eine tendenziell steigende Bevölkerungsentwicklung sowie eine stetige Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Gründe 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.

Die Stadt bemüht sich intensiv um Nachverdichtung und Entwicklung von Reserveflächen im Innenbereich – hierfür wurden und werden der Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie rechtskräftige Bebauungspläne regelmäßig überprüft (s. auch Kapitel 6.2). Es hat sich gezeigt, dass die bestehende Nachfrage nicht allein durch Aktivierung innerörtlicher Baulücken zu decken ist. Der aktuell erhebliche Bedarf an Wohnraum (s. auch Kapitel 1) erfordert hier entsprechend kurzfristige Lösungen. Die Stadt verfolgt daher wie dargelegt eine Doppelstrategie, um bedarfsabhängig zusätzliches Wohnbauland auf möglichst ortskern-/infrastrukturnahen Flächen entwickeln zu können. Im Sinne der bedarfsgerechten und flächensparenden Entwicklung ist vorliegend die bauleitplanerische Umsetzung im direkten Anschluss an den bereits erschlossenen und entwickelten Wohnsiedlungsbereich am östlichen Rand der Kernstadt innerhalb des festgelegten ASB geplant. Die für eine erstmalige Wohngebietsentwicklung vorbereitete Fläche schließt auf drei Seiten an bestehende Bebauung bzw. vorhandene Verkehrswege an, so dass die vorhandenen Infrastrukturen und Erschließungsstraßen sinnvoll mitgenutzt werden können. Innenstadt, Nahversorgungsstandorte sowie Sport- und Freizeitangebote können ebenso wie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen etc. auch zu Fuß bzw. mit dem Rad gut erreicht werden. Die vorliegend geplante Wohngebietsentwicklung stellt vor diesem Hintergrund insgesamt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar.

Da die Stadt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten auf die bestehende Bedarfslage derzeit nicht mehr in ausreichendem Umfang reagieren kann und absehbar auch keine entsprechend geeigneten innerörtlichen Flächenpotenziale verfügbar sind, bewertet die Stadt Versmold die vorliegend geplante Wohngebietserweiterung gemäß § 1(4) BauGB als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung. Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** wurde bereits im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets „Östlich Hohlweg“ (s. 50. Flächennutzungsplan-Änderung/Bebauungsplan Nr. 71) positiv beschieden.



Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit das Planverfahren zur **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen lief bis Ende März 2021. Seitens der Bezirksregierung Detmold wird darüber informiert, dass im Zuge der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Entwurf des Regionalplans OWL erfolgen werden.<sup>1</sup> Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend.

Für die vorliegende Planung sind nach dem bisherigen (frühen) Stand des Neuaufstellungsverfahrens voraussichtlich insbesondere die Ziele S 1 (Allgemeine Siedlungsbereiche als Vorranggebiete u. a. für Wohn- und Wohnfolgenutzungen) sowie S 9 (Vorrang Innenentwicklung, Reduzierung Flächenverbrauch) relevant. Weitere und/oder geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der bisherige Regionalplan-Entwurf nicht. Zu diesen bislang vorgesehenen Zielen ist festzuhalten, dass das vorliegende Plangebiet nach dem Entwurf des Regionalplans OWL (2020) unverändert innerhalb des großflächig festgelegten ASB der Kernstadt liegt und die Planung somit im Einklang mit dem Ziel S 1 steht. Entsprechend der Aussagen zum Ziel S 9 dürfen neue Bauflächen bzw. -gebiete für Wohnbaunutzungen auf bislang für Siedlungszwecke nicht genutzten Freiflächen nur dargestellt werden, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des Flächennutzungsplans (FNP) mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen nicht verfügbar gemacht werden können. Unter Berücksichtigung der gegebenen Bedarfslage geht die Stadt davon aus, dass die vorliegende Planung zur Schaffung dringend benötigter Flächen zur Wohnraumschaffung in der geplanten Größenordnung auch den Zielsetzungen nach S 9 entspricht, diesbezüglich wird ergänzend zu den Ausführungen in diesem Kapitel auch auf die Ausführungen in Kapitel 1 und 4 sowie auf die Unterlagen zur 55. FNP-Änderung Bezug genommen.

In den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung und der Stadtvertretung am 24.02.2021 bzw. am 18.03.2021 ist über den Regionalplan-Entwurf beraten worden. Auf die Stellungnahme der Stadt wird ergänzend verwiesen (s. Beratungsvorlage VL-23/2021 und die Sitzungsniederschriften).

## **b) Flächennutzungsplan**

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt das vorliegende Plangebiet überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Der baulich entwickelte Randbereich entlang des Hohlwegs im Westen ist bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt. Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung des Wohngebiets ist eine Änderung des FNP auf ca. 3,7 ha erforderlich. Das Verfahren zur 55. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die bislang dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll in diesem Rahmen in eine Wohnbaufläche geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 73 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 55. FNP-Änderung wird verwiesen.

---

<sup>1</sup> Siehe <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezernat-32/regionalplan-owl-20>, abgefragt am 14.05.2021.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen sind im Randbereich zum Hohlweg bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Die derzeit unbebauten Flächen im vorliegenden Geltungsbereich werden i. W. als Ackerflächen genutzt. Darüber hinaus werden eine schmale Parzelle mit Gartenland und eine dort anschließende waldähnliche Gehölzstruktur erfasst. Zuletzt wurde der Gehölzbestand dort sehr stark aufgelichtet, verblieben sind Kiefern, Eschen und Birken heterogenen Alters. Im südwestlichen Bereich werden kleinflächig tiefere Gärten mit einigem Gehölzbestand einbezogen.

Das Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld werden nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Naturschutzfachlich wertvollere Gebiete (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop/Alleen oder schutzwürdige Biotop) sind weder im Plangebiet noch in seinem engeren Umfeld vorhanden. Im Umfeld nächstgelegene Schutzgebiete/Verbundflächen erstrecken sich knapp 500 m westlich (Fließgewässersystem Bockhorster Bach, Aabach und Stadtpark) sowie 650 m nordöstlich/östlich (LSG Gütersloh) erst mit deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Schutz- und Entwicklungsziele wird v. a. angesichts der Entfernungen und zwischenliegenden Nutzungen nicht erwartet.

### 3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** werden vom Plangebiet ebenso wenig erfasst wie **Wasserschutzgebiete**.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> liegt das Plangebiet in einem Bereich mit tiefreichend humosen **Sandböden**, die als schwarzgrauer, z. T. graubrauner **Plaggenesch** anstehen. 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. Nach der Bodenkarte NRW weisen die Böden im Plangebiet geringe Bodenwertzahlen auf.

Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden<sup>3</sup> 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 (s. Kapitel 6.2).

### 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 unver-

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

züglich 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 den 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.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. 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

Das Plangebiet „Südlich Sandbreede“ liegt in günstiger Lage in nur rund 600 m Entfernung zur Stadtmitte in der östlichen Kernstadt und schließt südlich unmittelbar an das Wohngebiet „Östlich Hohlweg“ an. Im Sinne einer möglichst flächensparenden Baulandentwicklung soll vorliegend die Möglichkeit des „Lückenschlusses“ und der sinnvollen Arrondierung des Siedlungsbereichs bis zur Bielefelder Straße genutzt werden. Im westlichen Randbereich des Plangebiets bestehen bereits Wohnnutzungen, die in das Plankonzept sinnvoll mit eingebunden werden sollen.

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die **Schaffung von Wohnraum** am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Versmold in Ergänzung des zuletzt entwickelten Wohngebiets im Bereich Sandbreede. Benötigt werden Wohnbaugrundstücke und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen, sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen in Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen etc.

Wesentliche Herausforderungen für die Planung leiten sich hier zunächst aus der gewachsenen Struktur entlang des Hohlwegs, der gegebenen kleinteiligen Parzellenstruktur sowie den hieraus resultierenden Eigentümerinteressen und den teilweise neuen Grenzziehungen ab. Die Interessenlagen der Eigentümer sind, abgesehen von dem Wunsch teilweise Baumöglichkeiten zu erhalten, eher unterschiedlich. So soll bspw. eine zentral gelegene Parzelle von einer Bebauung freigehalten werden, weitere rückwärtige Bauplätze sollen nicht von der neuen öffentlichen Erschließung tangiert werden. Darüber hinaus kann im nördlichen Teilbereich eine bauliche Entwicklung erst in einigen Jahren in den Blick genommen werden. Um die bauliche Entwicklung dieser Fläche später entsprechend den städtischen Zielen steuern zu können, sollen vorzeitige Baurechte gemäß § 34 BauGB aber ausgeschlossen werden, so dass die Fläche vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzt und entsprechend festgesetzt werden soll.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in Ortsrandlage – hier ist ein landschaftsgerechter Übergang der künftigen Bebauung zum anschließenden Freiraum zu berücksichtigen. Gleichzeitig

muss jedoch auch eine potenzielle Erweiterungsoption und eine langfristige Erschließung der gemäß Regionalplan bestehenden östlich gelegenen Potenzialflächen mitgedacht werden.

Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen sind zudem die Verkehrslärmbelastungen durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie infolge des künftigen Erschließungsverkehrs durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. notwendige Abstände von Neubauten) sowie eine sinnvolle Aufteilung der Erschließungsverkehre zu berücksichtigen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 73 „Südlich Sandbreede“, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind zusammenfassend:

- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen o. Ä. in der Kernstadt Versmold,
- Bestandsorientierte Überplanung der bestehenden Bebauung entlang des Hohlwegs und sinnvolle Einbindung in das städtebauliche Konzept,
- Einfügen der Neubauten in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe) und Formensprache etc. in den umgebenden Bestand und die Ortsrandlage,
- Energetisch optimierbare Ausrichtung der künftigen Baukörper durch Lage und Ausrichtung der Grundstücke,
- Berücksichtigung einer mittelfristigen Fortentwicklungsmöglichkeit auf bislang anderweitig gebundenen Teilflächen innerhalb des Gebiets bei der Dimensionierung von Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sowie hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft,
- Fortführung der Erschließung aus dem Bereich Sandbreede zur Bielefelder Straße mit neuem Knotenpunkt sowie ergänzendem Anschluss an die bestehende Erschließung im Bereich Hohlweg sowie als Option für eine eventuelle östliche Erweiterung gemäß Regionalplan,
- Bestandsorientierte Sicherung des Wirtschaftswegs am östlichen Plangebietsrand zur Gewährleistung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sowie als Verbindung zum Naherholungsraum sowie
- Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Regenwasserrückhaltung im Plangebiet.

### **Plankonzept – städtebauliche Rahmenplanung Vorentwurf**

Unter Berücksichtigung des Planungsspielraums, der sich aus den Eigentümergesprächen und Grundstücksvereinbarungen ergeben hatte, wurde schrittweise ein **erster städtebaulicher Rahmenplan** sowie darauf aufbauend eine **Nutzungsgliederung** entwickelt, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren.

Vorgesehen wird entsprechend der Bedarfslage eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie von Wohnraumangeboten in Mehrfamilienhäusern und vergleichbar verdichteten Gebäudetypologien. Im Plangebiet ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen sowie bei Mehrfamilienhäusern voll zweigeschossig und in Abhängigkeit der Lage im Gebiet z. T. auch mit Staffelgeschoss geplant. Die bestehende und bereits erschlossene Wohnbebauung im westlichen Randbereich wird in das Plankonzept mit eingebunden und bestandsorientiert überplant.

Das **Grundgerüst** für die langfristige Gebietsentwicklung bildet die Fortführung der im nördlichen Wohngebiet angelegten Erschließung „Sandbreede“ in Richtung Süden bis zur Bielefelder Straße.

Durch diese neue Verbindungsachse ist es möglich, den Hohlweg sowohl mit Blick auf die dort bereits vorhandenen Verkehre als auch im Sinne der betroffenen Altanlieger von künftigen Neuverkehren zu entlasten. Die Lage des neuen Knotenpunkts mit der Bielefelder Straße wurde so gewählt, dass hierüber langfristig auch eine entsprechende Erschließung der östlich gelegenen Flächen grundsätzlich möglich wäre.

Entlang des Hohlwegs ist nur noch eine Möglichkeit vorhanden, den Hohlweg im Westen über eine teilweise vorhandene Erschließung an die neue geplante Verbindungsachse anzubinden und damit den nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets zu erschließen. Unter Berücksichtigung der betroffenen Altanlieger und der Eigentümerinteressen sowie der Situation in Richtung Ortsrand wird für diesen i. W. mittleren (und später auch nördlichen) Teilbereich überwiegend eine kleinteiligere Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, ähnlich der Konzeption im nördlich anschließenden Wohngebiet, berücksichtigt. Erschließung und Bebauung ermöglichen in diesen Bereichen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen bzw. Richtung Südwesten bis Südosten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf den meisten Baugrundstücken. Um auf der bislang nicht verfügbaren Teilfläche vorzeitige Baurechte gemäß § 34 BauGB zu vermeiden, erfolgt eine vorläufige Sicherung der Fläche durch Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft. Für eine mögliche spätere Erweiterung des Wohngebiets in östliche Richtung soll in Verlängerung der Verbindungsstraße zum Hohlweg zunächst eine Erschließungsoption gesichert werden.

Südlich hiervon ergeben sich aufgrund der Flächenverfügbarkeiten Möglichkeiten für eine dichtere Bebauung, die über einen separaten Stichweg mit Wendeanlage ohne unmittelbare Belastung der Altanlieger gut zu erschließen ist. Beidseits des Stichwegs sind voll zweigeschossige Gebäude gut vorstellbar. Dabei werden nördlich des Stichs im Übergang zu den kleinteiligeren Abschnitten im mittleren Bereich im Sinne der Abstufung eher kleine Mehrfamilienhäuser angeordnet. Südlich werden neben Mehrfamilienhäusern auch Bauoptionen für z. B. Hausgruppen, größere Doppelhäuser oder Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen und ergänzendem Staffelgeschoss gesehen. Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens waren daher zunächst zwei Varianten mit vorstellbaren Bautypologien, baulicher Verdichtung etc. (s. nachfolgende Abbildung).

Insbesondere auch unter Berücksichtigung der von Süden einwirkenden Verkehrsräusche wird v. a. im südlichen Bereich eine Ausrichtung der Wohn-/Gartenbereiche i. W. in westliche Richtung angedacht. Mit den vorgelagerten zentralen Stellplatzanlagen und/oder möglichen Garagen/Carports zur Landesstraße wird zusätzlich ein entsprechender Abstand gewonnen sowie ggf. eine gewisse Abschirmung der Erdgeschossbereiche bewirkt. Grundsätzlich ist hier in Abhängigkeit der gewählten Bautypologien entsprechender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung gegeben.

Überschlägig geschätzt können auf dieser Grundlage in Abhängigkeit der gewählten Dichte sowie einschließlich der nördlich zunächst nicht bebaubaren Teilfläche im Neubaugebiet **rund 85–100 neue Wohneinheiten** entstehen. Nicht hierin enthalten sind eventuelle künftige Umbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude, die auch nach der bisherigen Beurteilung gemäß § 34 BauGB schon möglich wären.

Die bestehende Wegeparzelle im Osten wird zunächst weiterhin für eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen benötigt und daher gesichert. Durch die Verknüpfung mit dem Plangebiet wird die bereits im nördlichen Wohngebiet vorbereitete Anbindung an Naherholungswege fortgeführt. In Fortsetzung über die Erschließungsstraße in Richtung Hohlweg können Fußgänger und Radfahrer so gut und sicher die Innenstadt bzw. den angrenzenden Naherholungsraum erreichen. Darüber hinaus soll zur Einbindung des Plangebiets im Randbereich zur freien Landschaft

auch die im nördlichen Wohngebiet angelegte Ortsrandeingrünung (wo möglich) sinnvoll fortgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Entwässerungsanlagen ist nach Vorabstimmung mit der Bezirksregierung die Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet erforderlich. Dieses Becken wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Südwesten vorgesehen.

#### Variante Mehrfamilienhäuser/Doppelhäuser



#### Variante Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser



Städtebauliche Rahmenplanung/Varianten, Vorentwurf 03/2021  
(ohne Maßstab)

△ Nord

### Plankonzept – Fortentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten weitere Gespräche mit Grundeigentümern sowie Abstimmungen mit Fachbehörden und Fachplanern. Unter Zugrundelegung der daraus resultierenden Ergebnisse wurde das **Plankonzept fortgeschrieben und konkretisiert** (s. auch nachfolgende Abbildung).

Die Grundkonzeption mit einer baulichen Verdichtung im Süden und einer weniger dichten Bebauung im Norden wurde im Planverfahren nicht in Frage gestellt. Um den aus städtebaulichen Erwägungen vorgesehenen Übergang zwischen den südlich der Stichstraße vorgeschlagenen Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen und ergänzendem „Staffelgeschoss“ zu den kleinteiligeren Abschnitten im mittleren Bereich zu verdeutlichen, wird für die Bauzeile nördlich des Erschließungsstichs im Sinne der Abstufung abweichend zum Vorentwurf eine maximale Zweigeschossigkeit berücksichtigt. Gebäude mit bis zu drei oder vier Wohneinheiten sowie mit zwei echten Vollgeschossen sollen weiterhin umgesetzt werden können. Es besteht aber auch die Möglichkeit, geringere Bauvolumina umzusetzen, was den im Verfahren vorgetragenen Eigentümerinteressen entgegenkommt.

Hinsichtlich der beiden Varianten haben sich im Zuge des Verfahrens keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass im Rahmen der politischen Beratungen beschlossen wurden, der Konzeption im Bebauungsplanentwurf eine Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern und etwas größeren Doppelhäusern zugrunde zu legen. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage im Stadtgebiet, die Vermarktbarkeit von Reihenhäusern wird dagegen bislang weniger gesehen. Um im Bedarfsfall aber weiterhin einen Spielraum für die Umsetzung offen zu halten, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans so getroffen werden, dass eine Umsetzbarkeit kleiner Hausgruppen weiterhin möglich bleibt.

Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW intensiv bzgl. der Knotenpunktplanung für den Anschluss des Wohngebiets an die Landesstraße abgestimmt worden. Aus den zu klärenden Detailfragen zur konkreten Ausgestaltung des Knotenpunkts hat sich insbesondere die Notwendigkeit ergeben, weitere Flächen nördlich entlang der Landesstraße für die richtlinienkonforme Gestaltung des Knotenpunkts in die künftige Verkehrsfläche einzubeziehen. Neben der in Kapitel 2 bereits erläuterten Erweiterung des Geltungsbereichs ist daher auch das Plankonzept in diesem Bereich anzupassen – betrifft insbesondere die den größeren Wohngebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen im Süden einschließlich ihrer Anbindung an die innere Erschließungsstraße. In Höhe des Knotenpunkts im Osten kann nur eine Durchlässigkeit für Fußgänger/Radfahrer umgesetzt werden.

Darüber hinaus hat sich unter der Voraussetzung, dass nachbarrechtliche Regelungen sowie eine für landwirtschaftliche Großgeräte geeignete Zufahrt auf die landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werden können, im Zuge des Verfahrens die Möglichkeit ergeben, einzelne Teilflächen östlich des vorhandenen Wirtschaftswegs in die Erschließungsplanungen einzubeziehen (s. Kapitel 2). Hierdurch umsetzbar ist eine durchgängige Führung eines straßenbegleitenden Fuß-/Radwegs entlang der östlichen Gebietsgrenze bis zur Bielefelder Straße.

Sind zudem die Entwässerungsplanungen für das Gebiet insbesondere auch im Hinblick auf die Starkregenvorsorge fortgeführt worden. Im Ergebnis ist die ursprünglich vorgehaltene Fläche für die Regenrückhaltung so zu erweitern, dass eine schadlose Aufnahme von Niederschlag bei einem 30-jährigen Regenereignis sichergestellt werden kann.

Das so überarbeitete Plankonzept wurde im Ergebnis der politischen Diskussionen als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bestätigt.



Städtebauliche Rahmenplanung, Stand 04/2022 (ohne Maßstab)



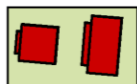
## Zeichenerklärung Rahmenplan

Wohnbebauung mit möglicher Grundstücksteilung, Ziele:

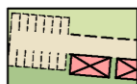


- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

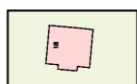
- Einzel-/Doppelhäuser, ein bis zwei Vollgeschosse



- Mehrfamilienhäuser, zwei Vollgeschosse und Dach-/Staffelgeschosse oder Sonderbauformen

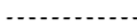


Private Carports und Stellplatzanlagen inkl. Zufahrt



Bestandsgärten mit bestehender Bebauung

Grundstücksteilungen



- vereinbarte Grundstücksteilungen mit Alteigentümern



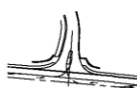
- vorgeschlagene Grundstücksteilungen für die Neuplanung



bestehender Wohnweg



Planstraßen (Detailplanung n. n.)



Anbindung an die Bielefelder Straße (L 786)  
gemäß Lageplan (Ing.büro Röver, 15.03.2022)



bestehende und geplante Fuß-/Radwege



bestehende und geplante Fußwege



Erhalt des bestehenden Wirtschaftswegs

Grünflächen



- öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung



- private Grünfläche, Gartenland



vorgeschlagene Hecken- und Baumpflanzungen (beispielhaft)



Fläche für die Regenwasserrückhaltung gemäß Vorplanung  
Wasserwirtschaft (pbh Planungsbüro Hahm, 29.11.2021)



Fläche für die Landwirtschaft (nördlicher, vorerst nicht vollständig  
verfügbarer Abschnitt mit möglicher Grundstücksteilung)



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73, Stand Entwurf



## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Südlich Sandbreite“ 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, insbesondere auch an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 71.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet wird gemäß den o. g. Planungszielen auf den zunächst für eine Bebauung verfügbaren Flächen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, die ergänzend zu einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur in dieser zentrumsnahen Lage angeboten werden sollen. Gründe liegen v. a. in der flexibleren Nutzungen von Ressourcen und Infrastrukturen, beruflichen Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.

Ausgeschlossen werden die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen entsprechen u. a. aufgrund ihres Flächenbedarfs weder dem örtlichen Rahmen noch den mit der Planung verfolgten Zielen zur vorrangigen Schaffung von Wohnraumangeboten in der Kernstadt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in einzelnen WA-Teilflächen erfolgt zur Sicherung der mit dem Plankonzept angestrebten städtebaulichen Dichte. Sie wird daher für den Übergangsbereich mit kleineren Mehrfamilienhäusern sowie für Teilbereiche mit i. W. geplanten Ein-/Zweifamilienhäusern geregelt:

- In **Teilfläche WA2** mit zulässigen größeren Gebäuden, z. B. als sog. „Stadtvilla“, werden drei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhauseinheit zugelassen, da hier einerseits etwas größere Gebäude möglich sind, andererseits aber auch die Verdichtung im o. g. Sinn begrenzt werden soll.
- In **Teilfläche WA3** mit der geplanten kleinteiligen Neubebauung wird die Zahl der Wohnungen analog zum nördlichen Baugebiet auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Begrenzung auf vorgesehene Ein-/Zweifamilienhäuser dient der Sicherung der kleinteiligen, familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Stellplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende, ggf. nicht verträgliche Verdichtung.

Die hier für Doppelhauseinheiten berücksichtigte Ausnahmeregelung für eine zusätzliche Wohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Hier hat die Stadt v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen wie bspw. eine Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung im Blick. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen und/oder mit der geplanten Erschließung (Stellplatzbedarf etc.) nicht verträglichen Verdichtung führen könnten. Der im Rahmen dieser Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

In der **Teilfläche WA1a-c** mit der geplanten dichteren Bebauung wird auf die Vorgabe einer maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet. Räumlich konzentriert und

gut erschlossen sollen Möglichkeiten für die Errichtung von Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern zur Deckung des entsprechenden Bedarfs angeboten werden können. Ebenso soll die einbezogene heterogen ausgeprägte Bestandsbebauung in **Teilfläche WA4** durch eine derartige Vorgabe nicht übermäßig eingeschränkt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft sowie unter Berücksichtigung der Ortsrandlage abgeleitet. Analog zum nördlich anschließenden Baugebiet „Östlich Hohlweg“ strebt die Stadt hierbei – sofern städtebaulich vertretbar – eine größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in früheren Baugebieten.

Vorgesehen wird entsprechend der Bedarfslage die Entwicklung eines Baugebiets für ein breiteres Zielgruppenspektrum mit Wohnraumangeboten sowohl in Einzel- und Doppelhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern. Die Fläche wird bereits durch die notwendige Berücksichtigung betroffener eigentumsrechtlicher Belange eingeschränkt. Die verfügbaren Flächen sollen daher im Sinne einer möglichst flächensparenden Gebietsentwicklung baulich gut ausnutzbar sein. Die vorgeschlagene Gliederung des Wohngebiets greift die o. g. Grundsatzüberlegungen zu Bautypologien und -dichte auf. Die Teilfläche WA1a-c erfasst den südlichen, für eine verdichtete Bebauung vorgesehenen Bereich. Die vorgeschlagenen Nutzungsmaße berücksichtigen hier die Umsetzbarkeit von Mehrfamilienhäusern bzw. einer vergleichbar dichteren Bebauungsstruktur. Darüber hinaus wird eine kleinteiligere, primär familienbezogene Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (WA3 Neubauten im Norden/Osten, WA4 Altanlieger im Westen) bzw. für den Übergangsbereich eine etwas großzügigere Einzel-/Doppelhausbebauung mit Gestaltungsspielraum bis zu zwei echten Vollgeschossen und bis zu vier Wohneinheiten (WA2) vorgesehen. Die vorgeschlagenen zulässigen Nutzungsmaße etc. greifen diese städtebaulichen Erwägungen auf.

Die **Grundflächenzahl GRZ** wird in den Teilbauflächen angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen jeweils mit 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch für Neubauten ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke eingeräumt werden, auch wenn diese Werte nicht in jeder Situation ausgeschöpft werden können. Eine geringere GRZ, wie im Verfahren durch die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh angeregt, soll hingegen nicht den grundlegenden Maßstab für die Gebietsentwicklung darstellen. Dies könnte v. a. die bauliche Umsetzung auf kleineren Grundstücken und insbesondere eine flächensparende Vermarktung von kleineren Doppelhäusern erschweren. Gerade diese Bauform wird jedoch in der Region z. B. durch junge/kleine Familien nachgefragt und soll hier auch in jedem Fall angeboten werden können. Auch für Mehrfamilienhäuser ist angesichts der zwangsläufig notwendigen umfangreicheren Erschließungsflächen ein entsprechender Spielraum bei der GRZ-Ausnutzung zu berücksichtigen. Die gewählte Größenordnung entspricht nach der im Juni 2021 in Kraft getretenen BauNVO-Novelle dem Orientierungswert der GRZ-Obergrenze für WA-Gebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Notwendigkeit einer Überschreitung dieses Orientierungswerts bzw. einer noch stärkeren Versiegelung wird mit Blick auf die baulichen Strukturen im Umfeld in der gegebenen Stadtrandlage nicht gesehen, eine zu starke bauliche Verdichtung wird damit vermieden.

Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird zur Unterstützung einer effektiven baulichen Ausnutzung sowie mit Blick auf die in den Randbereichen bestandsorientierte Planung 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 vorgegeben, die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen Trauf-/Wand- und Gesamthöhen. Für die geplanten verdichteten Bauformen im WA1a-c werden zwingend zwei Vollgeschosse zur Sicherung der Planungsziele festgesetzt. Eine dritte Nutzungsebene i. S. eines „Staffelgeschosses“ (kein Vollgeschoss) ist darüber hinaus umsetzbar und an dieser Stelle städtebaulich gewünscht.

Um Volumen und Höhe der neuen Baukörper gegenüber der Nachbarschaft und in der Ortsrandlage in einer angemessenen Größenordnung zu steuern, werden – abgestimmt auf die in den jeweiligen Teilbereichen vorstellbaren Bautypologien – Regelungen zu **Wand-/Trauf- und Gesamthöhen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorgeschlagenen Höhen orientieren sich dabei an den Regelungen im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 71, so dass die Voraussetzungen für ein städtebauliches Einfügen der hinzukommenden Gebäude geschaffen und zu große Maßstabssprünge vermieden werden können:

- Für die **Neubaugrundstücke** sieht der Bebauungsplan zur Sicherung der geplanten Höhenentwicklung im WA1a-c mit größeren Mehrfamilienhäusern bzw. ähnlichen Bautypologien neben der o. g. zwingenden Zweigeschossigkeit entsprechende Mindest- und Maximalwandhöhen vor. Diese sichern in Kombination mit der Vorgabe der Geschossigkeit das Einfügen der Gebäude in eine Baugruppe und gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung innerhalb dieser. Die Höhenvorgaben mit Wandhöhen zwischen ca. 6,0 – 9,5 m und Gesamthöhen von ca. 10,5 m berücksichtigen zudem oberhalb der zwei Vollgeschosse die Umsetzbarkeit einer dritten Nutzungsebene.

In den Teilbereichen WA2 und WA3 sind auch andere Bauformen denkbar. Hier werden Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und entsprechenden Traufhöhen von ca. 6,5 m zugelassen. Die maximale Gesamthöhe orientiert sich je nach Lage im Plangebiet und gewünschter Bautypologie an den an den Regelungen im nördlichen Baugebiet „Östlich Hohlweg“ für vergleichbare Teilbereiche sowie am Bestand im Westen. Im Übergangsbereich WA2 soll sich die Gesamthöhe daher bei maximal ca. 10,5 m sowie im WA3 abgestuft bei rund 9,5 m bewegen.

- Auf Grundlage eingemessener Geländehöhen ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine erste Vorplanung im Rahmen der Straßenausbauplanung vorgelegt worden (pbh Planungsbüro Hahm, Osnabrück, Stand August 2021), die der Entwicklung der Höhenvorgaben in den einzelnen Teilbereichen zugrunde gelegt wird. Aufgrund der Höhendifferenzen im Plangebiet wird die künftige Höhenlage der Straßengradienten im Bereich des Erschließungstichs bzw. dem nördlichen Abschnitt der Erschließungsstraße in westliche Richtung jeweils ein Gefälle von insgesamt ca. 2,5 m bzw. ca. 2,8 m sowie im Osten vom neuen Knotenpunkt in nördliche Richtung von rund 1,25 m aufweisen. Insofern bedarf es innerhalb eines Straßenzugs einer stärkeren Differenzierung der einzelnen Höhenvorgaben, um eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung zu erreichen.

Da mit Blick auf die nach der aktuellen Rechtsprechung geltenden Anforderungen an die Bestimmtheit der Bezugspunkte nicht auf das Höhenniveau einer Ausbauplanung o. Ä. zurückgegriffen werden kann, wenn diese nicht gleichzeitig als Teil der Satzung ausgefertigt wird, wird der **Höhenbezug für die Neubauf Flächen unter Zugrundelegung von NHN-Höhen** (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft kann hierdurch gewährleistet werden. Bei der so gewählten Festsetzung können insbesondere angesichts der gegebenen Gelände verhältnisse aber auf den einzelnen Baugrundstücken leichte Abweichungen von den angestrebten Trauf-/Wand- und Gesamthöhen auftreten. Einzelne Grundstücke werden daher über etwas mehr, andere über etwas weniger Spielraum im Rahmen der Umsetzung verfügen (Größenordnung ca. +/- 10-30 cm). Dies wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen für städtebaulich vertretbar bewertet.

- Für die **Teilfläche WA4** mit den über den Hohlweg erschlossenen Bestandsgrundstücken wird der Höhenbezug abweichend geregelt. Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird hier auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Anders als für den Bereich der Neubaugrundstücke ist der Hohlweg endausgebaut, so dass dort ein konkreter Höhenbezug bereits gegeben ist. Ausnahmsweise kann bei einer Erschließung über private Stichwege in Abstimmung mit der Stadt auch auf diese Stichwege Bezug genommen werden – dies wird vorliegend aufgrund der bereits umgesetzten Bebauung für vertretbar bewertet. Um die gegebene Höhenentwicklung im Bestand zu sichern, werden im Rahmen der Planung maximale Trauf- und Gesamthöhen von 6,8 m und 10,5 m berücksichtigt. Dieser festgesetzte Rahmen ist darüber hinaus so gewählt, dass unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit gestiegenen energetischen Anforderungen etc. auch bei voll zweigeschossigen Gebäuden entsprechende Maßnahmen umsetzbar bleiben. Gleichwohl kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Bestandsgebäude in ihrer Höhenentwicklung ggf. von diesen festgesetzten Höhenmaßen abweichen. Für den betroffenen Altbestand ist daher im Bebauungsplan eine entsprechende **Ausnahme** formuliert, damit diese Höhenüberschreitungen bei Umbaumaßnahmen zugelassen werden können, soweit sie sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Der vorhandene Gebäudebestand wird damit angemessen berücksichtigt.

Die **Bauweise** wird in der zu verdichtenden Teilfläche WA1a-c als offene Bauweise zugelassen. In den weiteren Teilflächen wird die offene Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Dies erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine 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, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die Baugrenzen sind auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts entwickelt worden und sollen grundsätzlich dessen Umsetzung ermöglichen. Wohn- und Gartenflächen werden, soweit möglich, in südöstliche bis westliche Richtung ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Darüber hinaus spielen folgende Überlegungen eine wesentliche Rolle:

- In der Teilfläche WA1a/b werden entsprechend großzügige überbaubare Flächen vorgegeben, so dass mit Blick auf die Erschließung die gewünschte Ausrichtung der Wohnbereiche in Richtung Westen unterstützt wird. Im Zusammenspiel mit der Vorgabe der offenen Bauweise besteht auf dieser Grundlage zudem entsprechender Spielraum, um neben den bislang aufgrund der Nachfrage bevorzugten Mehrfamilien- und Doppelhäusern auch weiterhin kleinere Hausgruppen gut umsetzen können. In den Teilflächen WA2/3 sind die Baufenster i. W. sträßenzugweise entwickelt worden. Darüber hinaus werden stärker baukörperbezogene Abgrenzungen gewählt. Die vorgesehenen Tiefen lassen bei den ganz überwiegend noch nicht feststehenden Grundstücksgrenzen so hinreichend Spielräume für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude, auch um energetischen Aspekten Rechnung zu tragen. Innerhalb der Teilfläche WA4 werden die überbaubaren Flächen i. W. in Form von bestandsorientierten Baufenstern festgesetzt, lassen aber in Abhängigkeit der Bestandssituation überwiegend einen Erweiterungs-/Veränderungsspielraum für die bestehenden Baukörper zu. Bauordnungsrechtliche Anforderungen wie z. B. Grenzabstände gelten im gesamten Plangebiet von der Fassung der Baugrenzen unbenommen und sind im Rahmen der Umsetzung einzelfallbezogen zu prüfen und einzuhalten.

- Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen u. Ä. um maximal 3,0 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. Freizuhaltende Straßenrandbereiche (s. nachfolgend) werden von dieser Möglichkeit ausgenommen.

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. Festgesetzt wird analog zum nördlichen Baugebiet „Östlich Hohlweg“ eine 3 m breite **Straßenrandzone** entlang der inneren Erschließungsstraßen, die von Nebenanlagen, Garagen etc. gemäß § 23(5) BauNVO freizuhalten ist. Zielsetzung ist es, die optische Präsenz dieser Anlagen im Straßenraum im Rahmen zu halten und die straßenbegleitenden Flächen neben der Grundstückerschließung insbesondere der gärtnerischen Gestaltung vorzuhalten. Mit der selben Zielsetzung erfolgt ergänzend darüber hinaus bzw. auch für die übrigen Flächen im Plangebiet die **Vorgabe von Mindestabständen** für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dies kann auch dazu beitragen, dass weiterer Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz entsteht.

### 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 berücksichtigen sind auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohnnutzungen.

Die Stadt Versmold strebt analog zum Baugebiet „Östlich Hohlweg“ eine größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in den früheren Baugebieten. Vor diesem Hintergrund sollen neben den bereits erläuterten 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.

#### 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 in Abhängigkeit von den jeweils angestrebten Bautypologien in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich, aber insgesamt in einem vergleichsweise breiten Spektrum ermöglicht. Für Teilbereiche mit größeren Mehrfamilienhäusern (WA1a-c) werden neben einer größeren Bandbreite

für die regionaltypischen Satteldächer (maximal 40°) alternativ Flachdächer zugelassen. In den Teilflächen WA2, WA3 und WA4 werden mit Blick auf den Bestand und in Anlehnung an die Regelungen für das Baugebiet „Östlichen Hohlweg“ Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Minstdachneigung von 25° vorgegeben, so dass mit Blick auf die festgesetzten Höhenmaße ein erheblicher Gestaltungsspielraum besteht und unterschiedliche Bauformen umsetzbar sind. Hierzu ergänzend erfasst das Spektrum zulässiger Dachformen im WA4 das im Bereich der Bestandsbebauung umgesetzte Mansarddach.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung von Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden und optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Gleichwohl bieten gerade Dachaufbauten in bereits bebauten Bereichen einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Die getroffenen rahmensetzenden Vorgaben für Dachaufbauten und -einschnitte hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer sollen einen unmaßstäblichen, zu massiven Ausbau der Dächer vermeiden. Die Beschränkungen sichern eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente, erlauben aber auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum.
- Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern ab 22° Neigung werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dacheindeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zulässig. 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 vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

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 Straßen- und Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich nicht gewollt, entsprechende Ausführungen der Dacheindeckungen werden daher nicht zugelassen. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur.

Die Stadt 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. Hier wird den Bauwilligen in Zweifelsfällen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Versmold empfohlen.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und sollen durch die Regelungen zur Dacheindeckung nicht eingeschränkt werden. Eine mögliche (heute aber begrenzte) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektionen von Sonnenkollektoren ist vom Grundsatz her nicht auszuschließen, wird aber im Rahmen der Abwägung hinter die für die Bewohner ergebenden Vorteile (u. a. durch energetische Einsparungen) zurückgestellt. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Aufgrund ihrer positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) werden darüber hinaus bei geeigneten Dachneigungen auch für die Hauptdächer Dachbegrünungen empfohlen. Da diese für geneigte Dächer ab 25° Dachneigung technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, ist eine Umsetzbarkeit innerhalb des Plangebiets mit Blick auf die zulässigen Dachneigungen allerdings eher untergeordnet zu erwarten.

### **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist unter Berücksichtigung der zugelassenen Bauweise eine einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen der Stadt und sollen daher vermieden werden.

### **Abweichungen für den Altbestand**

Bei der vorliegenden Überplanung des in den Randbereichen bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten bzw. genehmigten Gestaltung der baulichen Anlagen ergeben. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen können dort bei Änderungen und Ergänzungen ggf. teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall Abweichungen für den überplanten Altbestand zugelassen werden können. Für Um- und Anbauten im Bestand wird daher eine Ausnahmeregelung berücksichtigt.

### **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

**Einfriedungen, Standplätze für Abfallbehälter etc.** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauwilligen reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Hier hat die Stadt zuletzt im Baugebiet „Östlich Hohlweg“ negative Erfahrungen gemacht, so dass vorliegend weitergehende Regelungen hinsichtlich Materialität, Höhen und Ausgestaltung für notwendig gehalten werden, um einen angemessenen Übergang sowohl zwischen dem privaten und öffentlichen Raum als auch im Anschluss zwischen den privaten Baugrundstücken zu entwickeln. Gleichwohl soll aber auch ein angemessener Sichtschutz zu den privaten Gärten nicht verhindert und möglichen Sicherheitsaspekten einer Einfriedung (bspw. Einfriedung aufgrund von auf dem Grundstück freilaufenden Haustieren) Rechnung getragen werden. Die Einfriedungshöhe von 1,2 m entlang der Planstraßen entspricht darüber hinaus den im Stadtgebiet üblichen Ausführungen und damit verhältnismäßig.

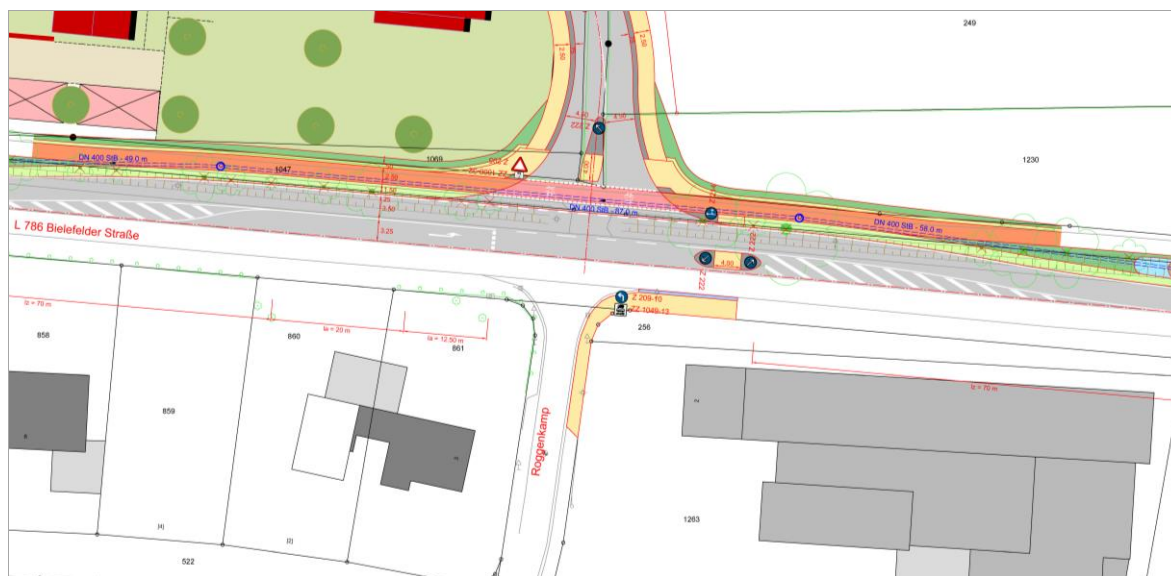
Aus vergleichbaren stadtgestalterischen Überlegungen werden ergänzende Regelungen im Hinblick auf die Gestaltung der **Grundstückerschließung** getroffen. Eine funktionale, aber auch optisch verträgliche Gestaltung im Übergang der Baugrundstücke zum Straßenraum soll durch eine Begrenzung der jeweiligen Zufahrtsmöglichkeiten erreicht werden.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

### Erschließung Kfz

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die Bielefelder Straße (L 786) im Süden (neuer Knotenpunkt) sowie über den Hohlweg, der als örtliche Hauptsammelstraße eine Verbindungsfunktion auch für quartierfremde Verkehre zwischen der Ravensberger Straße (B 476) im Norden und der Bielefelder Straße im Süden übernimmt. Insgesamt ist eine leistungsfähige Anbindung des Plangebiets an das örtliche Sammelstraßennetz und an das überörtliche Verkehrsnetz somit sicher gewährleistet. Mittel- bis langfristig wird der Anschluss an die Erschließungsstraße Sandbreite aus dem nördlichen Plangebiet Nr. 71 angestrebt. Eine Fortsetzung des Erschließungssystems in südliche Richtung ist dort bereits durch einen entsprechend dimensionierten Stichweg ohne Wendeanlage berücksichtigt worden.

Zudem sind die Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW, RNL Ostwestfalen-Lippe für den **neuen Knotenpunkt** intensiv fortgeführt worden. Die Planungen zur Gestaltung der Anbindung der Planstraße an die Bielefelder Straße (L 786) in Gegenlage der Straße Roggenkamp sind nach den hierfür geltenden Regelwerken fortentwickelt und auf Grundlage mehrerer Varianten unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets betroffenen Nachbarschaft mit der Straßenbaubehörde erörtert worden. Im Ergebnis konnte eine zustimmungsfähige Erschließungsvariante abgestimmt werden (s. nachfolgende Abbildung). Erforderlich sind hierzu im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen eine Verschiebung des Knotenpunkts in östliche Richtung sowie weitergehende verkehrsrechtliche Regelungen im Rahmen der Umsetzung. Der nach den erfolgten Abstimmungsgesprächen für den neuen Knotenpunkt notwendige Flächenbedarf ist bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt worden (s. auch Kapitel 2). Somit ist grundsätzlich eine leistungsfähige Anbindung des vorliegenden Plangebiets Nr. 73 an das örtliche Sammelstraßennetz und an das überörtliche Verkehrsnetz sicher gewährleistet. Weitergehende Detailregelungen sind parallel zum Planverfahren abzustimmen.



Lageplan Rahmenplanung Erweiterung Baugebiet Hohlweg/Anbindung an die L 786 Bielefelder Straße  
Röver Ingenieurgesellschaft mbH, März 2022

△Nord

Die Umsetzung des neuen Knotenpunkts hat **Auswirkungen auf die Verkehrsführung** im Bereich der umliegenden Straßen unmittelbar südlich des Plangebiets bzw. der L 786. Die Straße Roggen-



kamp kann künftig von der Landesstraße aus nur noch aus westlicher Richtung angefahren werden, auch ein Auffahren auf die Landesstraße ist nur noch in westliche Richtung möglich. Bewohner des Wohngebiets im Bereich Roggenkamp/Windmühlenweg müssen daher ggf. teilweise etwas längere Wege fahren, um ihre Grundstücke zu erreichen. Dies wird angesichts der im nahen Umfeld vorhandenen Alternativwege über die Berliner Straße und die Kantstraße für vertretbar bewertet. Eine wesentliche Belastung der dortigen Altanlieger durch die geänderten Verkehrsbeziehungen ist angesichts der überschaubaren Anzahl Betroffener nicht wahrscheinlich. Mit Blick auf die Baugebietserschließung sowie ggf. künftige Siedlungserweiterungen am östlichen Siedlungsrand ist der neue Knotenpunkt für eine leistungsfähige Ableitung der Neuverkehre alternativlos. Den Anliegern entlang des Hohlwegs kann nicht zugemutet werden, dass der gesamte Erschließungsverkehr über den Hohlweg abgeleitet wird. Kleinräumige Änderungen in den Fahrbeziehungen auf dem umliegenden Verkehrsnetz lassen sich im Rahmen einer verträglichen gesamtstädtischen Entwicklung nicht vermeiden und sind im vorliegenden Umfang verhältnismäßig.

Zudem werden über die Berliner Straße und den Roggenkamp aus Süden kommend heute auch die Lieferverkehre der beiden kleineren Gewerbebetriebe im Bereich Roggenkamp/L 786 abgewickelt. Seitens der Betriebe ist im Zuge des Verfahrens darauf hingewiesen worden, dass eine Aufrechterhaltung der bestehenden An- und Abfahrtswege zuliefernder Schwerlastverkehre für die Sicherstellung der Betriebsabläufe am Standort unbedingt erforderlich ist. Diese Belange waren daher auch Gegenstand zahlreicher Gespräche zwischen Stadt, Fachplaner und zuständigen Fachbehörden. Bezüglich des letztlich gefundenen Kompromisses (s. o.) haben die betroffenen Betriebe ihr Einvernehmen mitgeteilt, nachteilige Auswirkungen auf die Betriebe können somit ausgeschlossen werden.

Neue Einzel-Zu-/Abfahrten aus dem Plangebiet heraus auf die Bielefelder Straße sind nicht vorgesehen. Daher erfolgt außerhalb der Bestandszufahrten die Aufnahme eines entsprechenden **Zu-/Abfahrtsverbots** entlang der Landesstraße einschließlich eines Abschnitts von 20 m im Anschlussbereich des neuen Knotenpunkts.

Darüber hinaus wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung einer mindestens 1,2 m hohen Schnitthecke vorgegeben (s. auch Kapitel 5.7), so dass davon ausgegangen wird, dass Störungen der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße durch Blendwirkungen ausgehend von den Stellplatzflächen vermieden werden können.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets erfolgt über die an den Hohlweg angeschlossene Erschließungsstraße, die auf die neue Verbindungsachse im Osten des Plangebiets geführt wird. Diese soll insbesondere die Verkehre der kleinteiligeren Neubebauung aufnehmen und eine eher untergeordnete Erschließungsfunktion wahrnehmen. Die südlich geplante verdichtete Bebauung wird über einen separaten Erschließungsstich mit Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug erschlossen. Somit können die wesentlichen Neuverkehre auf das übergeordnete Verkehrsnetz geleitet werden, ohne die Altanlieger zu stark zu belasten.

Die bestehende Wohnbebauung im Westen des Plangebiets wird weiterhin über den Hohlweg erschlossen. Darüber hinaus wird zur rückwärtigen Erschließung von in Privatbesitz verbleibenden privaten Grundstücken eine **Privatstraße** aufgenommen.

Um im Bereich der geplanten Einmündungen der Planstraße auf den Hohlweg und die Bielefelder Straße 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 bzw. von 70 km/h auf der Bielefelder

Straße dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

### **Neubaugebiet: künftiges Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit**

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebiets ist die Erzeugung neuer Verkehre verbunden. Zur Überprüfung von Verkehrsaufkommen, Verkehrsabwicklung und Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und der Knotenpunkte ist eine Verkehrsuntersuchung eingeholt worden (s. Anlage A.2, Einzelheiten s. dort). Im Rahmen der Untersuchung wurden im Frühjahr 2021 Verkehrszählungen im Umfeld des Plangebiets durchgeführt. Darauf aufbauend erfolgte unter Berücksichtigung eines pandemiebedingten Zuschlags eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens (Analyse 0-Fall) sowie eine Prognose der künftigen Verkehre bei Umsetzung des Baugebiets einschließlich der Berücksichtigung einer allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme (Prognose-Planfall).

Die Ermittlung der planinduzierten Verkehre erfolgt im Gutachten durch eine Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff, hierbei werden 100 neue Wohneinheiten in Ansatz gebracht. Auf dieser Grundlage werden **Mehrverkehre von insgesamt rund 650 Kfz/24h** (630 Pkw- und 16 Lkw-Fahrten) prognostiziert. Nach den Annahmen im Gutachten wird über die Hälfte dieser künftigen Quell- und Zielverkehre das Plangebiet über den neuen Knotenpunkt im Süden des Plangebiets anfahren – davon ca. 35 % aus Richtung Westen (ca. 220 Pkw-/6 Lkw-Fahrten) und ca. 20 % aus Osten (ca. 130 Pkw-/3 Lkw-Fahrten). Die verbleibenden Neuverkehre werden das Gebiet über den Hohlweg erreichen – davon ca. 35 % aus Richtung Norden (ca. 220 Pkw-/6 Lkw-Fahrten) und ca. 10 % aus Richtung Süden (ca. 60 Pkw-/1 Lkw-Fahrten). Entscheidend für die Abwicklung der Verkehre ist weiterhin die Belastung zu den Stoßzeiten. Am stärksten belastet ist nach den gutachterlichen Ermittlungen im Bereich des Plangebiets die **Spitzenstunde am Nachmittag**. Für diese Spitzenstunde ist die Erzeugung von in der Summe **etwa 70 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr** ermittelt worden.

Die Ergebnisse des Gutachtens zu den **bestehenden und künftigen Verkehrsmengen** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Analyse 0-Fall: Die Bielefelder Straße (L 786) wird im Bereich des Plangebiets täglich von ca. 5.900 Kfz befahren, davon entfallen auf die Spitzenstunde am Nachmittag ca. 710 Kfz. Für den Hohlweg wurden täglich knapp 3.800 Kfz und für die nachmittägliche Spitzenstunde ca. 430 Kfz ermittelt.
- Prognose-Planfall: Auf der Bielefelder Straße werden täglich etwa 6.300-6.400 Kfz und auf dem Hohlweg etwa 4.000-4.200 Kfz erwartet. Für die höher belastete nachmittägliche Spitzenstunde liegt die Verkehrsbelastung auf der Bielefelder Straße bei maximal 770 Kfz, auf dem Hohlweg bei maximal 480 Kfz.

Für den Hohlweg wird insgesamt festgehalten, dass sich das ermittelte Verkehrsaufkommen im unteren Bereich der Schwellenwerte von Sammelstraßen bewegt. Diese liegen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) bei 400-800 Kfz/h.

Untersucht wurden darüber hinaus auch die **Belastungen an den Knotenbereichen**, Bezug genommen wird auf die stärker belastete nachmittäglichen Spitzenstunde. Hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit geprüft wurden die für die Planung relevanten (vorfahrtsgeregelten) Knotenpunkte mit der neuen Planstraße im Bereich L 786/Roggenkamp und im Bereich Hohlweg/Eschweg, zudem wurde auch der etwas weiter vom Plangebiet entfernt liegende Knoten Ravensberger Stra-

ße (B 476)/Hohlweg in die Untersuchung einbezogen. Für den Knoten Hohlweg/Bielefelder Straße wird aufgrund der hier vorhandenen Lichtsignalanlage eine gute Leistungsfähigkeit vorausgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten zugrunde gelegten Aufteilung der Verkehre (s. o.) ergeben sich für die beiden Knoten mit der Planstraße jeweils sehr gute Qualitäten der Verkehrsströme (QSV A/sehr geringe Wartezeiten) auch nach Umsetzung der Planung. Für den weiter nördlich gelegenen Knoten B 467/Hohlweg wird im Vergleich zur Bestandsanalyse unverändert eine gute Qualität der Verkehrsströme (QSV B/geringe Wartezeiten) prognostiziert. Für die Kapazitäten und die Qualität der Verkehrsabläufe sind mit der Erhöhung der Verkehre im prognostizierten Umfang somit keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Verkehrsgeschehen verbunden.

Im Ergebnis können die zusätzlichen Verkehre auch künftig problemlos über die Bielefelder Straße und den Hohlweg abgewickelt werden. Qualitäts-/Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite für die untersuchten Straßenräume und Knotenpunkte konnten ausgeschlossen werden. Unter Zugrundelegung der ermittelten Ergebnisse wird im Gutachten empfohlen, die Planungen zur Entwicklung des Wohngebiets fortzuführen. Die Stadt schließt sich dieser Empfehlung an – verkehrliche Aspekte, die der Umsetzung der Planung entgegen stehen könnten, werden mit Blick auf die vorgelegten Ergebnisse nicht gesehen.

### **Erschließung Fußgänger/Radfahrer sowie landwirtschaftlicher Verkehr**

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich gut erschlossen. Die umgebenden Straßen bieten hier entsprechende Räume für Fußgänger und Radfahrer. Die entlang von Hohlweg und Bielefelder Straße straßenbegleitend geführten Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist der zur Verfügung stehende Verkehrsraum problemlos in der Lage, die Nutzungsansprüche von Fußgängern und Radfahrern auch künftig zu erfüllen.

Im Rahmen der Knotenpunktplanung L 786/Planstraße ist eine sichere Führung von Fußgängern und Radfahrern berücksichtigt worden. Plangebietsseitig wird ein kombinierter Geh-/Radweg geführt – hierfür erforderliche Flächenbedarfe sind im Bebauungsplan gesichert. Zudem ist in Gegenlage zur Linksabbiegespur in das Plangebiet eine Querungsstelle vorgesehen, um eine sichere Querung der Landesstraße für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Auf der östlichen Seite der Straße Roggenkamp ist zudem ein Gehweg als Verbindung zur Querungsstelle eingeplant. Diesbezügliche Einzelheiten sind Gegenstand der parallel zur Bauleitplanung erfolgenden Knotenpunktplanung.

Der bestehende **Wirtschaftsweg** entlang der östlichen Plangebietsgrenze dient der Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen, hat aber auch Bedeutung für die Naherholung. Die Nutzung des Wegs durch landwirtschaftliche Verkehre sowie die Anfahrbarkeit der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird planungsrechtlich gesichert. Soweit im Rahmen der vorliegenden Erweiterungsplanung sinnvoll, wird diese Wegeverbindung mit Grünstreifen entlang des Ortsrands aus dem nördlichen Wohngebiet heraus auch für die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer nach Süden fortgeführt. Für Fußgänger und Radfahrer wird so neben dem o. g. Erschließungsnetz im Osten die bestehende Wegeverbindung als Fuß- und Radweg aufgegriffen. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebiets sowie die Verbindung zwischen Hohlweg/Stadtmitte und dem offenen Landschaftsraum im Osten gesichert bzw. gestärkt.

### Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das bestehende Fuß-, Radwege- und Straßennetz sichergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle „Hohlweg“, die vom regionalen Busverkehr (Linie 89 Versmold – Halle) bedient wird, liegt unmittelbar südlich des Plangebiets an der Bielefelder Straße im Kreuzungsbereich. Anschluss an den Regionalbus 71 in Richtung Harsewinkel/Gütersloh besteht ca. 350 m westlich hiervon entfernt an der Haltestelle „Bielefelder Straße“. Unmittelbar westlich des Plangebiets in Höhe des Eschwegs befindet sich zudem die Haltestelle „Oststraße“, die von der Linie 71.6 „Ortsverkehr Versmold, Knetterhausen–Loxten–Versmold“ im Rahmen des Schulbusverkehrs angefahren wird.

### Ruhender Verkehr

**Private Stellplätze** werden auf den für eine weniger dichte Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Grundstücken nicht separat ausgewiesen, sie sind auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtsbereich schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum.

Angesichts der verdichteten Bebauung im Süden werden für eine städtebaulich angemessene Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagen-/Carportanlagen entsprechende **Stellplatzanlagen** verortet und den jeweiligen Baugruppen in den Teilflächen WA1a und WA1b zugeordnet. Ihre jeweilige Erschließung wird durch entsprechende **GFL-Flächen** vorgegeben. Überschlägig geschätzt können in den Teilbereichen WA1a/WA1b etwa 30–40 Wohneinheiten umgesetzt werden. Auf den im Bebauungsplan vorgehaltenen Stellplatzflächen können jeweils mindestens 25 Stellplätze untergebracht werden. Die Flächen sind somit hinreichend bemessen, um die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze dort anbieten zu können. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sonstige Nebenanlagen wie Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen u. Ä. dort ergänzend untergebracht werden können.

**Öffentliche Stellflächen** für Besucher etc. sind im Rahmen der Ausbauplanung in ausreichendem Umfang im Straßenraum vorzusehen. Die Straßenbreiten sind mit Breiten zwischen 7-10 m festgesetzt, so dass eine entsprechende Umsetzung im seitlichen Straßenraum grundsätzlich gewährleistet werden kann.

## 5.5 Immissionsschutz

### a) Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich bedeutsamer Hauptverkehrsachsen. Im Süden schließt die Bielefelder Straße (L 786) unmittelbar an. Darüber hinaus stellt der Hohlweg, wie oben erläutert, eine Sammelstraße im örtlichen Verkehrsnetz mit auch gebietsfremden Verkehren dar. Somit sind aus Sicht des Immissionsschutzes für die Planung insbesondere die **verkehrlichen Immissionen** ausgehend von den beiden genannten Straßen im Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die schalltechnischen Auswirkungen auf die Altanlieger infolge der hinzukommenden Neuverkehre im weiteren Planverfahren zu ermitteln und zu bewerten. Hinsichtlich dieser Fragestellungen ist ein Fachgutachter eingebunden worden (s. Anlage A.3).

Grundlage für die EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen bilden die Verkehrsbelastungsdaten für die Bielefelder Straße (L 786) und den Hohlweg aus dem Verkehrsgutachten (s. Anlage A.2). Ergänzend ist für die Ravensberger Straße (B 476) auf Verkehrsbelastungszahlen des

Landesbetriebs Straßen.NRW aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen worden; diese wurden zur Berücksichtigung von Verkehrssteigerungen für die schalltechnischen Berechnungen um 25 % erhöht. Die Ergebnisse werden geschossbezogen dargestellt.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Daher greift die Stadt zur städtebaulichen Beurteilung des Lärms auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurück.<sup>4</sup> In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchststrichlerlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

### Verkehrslärmeinwirkungen

Es zeigt sich im Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets mit bis zu 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts die höchsten Pegel an der bestehenden Wohnbebauung entlang des Hohlwegs vorliegen. Die wohn- und mischgebietstypischen Orientierungs- und Grenzwerte der o. g. Regelwerke werden dort somit mindestens auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten überschritten. Auch für den Randbereich zur Bielefelder Straße sind Werte prognostiziert worden, die zur Nachtzeit oberhalb der Mischgebietsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen, tags werden die entsprechenden Mischgebietsgrenzwerte erreicht (bis zu 64/56 dB(A) tags/nachts an der geplanten Neubebauung). Die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird im gesamten Plangebiets aber insgesamt unterschritten. Nach den Schallausbreitungskarten liegen darüber hinaus insbesondere die Teilflächen WA1a/b mit Blick auf die Grenzwerte der 16. BImSchV in einem mischgebietstypisch vorbelasteten Bereich, vom Grundsatz her werden damit noch gesunde Wohnverhältnisse erreicht. Auf den übrigen Neubau-Teilflächen sowie mindestens ab der zweiten Baureihe entlang des Hohlwegs werden die Wohngebietswerte nach der 16. BImSchV eingehalten. Die nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 idealtypischen Werte für allgemeine Wohngebiete herrschen im nördlichen Bereich tags in der Teilfläche WA3 sowie in den rückwärtigen Teilbereichen von WA4 vor. Entsprechende Nachtpegel werden im WA3 ganz überwiegend nur in Höhe der Bauzeile südlich der Erschließungsstraße zum Hohlweg erreicht.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen sind grundsätzlich zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz geboten. Der Bebauungsplan erfasst jedoch gerade in den besonders stark vorbelasteten Bereichen weitgehend bebaute Flächen, die sich bislang im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt haben. Der dort vorherrschende Lärmkonflikt wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines -walls zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ist in dieser gewachsenen kleinteiligen Siedlungsstruktur realistisch nicht umsetzbar und in dieser Situation auch nicht zu begründen. Auch ein weiteres Abrücken der künftigen Bebauung von der Landesstraße oder eine mit der Stellplatzanlage kombinierte Schallschutzwand o. Ä. stellt mit Blick auf die notwendige Dimensionierung (Höhe und Flächenbedarf) bei der gegebenen Wohnraumnachfrage keine städtebaulich sinnvolle Alternative dar. Die Gebäude sind hier durch die zur Landesstraße hin angeordneten Stellplatzflächen bzw. die Regenrückhaltung im Vergleich zum Bestand weiter zurückgesetzt zu errichten. Zur Wahrung gesunder Wohn- und

---

<sup>4</sup> Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation insbesondere Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Hier können z. B. schalldämmende Außenbauteile (s. DIN 4109) bei zu hohen Pegeln vor der Fassade den Schutz der Innenräume sicherstellen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden daher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und der gutachterlichen Empfehlungen **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel hat der Gutachter Lärmpegelbereiche auf Basis der Verlärmung in der sensibleren Nachtzeit ermittelt. Je nach Geschossigkeit weisen die Lärmpegelbereiche eine unterschiedliche räumliche Ausdehnung auf. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes werden die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung und -Ausdehnung“ geschossübergreifend zusammengefasst und der geplanten Regelung die jeweils „weitestgehende“ Ausdehnung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV und V bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen.

Empfohlen wird darüber hinaus im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, besonders schutzbedürftige Schlafräume einschließlich Kinderzimmer bei Neu-/Umbauten (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Aufgrund der vorliegend zumindest in Teilbereichen sowohl von Westen als auch von Süden einwirkenden Verkehrsräusche sowie der geplanten Mehrfamilienhausbebauung wird dies jedoch nicht immer vollständig möglich sein – von einer entsprechenden Grundrissvorgabe im Bebauungsplan wird daher abgesehen. In diesen Fällen können entsprechende Lüftungseinrichtungen zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen.

Im Gutachten wird ergänzend darauf hingewiesen, dass in den Lärmpegelbereichen I, II und III bereits ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um innerhalb von Wohngebäuden idealtypische Innenpegel zu erreichen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den gestiegenen Wärmeschutzanforderungen (u. a. durch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes) i. d. R. keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es ist somit bereits für den Lärmpegelbereich III anzunehmen, dass keine zusätzlichen baulichen Anforderungen erforderlich werden, um gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren zu bewirken. Angesichts der bestehenden Vorbelastung entscheidet sich die Stadt jedoch vorsorglich für die o. g. textliche Vorgabe innerhalb des Lärmpegelbereichs III. Für die Lärmpegelbereiche I und II, in denen ganz überwiegend idealtypische Wohngebietswerte vorherrschen, sind keine entsprechenden Regelungen erforderlich.

Eine Ausnahmeregelung gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Anforderungen zum Erreichen der gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie

das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus.<sup>5</sup>

Für das Plangebiet ist für die Bestandsbebauung festzuhalten, dass entsprechend der Ausrichtung der Gebäude entlang der Straße die Baukörper selbst (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für unmittelbar an die Gebäude grenzende Außenwohnbereiche führen. Nach den Schallausbreitungskarten sind im jeweiligen Schallschatten der Bestandsgebäude in der ersten Baureihe auch Teilflächen mit Außenpegeln im mindestens mischgebietstypischen Rahmen von  $\leq 60$  dB(A) vorhanden. Auch in den stark vorbelasteten Bereichen ist somit eine Nutzung von den aufgrund der Erschließung nach Osten orientierten Außenwohnbereichen im Sinne einer störungsfreien Kommunikation möglich.

Auf den erstmals bebaubaren Flächen herrschen nach den Schallausbreitungskarten auch in den stärker vorbelasteten Bereichen tags ganz überwiegend mischgebietstypische Werte vor, eine Nutzung der Außenwohnbereiche dort im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Lediglich im Bereich der ersten Bauzeile zur Landesstraße kann eine entsprechend höhere Belastung derzeit nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Mit Blick auf die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten (Fassung der Baugrenzen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone etc.) können dort ergänzende bauliche Maßnahmen einen zusätzlichen Schutz bieten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen hier ausreichenden Spielraum z. B. für Wände zur Abschirmung von Wintergärten, Terrassen, Balkonen, so dass auch dort bei entsprechenden Grundrisslösungen jeweils gut abgeschirmte Außenwohnbereiche umgesetzt werden können. Zudem kann bei der Errichtung einer Garagen-/Carportanlage entlang der Landesstraße insbesondere im Erdgeschossbereich eine entsprechende Abschirmung erzielt werden. Ergänzende Festsetzungen werden angesichts der gegebenen Spielräume nicht als erforderlich angesehen.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen angemessen auf die bestehende Straßenverkehrslärm-Vorbelastung Rücksicht genommen wird. Eine wohnbauliche Entwicklung wird an diesem bereits von Bebauung umgebenen Standort zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs für städtebaulich vertretbar bewertet. Für die betroffene Bestandsbebauung werden für den Fall von Abriss und Neubau bzw. von wesentlichen Umbaumaßnahmen erstmals Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen sind in Kombination mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans somit insgesamt gut geeignet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für den erfassten Altbestand als auch auf den neu zu bebauenden Flächen sicherzustellen.

### **Verkehrslärmauswirkungen durch das Planvorhaben**

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehrslärm vorbelastet (s. o.). Mit der Wohngebietsentwicklung werden neue Verkehre hinzukommen, so dass eine Erhöhung vorhandener Verkehrslärmpegel nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden kann. Um im Rahmen der Abwägung sicher bewerten zu können, ob die erhöhten Verkehrslärmpegel durch die planbedingt induzierten Neuverkehre für die betroffenen Altanlieger zumutbar sein werden oder ob ggf. Lärminderungsmaßnahmen geboten sind, ist eine entsprechende Prüfung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit erfolgt. Geprüft wurden in Bezug auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung die sich

---

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az. 4 A 1075/04

aus den Verkehrsmengen im Prognose-0-Fall und im Prognose-Planfalls ergebenden Lärmpegelveränderungen. Die diesbezüglich relevanten Immissionsorte liegen i. W. im Bereich der neuen Knotenpunkte der Planstraße mit dem Hohlweg bzw. mit der Bielefelder Straße.

Nach den Berechnungsergebnissen werden die bestehenden Verkehrsgeräusche durch die vorliegende Planung tags/nachts außer am Immissionsort I1 um jeweils < 1 dB(A) erhöht und liegen somit deutlich unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle von 2-3 dB(A). Für den Immissionsort I1 (nördlich der Einmündung der Planstraße auf den Hohlweg) wird eine Zunahme von tags/nachts um jeweils 2 dB(A) prognostiziert – an diesem etwas zurückgesetzten Immissionsort werden mit 49,5/43,7 dB(A) tags/nachts aber weiterhin die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten, so dass diese Erhöhung nicht als relevant einzustufen ist.

An den Immissionsorten I3/I4 (Gebäude beidseits des Eschweg gegenüber der Einmündung der Planstraße auf den Hohlweg), I8/I9 (Gebäude beidseits des Roggenkamps gegenüber der Einmündung der Planstraße auf die Bielefelder Straße) sowie I10 (Nordfassade eines Gebäudes südlich der Bielefelder Straße im Bereich Windmühlenweg) werden bereits im Bestand die Mischgebietsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, die Pegel bewegen sich aber noch nicht im Rahmen gesundheitsgefährdender Werte. Infolge der Planung sind dort tags/nachts maximal um bis zu +0,1 und +0,4 dB(A) höhere Werte als im Bestand zu erwarten.<sup>6</sup> Die infolge der Planung hinzukommenden Pegeldifferenzen liegen somit in einer Größenordnung, die vom Menschen nicht wahrgenommen werden kann (s. o.) und wird vorliegend als zumutbar bewertet. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird weiterhin unterschritten.

Für den durch die Planung prognostizierten zusätzlichen Verkehr wurden somit keine relevanten Erhöhungen der bereits bestehenden Verkehrslärmbelastung festgestellt. An den schon im Bestand oberhalb der idealtypischen WA-Werte vorbelasteten Immissionsorten bewegt sich die Zunahme der Geräuschpegel lediglich im Zehntel-dB(A)-Bereich. An keinem der untersuchten Immissionsorte werden gesundheitsgefährdende Pegel erreicht bzw. weitergehend überschritten. Somit ist die geplante Wohngebietsentwicklung auch grundsätzlich nachbarschaftsverträglich umsetzbar.

## b) Sonstige Immissionen

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Im Südosten an der Straße Roggenkamp befinden sich zwei kleinere Gewerbebetriebe (s. Kapitel 3.1), die aufgrund der dort unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als immissionsverträglich eingestuft werden. Auch darüber hinaus sind im Plangebiet und im näheren Umfeld keine ggf. konfliktträchtigen Gewerbenutzungen vorhanden.

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) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

---

<sup>6</sup> Hinweis: Im Nachgang zur schallgutachterlichen Prüfung, war im Ergebnis der Abstimmungen mit Straßen.NRW eine Verschiebung des Knotenpunkts in östliche Richtung erforderlich. Insofern weicht die im Schallgutachten berücksichtigte Lage des Knotenpunkts von den nachträglich angepassten Entwurfsunterlagen etwas ab. Das Gutachterbüro hat diesbezüglich jedoch mitgeteilt, dass sich infolgedessen keine relevanten Auswirkungen auf die betroffenen Immissionsorte I8/I9 ergeben. Die dort bisher ermittelte maximale Pegelsteigerung von 0,2 dB(A) wird sich nicht wesentlich verändern. Auf eine Anpassung des Gutachtens wird daher verzichtet.



Auch darüber hinaus liegen der Stadt bislang keine Kenntnisse zu **sonstigen relevanten Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich, Möglichkeiten des Anschlusses an die umliegenden Netze zur Energie- und Wasserversorgung einschließlich Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sowie die Müllabfuhr sind grundsätzlich gegeben.

### a) Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets wird in Trennkanalisation erfolgen. Die entwässerungstechnischen Anlagen wurden so dimensioniert, dass auch eine potenzielle Bebauung der vorliegend noch für die Landwirtschaft vorgehaltenen Fläche hieran angeschlossen werden kann.

Die Verlegung öffentlicher **Schmutz- und Regenwasserkанäle** ist ganz überwiegend innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen. Diese sind mit 7-10 m ausreichend breit geplant, um die erforderlichen Kanäle unterzubringen. Darüber hinaus ist zur entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebiets im westlichen Teil des Plangebiets im Anschluss an die Bestandsbebauung die Verlegung neuer öffentlicher Kanäle über private Flächen erforderlich. In diesem Bereich werden Lage und Zugänglichkeit über ein entsprechendes **Leitungs- und Unterhaltungsrecht** gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Im Ergebnis der bisherigen Entwässerungsplanungen ist hierfür eine Breite von 3,25 m zu berücksichtigen. Die möglichen Flächenverfügbarkeiten wurden im Vorfeld mit den Betroffenen abgestimmt, so dass eine negative Betroffenheit Dritter hierdurch nicht gesehen wird. Die Führung der Kanaltassen wird darüber hinaus durch entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird anschließend an den vorhandenen **Mischwasserkanal** im Kreuzungsbereich Hohlweg/Bielefelder Straße eingeleitet. Mit der Bezirksregierung Detmold sind bereits im Vorfeld der Baugebietsentwicklung entsprechende Abstimmungen erfolgt. Seitens der Fachbehörde wurde festgehalten, dass der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Entwässerung im Trennsystem unverhältnismäßig ist. Die Zustimmung zu einer ausnahmsweisen Entwässerung im Mischsystem wurde signalisiert, sofern im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken berücksichtigt wird (s. u.). Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben sind seitens der Fachbehörde im Verfahren bislang nicht vorgetragen worden.

### 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 nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich.

Die Ableitung des auf den Bestandsgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird von der Planung nicht berührt. Darüber hinaus sind nach den Ergebnissen eines im Zuge der Erschließungsplanungen eingeholten Baugrundgutachtens (s. Anlage A.4) die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet aufgrund der gemessenen Grundwasserstände, dem möglichen Grundwasseranstieg nach stärkeren Niederschlägen und den angetroffenen Bodenverhältnissen insgesamt nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten ist zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers insofern die Anordnung eines **Regenrückhaltebeckens** am tiefsten Punkt des Plangebiets im Südwesten vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierfür eine ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Fläche berücksichtigt. Die Vorplanungen zur Dimensionierung sowie Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden sind erfolgt. Es ist vorgesehen, dass auf den Neubaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser insgesamt in das als offenes Erdbecken auszugestaltende Regenrückhaltebecken zu leiten und von dort gedrosselt dem vorhandenen Mischwasserkanal Bielefelder Straße/Hohlweg zuzuführen. Die Drosselung wird auf die Hydraulik des Kanals angepasst, so dass der abgegebene Volumenstrom nach Einschätzung der Stadt problemlos aufgenommen werden kann. Das Rückhaltebecken ist für ein 30-jähriges Regenereignis mit einem Speichervolumen von ca. 930 m<sup>3</sup> ausgelegt – diese Größenordnung kann innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Rückhaltefläche umgesetzt werden. Weitergehende Detailfragen und Einzelheiten sind Gegenstand der parallel zur Bauleitplanung erfolgenden Entwässerungsplanung und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Um aufgrund der gegebenen Topographie negative Auswirkungen v. a. für die südlich/südwestlich liegende Bestandsbebauung bei **Starkregenereignissen** auszuschließen, ist eine Überflutungsanalyse durchgeführt worden. Das eingebundene Fachplanungsbüro hat in diesem Rahmen auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke den Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis vorgelegt (pbh Planungsbüro Hahm, Osnabrück, Stand Dezember 2021) und mitgeteilt, dass bei dieser Bemessungshäufigkeit der kommunale Überflutungsschutz gewährleistet ist, da 50- oder 100-jährige Regenereignisse lediglich dort vorzusehen sind, wo bspw. unterirdische Verkehrsanlagen oder Unterführungen gefährdet sind. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets können i. W. so gestaltet werden, dass das Niederschlagswasser bei einem 30-jährigen Regenereignis hierüber in Richtung des Regenrückhaltebeckens abgeleitet werden kann. Bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist die Aufnahmefähigkeit dieser zusätzlichen Regenmengen bereits berücksichtigt worden (s. o.). Eine Ableitung des Niederschlagswassers von der über die nördliche Binnenerschließungsstraße erschlossenen Häuserzeile kann aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen nicht zum Regenrückhaltebecken hin erfolgen, diesbezüglich ist eine Ableitung nur über den Hohlweg möglich. Das Schadpotenzial wird nach Einschätzung der Fachplaner dort aufgrund der überschaubaren zusätzlich befestigten Flächen aber als gering eingestuft. Ergänzend wird für Neubaugrundstücke auf der Plankarte vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen die Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass die Starkregenthematik im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in einem angemessenen Umfang Berücksichtigung gefunden hat.

### c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden und die neu geplanten Straßen sichergestellt werden. Die vorgesehenen Straßenbreiten von i. W. 7 m bis 10 m sowie die Wende-

anlage des Erschließungstichs sind ausreichend bemessen, um die Befahrbarkeit von Großfahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen.

Hinsichtlich der notwendigen druck- und mengenmäßigen Bereitstellung von **Löschwasser** haben die Stadtwerke Versmold mitgeteilt, dass die erforderlichen Mengen aus dem Trinkwasserversorgungsnetz entsprechend den Vorgaben der BauO NRW und den einschlägigen DVGW-Arbeitsblättern über die ortsüblichen Unterflurhydranten entnommen werden kann. Die grundlegende Versorgung mit Löschwasser etc. ist somit sichergestellt.

Hinweise zum Thema Brandschutz, die im Zuge der Umsetzung zu beachten sind, können darüber hinaus dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“<sup>7</sup> entnommen werden. Ein allgemeiner Hinweis wird auch auf der Plankarte geführt.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt, die unbebauten Flächen werden derzeit i. W. als Ackerflächen genutzt. Im westlichen Randbereich wird aber auch Bebauung erfasst. Teilweise werden dort rückwärtige angeordnet großzügige Gartenbereiche mit Gehölzbestand erfasst – die hier stockenden Gehölze können bei Umsetzung des Baugebiets nicht erhalten werden.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden bzw. in Umsetzung befindlichen Wohnbebauung dar. Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend mit einer mäßigen Verdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser und zugehörigen Gärten zu rechnen. Entsprechende **grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB**, die eine durchgrünte Wohngebietsentwicklung unterstützen, werden darüber hinaus im Bebauungsplan vorgegeben.

Insbesondere für die Randbereiche auf den Baugrundstücken entlang der erschließenden Straßen besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch gestalteten „Naturräumen“ im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Prägung durch versiegelte Erschließungsflächen (Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Abstellplätze für Mülltonnen etc.) würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Steuerung dieser unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet daher eine Festsetzung zur **Begrünung auf den Baugrundstücken entlang der halböffentlich wirksamen Straßenrandbereiche** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die von diesem Pflanzgebot erfassten Bereiche sind dabei je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertiger gestaltete und ökologisch wertvollere Gärten realisieren zu können. Hierdurch wird u. a. ein positiver Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet, auch kleinklimatische Ausgleichswirkungen werden unterstützt. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig (auch innerhalb des Bodenaufbaus). Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen werden ausgeschlossen, so dass trotz der eher geringen Versickerungseignung auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser durch Rückhaltung/Verdunstung unterstützt werden kann. Die Sicherstellung der notwendigen

---

<sup>7</sup> <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf>

Erschließungsfunktionen kann auf den verbleibenden Flächen in hinreichendem Umfang (bis zu maximal 50 % je Grundstück) wahrgenommen werden.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung von **Baumpflanzungen (Hausbaum)** in Teilflächen mit weniger dichten Einzel- und Doppelhausbebauung (WA2/3) zu einer weiteren Durchgrünung des geplanten Wohngebiets bei. Mit Blick auf die dort möglichen Grundstücksgrößen sind im Regelfall ein bis zwei standortgerechte heimische Obst-/Laubbäume je Grundstück zu pflanzen.

**Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** können die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Zur Gestaltung und Gliederung der im Plangebiet insbesondere auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern unterzubringenden größeren Stellplatzanlagen werden daher Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Bäumen aufgenommen.

Für mögliche **Garagen/Carports und Nebenanlagen** wird eine **extensive Begrünung der Dachflächen** vorgegeben. Dies dient der besseren gestalterischen Einbindung dieser baulichen Anlagen in das Wohngebiet, das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen wird belebt. Darüber hinaus können hierdurch auch positive kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) unterstützt werden. Für ggf. notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen werden in der Festsetzung Spielräume berücksichtigt, mindestens 50 % der Dachflächen sind jedoch zu begrünen. Auch Kombinationen mit einer solarenergetischen Nutzung sind umsetzbar. Sofern aufgrund der eher geringen Dachflächen-größe eine „vollflächige“ Nutzung mit Solaranlagen umgesetzt werden soll, kann im Rahmen einer Ausnahmeregelung von der Begrünungspflicht abgesehen werden. Angesichts einzuhaltender technischer Rahmenbedingungen (Brandschutz, Abstände etc.), die nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen sind, wird von einer konkreten Definition dieser „vollflächigen“ Ausnutzung einer betroffenen Dachfläche Abstand genommen. Wesentliche Voraussetzung ist jedoch, dass die gesamte verfügbare Dachfläche durch entsprechende Anlagen genutzt wird.

Entlang der angrenzenden Landesstraße ist eine mindestens 1,2 m hohe **Schnitthecke mit stand-ortheimischen Gehölzen** vorgesehen, die i. W. zur Abschirmung der Stellplatzanlagen dient (s. auch Kapitel 5.4). Die Regelung trägt aber auch zur Eingrünung und Einbindung der hinzukommenden Wohnbebauung entlang der Bielefelder Straße bei.

Auf Wunsch betroffener Eigentümer wird im zentralen Planbereich darüber hinaus eine **private Grünfläche/Gartenland** berücksichtigt.

## **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen (s. Kapitel 3.3).

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kernstadt. Der nördlich anschließende Bebauungsplan Nr. 71 setzt mit Blick auf diese Ortsrandlage zur Eingrünung in Richtung des offenen Landschaftsraums in Verbindung mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg einen Grünstreifen fest. Vorliegend

wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeiten die Fortsetzung dieser **Ortsrandeingrünung** vorgesehen.

## 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, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung**<sup>8</sup> beigefügt.

Das Plangebiet erfasst neben der Bestandsbebauung im Westen i. W. intensiv genutzte Ackerflächen und teilweise gehölzbestandene Gartenbereiche. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbebauung, Verkehrswege) sind bereits entsprechenden Vorprägungen und -belastungen gegeben. Infolge der Wohngebietsentwicklung sind Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ganz überwiegend im Zusammenhang mit der erstmaligen Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen zu erwarten. Zu nennen sind dabei insbesondere der langfristige Verlust der (Frei-)Fläche bzw. der schutzwürdigen Böden im Ortsrandbereich, der Wandel von Lebensraumstrukturen sowie eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens und hiermit verbundene Auswirkungen auf die Altanlieger. Im Umweltbericht werden diese Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ganz überwiegend als gering bewertet. Abweichend hiervon werden angesichts der allgemeinen Versiegelung sowie dem Verlust von schützenswerten Böden die Auswirkungen für die bodenbezogenen Belange unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft – die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist hier letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen (s. Kapitel 6.2). Hinweise auf kumulative/synergetische Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens bewirkt werden, haben sich bislang nicht ergeben.

Zusammenfassend wird nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Ausweisung des neuen Wohngebiets verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt i. W. auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind begrenzt und vertretbar sein werden. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

### 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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.

---

<sup>8</sup> Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 73 „Südlich Sandbreite“ und die 55. Flächennutzungsplan-Änderung, NZO GmbH, Bielefeld, April 2022.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum, Produktionsfläche und Filterkörper, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Ein Teil der überplanten Flächen gehen zudem der **Landwirtschaft** (i. W. Intensivacker) verloren. Grundsätzlich ist die Stadt Versmold daher bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren (Innen- vor Außenentwicklung):

- Innerörtliche, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenreserven sind nach der Mobilisierung des ehemaligen Krankenhausstandorts an der Wersestraße (Bebauungsplan Nr. 48, 4. Änderung, Rechtskraft 11/2017) inzwischen ausgeschöpft. In den darüber hinaus zuletzt in der Kernstadt ausgewiesenen Neubaugebieten nördlich der Friedhofstraße (Bebauungsplan Nr. 68, Rechtskraft 06/2015) und östlich des Hohlwegs (Bebauungsplan Nr. 71, Rechtskraft 09/2018) sind bereits alle Grundstücke vermarktet, bebaut bzw. befinden sich derzeit in der baulichen Umsetzung. Auch in den Ortsteilen verfügt die Stadt derzeit über keine freien Grundstücke mehr. Aktuell erfolgt jedoch im Ortsteil Oesterweg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ zur Entwicklung eines kleinen, dorftypischen Wohngebiets als „Lückenschluss“ im westlichen Ortsrandbereich, dort sollen auf ca. 1,5 ha (brutto) ortsteilbezogene Wohnraumangebote geschaffen werden – Stand April 2022 lagen der Stadt ca. 150 Anfragen für ein Baugrundstück in diesem kleinen Wohngebiet vor.
- Um ergänzende Baumöglichkeiten im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen, unterstützt die Stadt darüber hinaus Eigentümer von im Stadtgebiet vereinzelt verbliebenen Baulücken und kleineren Nachverdichtungspotenzialen bei Bauwünschen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist (in der Kernstadt zuletzt z. B. durch die Änderung des bestehenden Planungsrechts in den Bereichen Birkenweg, Friedhofstraße und Knetterhauser Straße). Hierbei handelt es sich allerdings im Regelfall um familienbezogene Situationen, eine Deckung der vorhandenen Wohnraumbedarfe kann angesichts der anhaltenden Nachfragen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt hierdurch nicht erreicht werden.
- Als weiteren Baustein der Baulandmobilisierung im Innenbereich führt die Verwaltung ein Baulückenkataster, um über ggf. verfügbare Bauplätze auf privaten Flächen zu informieren. Die Erfahrungen zeigen jedoch auch hier, dass die Stadt darüber hinaus keine weiteren Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat.

Der Bedarf an familiengerechten Wohnbaugrundstücken und an Wohnformen/Wohnraumangeboten in Mehrfamilienhäusern besteht im Stadtgebiet weiterhin, potenzielle Bewerber können derzeit nur auf einer Interessentenliste erfasst werden (s. auch Kapitel 1, 3.2). Angesichts dieser weiterhin bestehenden Bedarfslage und der fehlenden innerörtlichen Flächenpotenziale würde somit auch die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen in Ortsrandlage bedeuten. Da die Stadt Versmold wie dargelegt auf keine für eine wohnbauliche Entwicklung geeigneten Reserveflächen mehr zurückgreifen kann, ist es somit vor allem in der Kernstadt Versmold erforderlich, ergänzende Flächen für eine Wohngebietsentwicklung planerisch vorzubereiten, um die gegebene Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Vorprägung für eine ergänzende Wohngebietsentwicklung grundsätzlich gut geeignet. Es stellt bereits heute eine in den Randbereichen bebaute Fläche dar, die auf drei Seiten an weitere Bebauung anschließt. In diesem Zusammenhang erweist sich die Entwicklung der vorliegenden Fläche als eine sinnvolle Arrondierung am östlichen Siedlungsrand. Im östlichen Randbereich sowie auf den künftig gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen etwas gemindert bzw. teilweise wiederhergestellt werden.

Infolge der Planung wird ein Bereich mit **kulturhistorisch wertvollen Böden** in Anspruch genommen, ein Verlust derartiger Böden kann im Sinne der Wiederherstellung auch nicht ausgeglichen werden. Die vom Grundsatz her eher selten vorkommenden Plaggeneschböden sind in der Region sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Vorliegend erstrecken sich die nach Karte der schutzwürdigen Böden in NRW erfassten schutzwürdigen Bereiche mit Plaggeneschböden u. a. zu großen Teilen entlang des östlichen und nördlichen Siedlungsrandes der Kernstadt und erfassen über den vorliegenden Geltungsbereich hinaus die hieran angrenzenden Freiflächen. Die schutzwürdigen Böden sind im Rahmen der Siedlungserweiterung im Bereich des nördlichen Wohngebiets bereits baulich beansprucht und überformt worden. Auch für den noch unbebauten Planbereich ist nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggenesche angesichts der hier in Teilen erfassten Bestandsbebauung mit gärtnerischer Nutzung sowie der intensiven ackerbaulichen Nutzung auch bezüglich ihrer Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind. Angesichts der Bedarfslage und fehlender Alternativen wäre ein Verzicht auf die Entwicklung der siedlungsstrukturell günstig gelegenen und bereits vorgeprägten Fläche kritisch und stellt daher keine Option dar. Der Verlust schutzwürdiger Archivböden im Bereich des Plangebiets zugunsten der Schaffung von Wohnraum ist somit vorliegend nicht zu vermeiden. Über Flächen mit vergleichbaren Archivböden, die im Sinne des bodenschutzbezogenen 1:1-Ausgleichs an anderer Stelle dauerhaft unter Schutz gestellt werden könnten, verfügt die Stadt aktuell nicht. Auch die im Zuge des naturschutzfachlichen Ausgleichs herangezogenen Flächen des städtischen Ökokontos (s. Kapitel 6.4) weisen diesbezüglich keine Eignung auf. Alternativ wird daher vor Umsetzung der Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Geologischen Dienst NRW im Vorfeld baulicher Maßnahmen im Bereich der Erweiterungsfläche eine Dokumentation der betroffenen Archivböden vorgenommen. Zur umfassenden Information wird diesbezüglich auch ein entsprechender Hinweis auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt. Unabhängig von der vorliegenden Planung und Flächenverfügbarkeit erstrecken sich außerhalb der Ortsrandlage im näheren Plangebietsumfeld 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. Aus den genannten Gründen bewertet die Stadt die Inanspruchnahme der betroffenen schutzwürdigen Böden im geplanten Umfang in Verbindung mit der geplanten Dokumentation als vertretbar.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft v. a. gegenüber den städtebaulichen Belangen und des erheblichen Wohnraumbedarfs, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Angesichts der in dieser Begründung dargelegten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden im geplanten Umfang 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).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird i. W. der ergänzende Bau von Gebäuden und Erschließungsanlagen vorbereitet. Hierdurch wird es neben dem Verlust intensiv bewirtschafteter Ackerflächen in den rückwärtigen tieferen Gartenbereichen auch zu Eingriffen in vorhandene Gehölz-

strukturen kommen. Zu erwarten ist künftig ein Lebensraumpotenzial analog zu den anschließend bereits entwickelten Wohngebietsflächen. Mit der Planung ist somit ein Wandel der Lebensraumstrukturen und eine Veränderung der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren verbunden. Gleichwohl unterliegen die betroffenen Flächen auch heute schon deutlichen Störeinflüssen durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandene Wohnbebauung sowie durch die umliegenden Verkehrswege. Zudem setzen sich die von der vorliegenden Planung erfassten Lebensraumstrukturen auch über die Plangebietsfläche hinaus weiträumig nach Osten/Nordosten fort, so dass grundsätzlich Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Aufgrund dessen ist auch nach einer ersten Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde zunächst nicht davon auszugehen, dass essenzieller Lebensraum von geschützten Arten durch die Planung verloren geht. Mit den festgesetzten ergänzenden Pflanzmaßnahmen werden darüber hinaus neue Gehölzstrukturen geschaffen.

Um in diesem Gesamtkontext mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen und um eine ausreichende Verfahrenssicherheit zu erlangen, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der zum Vorentwurf vorgelegten artenschutzfachlichen Vorprüfung fortgeschrieben worden (s. Anlage A.1, Einzelheiten s. dort). Der Umfang der fachgutachterlichen Prüfung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge des Verfahrens weiter konkretisiert. Neben der Auswertung vorliegender Fachinformationen etc. wurden im Zeitraum zwischen Januar und April 2021 mehrere Begehungen zur Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten bzw. dem Vorhandensein geeigneter Strukturen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Verlust essenzieller Nahrungsflächen durch die Planung insgesamt nicht vorbereitet wird. Insbesondere aufgrund der Entfernung von im Plangebiet stockenden Gehölzen können jedoch ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten verloren gehen. Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Umsetzung abzuwenden, werden Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung bei Baufeldfreimachung, Gehölz-/Gebäudekontrollen vor Beseitigung) erforderlich. Im Sinne der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans werden diese innerhalb des Plangebiets zu beachtenden Maßnahmen daher als artenschutzrechtliche Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Maßnahmen kommen darüber hinaus auch den im Plangebiet vorkommenden nicht planungsrelevanten Arten zugute, da v. a. Störungen während der Brutzeit vermieden werden.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse und der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen bewertet die Stadt die angestrebte Wohngebietsentwicklung als vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann insgesamt vermieden werden.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Stadt Versmold hält die Überplanung des Plangebiets als Arrondierung des Siedlungsbereichs grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll und notwendig. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Insofern wird der Bebauungsplan Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen, Neubauvorhaben etc. vorbereiten. Diese sind nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß



Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte hierzu eine rechnerische Ermittlung des mit der Planung verursachten Ausgleichsbedarfs nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Einzelheiten s. Umweltbericht). Der Gesamtkompensationsbedarf für den für unvermeidbar bewerteten Eingriff beträgt danach rechnerisch rund 37.000 Biotopwertpunkte. Planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen. Somit werden ergänzend zu den im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzungen externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Das verbleibende rechnerische Defizit soll über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden, hier durch Zuordnung zu einer bereits umgesetzten Maßnahmenfläche an der Straße Halstenbeck in der Gemarkung Bockhorst (umfasst insgesamt Flur 4, Flurstücke 12 und 13 tlw.; Flur 48, Flurstück 8). Auf dieser externen Ausgleichsfläche werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bisher als Dauergrünland genutzte Flächen (artenarme Intensivwiese) durch die Anlage einer Streuobstwiese in Kombination mit extensiver Grünlandbewirtschaftung und mit einem kleinen Feuchtbiotop ökologisch aufgewertet. Die Fläche verbleibt in privatem Besitz, ergänzende vertragliche Regelungen sichern die ordnungsmäße Nutzung der Fläche. Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass das errechnete Ausgleichsdefizit angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden kann.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat – nicht erst seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 – die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Klimas zu berücksichtigen. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 73 stellt eine nur in Teilbereichen unbebaute Fläche dar, die z. T. gärtnerisch und darüber hinaus ackerbaulich genutzt wird. Der umliegende Siedlungsbereich entlang von Hohlweg und Bielefelder Straße ist bereits seit vielen Jahren baulich genutzt, nördlich ist zuletzt das neue Wohngebiet „Östlich Hohlweg“ entstanden. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am östlichen Siedlungsrand gelegenen und mittlerweile von drei Seiten durch Bebauung umgebenen Fläche wird nicht gesehen.

Durch die vorgesehene offene Bauweise mit v. a. Einzel- und Doppelhäusern, die bei Berücksichtigung der Eigentümerinteressen z. T. verbleibenden Freiflächen/größeren Gärten sowie der Mehrfamilienbebauung im Süden ist ganz überwiegend mit einer moderaten Verdichtung zu rechnen. Ein lokaler Luftaustausch wird weiterhin möglich sein. Eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist angesichts der Lage zu bereits entwickelten Wohngebieten und vorhandenen Erschließungsstraßen vorliegend gegeben. Zudem können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Durch die Schaffung neuer Grünstrukturen (s. Kapitel 5.7) im Plangebiet können die Auswirkungen auf das lokale Klima gemindert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus weitgehend 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. Zudem besteht ein hoher Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachformen. Damit sind überwiegend gute Voraussetzungen für eine optimierte Ausrichtung bzw. Gestaltung der Gebäudedächer gegeben, die grundsätzlich eine aktive Solarenergienutzung unterstützen.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat im Mai 2016 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** mit dem Ziel beschlossen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Stadtgebiet zu senken. Als ein wesentlicher Baustein wird der verstärkte Einsatz von Solaranlagen gesehen. Die Entwicklungen im nördlichen Baugebiet „Östlich Hohlweg“ haben gezeigt, dass trotz grundsätzlich günstiger Voraussetzungen kaum Solaranlagen installiert worden sind. Die Stadt möchte daher im Rahmen der vorliegenden Gebietsentwicklung stärker auf die Umsetzung einer solarenergetischen Energieerzeugung/-nutzung hinwirken. Parallel zur Bauleitplanung sind vor diesem Hintergrund die grundlegenden Voraussetzungen für die Realisierung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im Baugebiet durch einen Fachplaner<sup>9</sup> geprüft worden. Beleuchtet wurden dabei unterschiedliche Fallkonstellationen und Bautypologien hinsichtlich der wirtschaftlichen Darstellbarkeit auf der konkreten Objektebene. Zusammenfassend kommt der Beitrag zu dem Ergebnis, dass in allen untersuchten Fallkonstellationen eine positive Wirtschaftsbilanz gegeben ist. Auf dieser Grundlage hat sich die Stadt dazu entschieden, eine verbindliche Umsetzung im Rahmen der Kaufverträge zu regeln.

Insgesamt werden die getroffenen Regelungen zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll, ausreichend und verhältnismäßig angesehen. Von der Planung unbenommen im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

## 7. Bodenordnung

Die Stadt Versmold hat die wesentlichen unbebauten Flächen, die zunächst für eine Bebauung vorgesehen werden, 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 und in Abstimmung mit den Überlegungen der Eigentümerfamilien überplant.

---

<sup>9</sup> energielenker projects GmbH: Ermittlung der PV-Dachflächenpotentiale im Neubaugebiet „Südliche Sandbreite“ Stadt Versmold, Greven, Herbst 2021.

## 8. Flächenbilanz

| Teilfläche/Nutzung                                               | Fläche in ha* |
|------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Allgemeines Wohngebiet (WA gesamt) mit GRZ 0,4:</b>           | <b>2,70</b>   |
| - WA1 (Planung, Mehrfamilienhäuser/Hausgruppen)                  | 0,90          |
| - WA2 (Planung, kleinere Mehrfamilienhäuser)                     | 0,19          |
| - WA3 (Planung, Einzel- und Doppelhäuser)                        | 0,65          |
| - WA4 (Bestand, Einzel- und Doppelhäuser)                        | 0,96          |
| <b>Öffentliche Verkehrsflächen:</b>                              | <b>0,84</b>   |
| - Planstraßen                                                    | 0,79          |
| - Fuß-/Radweg / Wirtschaftsweg                                   | 0,05          |
| <b>Private Verkehrsflächen</b>                                   | <b>0,02</b>   |
| <b>Öffentliche Grünfläche/Grünstreifen zur Gebietseingrünung</b> | <b>0,04</b>   |
| <b>Private Grünfläche/Garten</b>                                 | <b>0,09</b>   |
| <b>Regenrückhaltung</b>                                          | <b>0,23</b>   |
| <b>Fläche für die Landwirtschaft</b>                             | <b>0,88</b>   |
| <b>Gesamtfläche</b>                                              | <b>4,80</b>   |

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Südlich Sandbreede“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Versmold vor. Die **Einleitung** der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 55. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 ist im Juni 2020 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (s. VL-32/2020). Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte nach Vorstellung der ersten Rahmenplanung und Nutzungsgliederung im November/Dezember 2020 (s. VL-135/2020).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB** ist im Zeitraum April/Mai 2021 erfolgt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden für ein erfasstes Bestandsgrundstück größere Spielräume für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks gewünscht. Zudem wurde ein Anschluss an die neue Stichstraße mit Blick auf mögliche Erschließungskosten abgelehnt. Im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung hat die Frage des Anschlusses der neuen Planstraße an die Bielefelder Straße (L 786) eine zentrale Rolle gespielt – diesbezüglich haben sich sowohl Landesbetrieb Straßenbau NRW als auch die Kreispolizeibehörde und die Abteilung Straßenverkehr des Kreises Gütersloh geäußert. Vor Weiterführung der Planausarbeitung waren hier zahlreiche Abstimmungsgespräche zwischen Stadt, Fachbehörden und Fachplanern sowie betroffenen Dritten zu führen und die Knotenpunktplanung fortzuentwickeln. Darüber hinaus wurden seitens der Fachabteilungen des Kreises Gütersloh Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung, zur Begrünung sowie zur Umsetzung von Solaranlagen angeregt. Weitergehende Hinweise allgemei-

ner Art umfassten den Umgang mit den betroffenen schutzwürdigen Böden, die noch abzustimmenden Fachgutachten zu Immissions- und Artenschutz, vorhandene Richtfunkverbindungen sowie weitergehende Fragen im Rahmen der Umsetzung (Brandschutz, telekommunikationstechnische Erschließung etc.). In den Beratungsvorlagen wird hierauf umfassend eingegangen (s. VL-69/2021, VL-31/2022).

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seinen Sitzungen am 25.08.2021 sowie am 30.03.2022 über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie über die Einarbeitung der Ergebnisse begleitender Fachplanungen beraten. Unter Zugrundelegung dieser Beratungsergebnisse hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 27.04.2022 beschlossen, die Bauleitplanung auf Grundlage der weiterentwickelten Entwurfsplanung mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB fortzusetzen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus insgesamt Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Versmold, im April 2022