

STADT VERSMOLD

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

„Oesterweg“

August 2020

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 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer und Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Oesterweg“, Akus GmbH, Bielefeld, 08.08.2019

1. Einführung

Anlass für die vorliegende Änderungsplanung ist zum einen der seitens der Anwohnerschaft Wachtelstraße an die Stadt Versmold herangetragene Wunsch, die Notwendigkeit des dort befindlichen Spielplatzes im bisherigen Umfang zu prüfen. Vorgeschlagen wurde eine Teilaufgabe der bislang im hier geltenden Bebauungsplan Nr. 1 „Oesterweg“ festgesetzten Spielplatzfläche zu Gunsten einer ergänzenden Wohnbebauung. Zum anderen hat die Stadt Versmold im Jahr 2016 den Endausbau für Tauben- und Kanarienstraße durchgeführt. Im Ergebnis bleibt der Straßenausbau in wesentlichen Teilen hinter den im Bebauungsplan Nr. 1 „Oesterweg“ berücksichtigten Straßenbreiten zurück. Diese Abweichungen sollen insofern auch im Hinblick auf beitragsrechtliche Aspekte planerisch aufgegriffen werden. Zudem wurde im Zuge der mit der Ausbauplanung verbundenen Anliegergespräche deutlich, dass für einzelne Anliegergrundstücke durchaus Interessen für bauliche Nachverdichtungen bestehen. Dies betrifft u. a. mögliche Folgenutzungen in den Bereichen einer heutigen Gärtnerei östlich der Taubenstraße sowie einer Baumschule nördlich der Kanarienstraße. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Oesterweg“ lässt hier teilweise entsprechende Freiräume bzw. schlägt Grundstücksteilungen vor, die so heute nicht mehr nachgefragt werden. Die Stadtvertretung Versmold hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Oesterweg“ in den betroffenen Teilbereichen zu überarbeiten, um im Interesse der Innenentwicklung eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung umsetzen zu können.

Die Diskussion über o. g. Nachverdichtungswünsche hat die Stadt außerdem zum Anlass genommen, im Zuge der Vorarbeiten zur 8. Planänderung den großflächigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Oesterweg“ auf mögliche weitere Nachverdichtungspotenziale zu überprüfen. Im Ergebnis sind innerhalb des Ortskerns i. W. Baulücken auf den privaten Grundstücken verblieben, die bei Bedarf ganz überwiegend auf Grundlage des geltenden Planungsrechts bebaut werden können. Darüber hinaus befindet sich im Ortskern i. W. ein weiteres zusammenhängendes Freiflächenpotenzial im Bereich der ehemaligen Festwiese, das im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert werden kann. Eine Flächenverfügbarkeit dieser privaten Flächen steht bislang nicht in Aussicht, der Stadt sind auch keine Absichten bezüglich einer baulichen Entwicklung auf dieser Fläche bekannt. Eine ggf. mögliche Flächenmobilisierung soll daher bei Bedarf Gegenstand eines separaten Änderungsverfahrens werden (s. auch VL-106/2018).

Die Planung erfasst Teilflächen der baulich entwickelten Ortskernlage und wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche sind bei der vorliegend möglichen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von unter 1 ha erfüllt. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst zwei Teilflächen innerhalb der Ortslage Oesterweg. Der **nördliche Teilbereich („Taubenstraße“)** mit einer Größe von knapp 2,3 ha liegt in der Flur 69 der Gemarkung Oesterweg. Einbezogen werden hier die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 liegenden, von der Straßenausbauplanung Taubenstraße/Kanarienstraße betroffenen Verkehrsflächen und Anliegergrundstücke. Darüber hinaus werden auch die dort benachbarten oder zwischenliegen-

den Grundstücke bis hin zur Grenze des derzeit rechtsgültigen Altplans sowie der hier betroffene Teilabschnitt der Oesterweger Straße einbezogen, so dass keine Restflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht zu bewerten sind.

Der **südliche Teilbereich („Wachtelstraße“)** umfasst das Flurstück 22 in der Flur 68 der Gemarkung Oesterweg mit ca. 0,15 ha. Er wird im Norden und Osten durch die Wachtelstraße sowie im Süden und Westen durch die Gärten angrenzender Wohngrundstücke begrenzt.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Oesterweg“ hat im Jahr 1968 Rechtskraft erlangt. Planungsziele lagen in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des inneren Ortsbereichs und in einer Nachverdichtung i. W. durch Baulückenschließung. Der Geltungsbereich umfasste ca. 15 ha. Der ursprüngliche Plan ist seither in Teilbereichen sieben Mal geändert sowie in Randbereichen durch die Bebauungspläne Nr. 45 „Nördlich Oesterweger Straße“ (Rechtskraft 1994) sowie Nr. 53 „Östlich Lange Straße / nördlich Niedernstraße“ (Rechtskraft 2002) neu überplant worden. Für die Teilbereiche der vorliegenden 8. Änderung gilt bislang die Ursprungsfassung. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Für den **Teilbereich „Taubenstraße“** östlich sowie teilweise westlich der Taubenstraße sind derzeit Dorfgebiete (MD) sowie westlich auch ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Darüber hinaus berücksichtigt der Altplan im Nordwesten eine Fläche für die Landwirtschaft sowie zur Landesstraße L 786 hin einen anbaufreien Bereich von 20 m Tiefe. Eine Bebauung ist innerhalb unterschiedlich gefasster Baufenster mit einer ein- und zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Oesterweger Straße (L 786), Kanariens- und Taubenstraße wurden als Verkehrsflächen mit Breiten von ca. 14 m bzw. je 8,5 m im Altplan berücksichtigt. Hierbei wurden auch einzelne Bestandgebäude entlang der L 786 bei einer Straßenverlegung zum Abbruch vorgesehen.

Im Teilbereich **„Wachtelstraße“** ist derzeit eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Kernbereich um Oesterweger Straße, Niedernstraße und Taubenstraße ist noch durch kleinteilig gemischt genutzte Strukturen aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen und Kleingewerbe (u. a. Lebensmittel, Blumen, Friseur, Zweigstelle einer Bank) sowie z. T. durch ortsbildprägende, erhaltenswerte Bausubstanz geprägt. Die verbliebenen historischen Bausubstanzen und ehemaligen Hofstellen wurden v. a. seit den 1950er Jahren durch i. W. Ein- und Zweifamilienhausbebauung, in Teilbereichen aber auch durch Mehrfamilienhäuser ergänzt. Am östlichen Ortsrand liegt ein größerer Gemeinbedarfsstandort mit Kindergarten und Grundschule.

Die Oesterweger Straße (L 786) durchquert Oesterweg als örtliche Haupteerschließungsstraße. Westlich der Einmündung Taubenstraße wird der Straßenzug beidseitig durch straßenbegleitende Baumreihen geprägt.

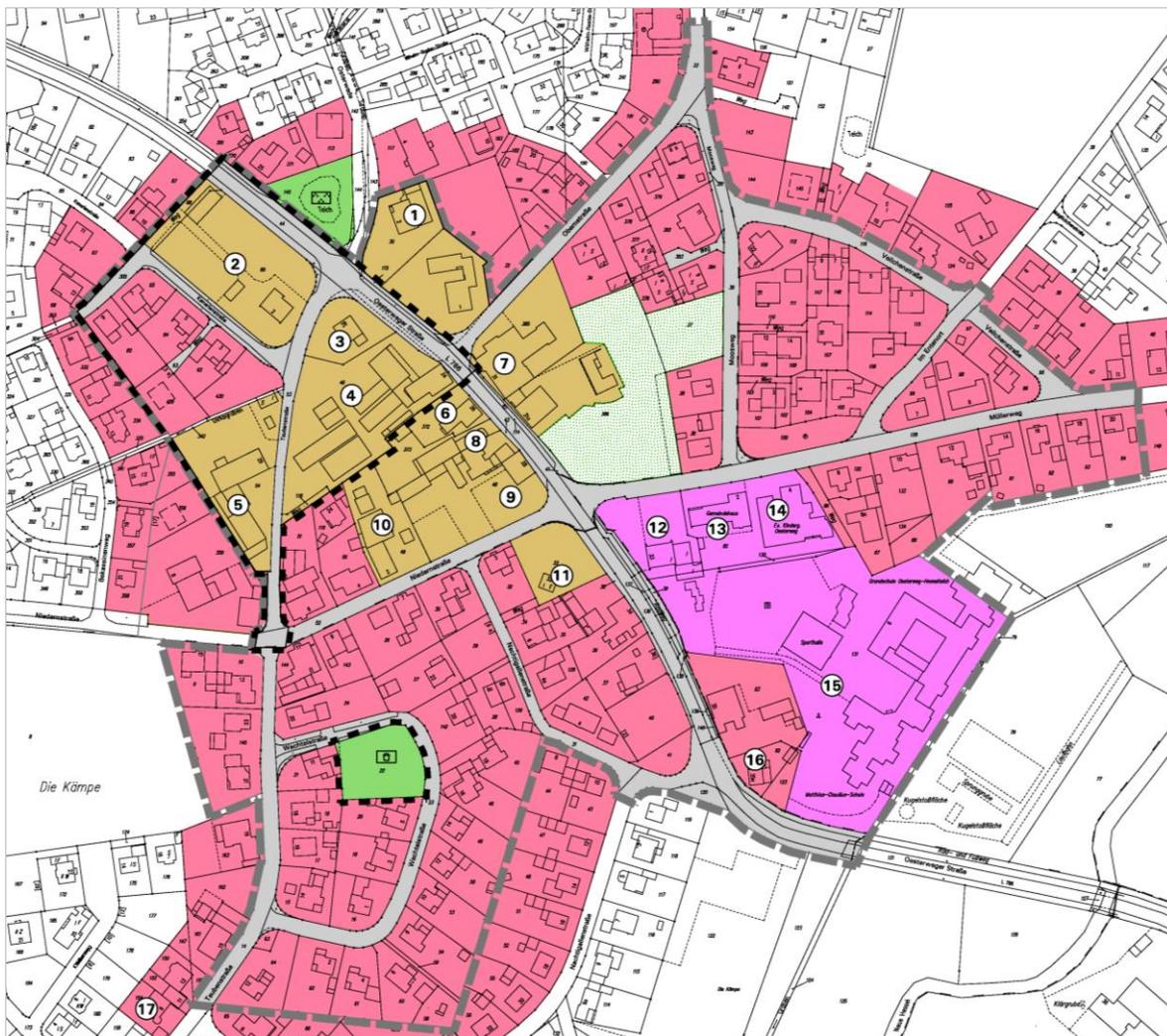
Teilbereich Taubenstraße

Vom Änderungsbereich erfasst wird östlich der Taubenstraße eine kleine Gärtnerei. Der Verkaufsraum und einzelne Stellplätze sind hier zur Oesterweger Straße hin orientiert. Den Abschluss des Standorts bildet ein eingeschossiges, gut erhaltenes Fachwerkgebäude, rückwärtig sind die Gewächshäuser und Freibeete angeordnet. Den Einmündungsbereich zur Taubenstraße bildet ein voll zweigeschossiges Gebäude, in dem u. a. ein Friseur untergebracht ist. Dort gegenüberliegend hat zwischen Oesterweger Straße und Kanarienstraße eine Baumschule ihren Standort. Die Freiflächen mit unterschiedlichsten Gehölzen erstrecken sich entlang der Landesstraße. Der Standort ist über Tauben- und Kanarienstraße erschlossen. Zugehörig ist hier zudem ein eingeschossiges Wohnhaus. Weiter entlang der Taubenstraße in südliche Richtung schließt der Standort eines kleinen Metallbaubetriebs an. Das zugehörige Wohnhaus ist im nördlichen Teil des Standorts untergebracht, das Gewerbe in einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude. Beidseits der Kanarienstraße schließt sich typische, kleinteilige Wohnbebauung mit 1½-geschossigen, satteldachgeprägten Ein- und Zweifamilienhäusern an (vereinzelt als Krüppelwalmdach ausgebildet). Diese kleinteilige Wohnbebauung setzt sich über den Geltungsbereich hinaus weiter in westliche und südliche Richtung fort. Die Taubenstraße ist als Tempo 30-Zone ausgebaut, auf der östlichen Straßenseite wird ein Fußweg geführt. Die Kanarienstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einzelnen seitlichen Stellplätzen ausgebaut worden.

Teilbereich Wachtelstraße

Erfasst wird der hier vorhandene Spielplatz, der i. W. durch eine Rasenfläche mit einzelnen Spielgeräten geprägt ist. Dieser wird entlang der Wachtelstraße durch einzelne Ahornbäume und einen niedrigen Holzzaun gefasst. In den rückwärtigen Randbereichen zur benachbarten Wohnbebauung sind insbesondere Heckenpflanzungen vorhanden. Darüber hinaus stockt dort eine größere Kastanie.

Im Umfeld des Spielplatzes hat sich vorwiegend ab den 1950er Jahren ein ortskernnaher Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Die Gebäude sind i. W. als sog. 1½- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet worden, es finden sich hier aber auch Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung im Bereich der Wachtelstraße ist überwiegend durch eine einheitliche Gestaltung und Grundformensprache geprägt und als einheitlicher Straßenzug wahrnehmbar. Errichtet wurden hier voll zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern und einer leicht versetzten, giebelständigen Anordnung zur Straße. Entlang der Taubenstraße sind die Wohngebäude weniger einheitlich ausgeprägt. Die Wachtelstraße ist als Erschließungsring ausgebildet und endausgebaut. Plangebietsseitig angeordnet ist ein Fußweg.



Zeichenerklärung:

Übersicht Nutzungen

- Gemischte Nutzungen
- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Grünfläche (Spielplatz/Parkanlege)
- Wiese

Sonstige Darstellungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1, 8. Änderung

Gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Gemeinbedarf

- ① Ehem. Volksbankfiliale mit verbliebenem Automatenbetrieb
- ② Baumschule/Gärtnerei
- ③ Friseur (im EG)
- ④ Blumengeschäft/Gärtnerei
- ⑤ Metall- und Maschinenbau/Schlosserei
- ⑥ Sprachschule, Fliesenfachgeschäft
- ⑦ Lebensmittelladen/Kiosk (im EG)
- ⑧ Bioladen
- ⑨ Ehem. Sparkassenfiliale mit verbliebenem Automatenbetrieb
- ⑩ Elektronik-/Sanitärfachgeschäft
- ⑪ Autohändler
- ⑫ Freiwillige Feuerwehr
- ⑬ Gemeindehaus (Evangelische Kirche)
- ⑭ Kindergarten/Kinder- und Familienzentrum (Evangelische Kirche)
- ⑮ Grundschule
- ⑯ Heimatverein Oesterweg (Heimathaus)
- ⑰ Tierarztpraxis (im EG)

Übersicht: Nutzungen im Bestand



3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Landes- und Regionalplanung

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** (2004) liegt das Plangebiet ebenso wie der gesamte Ortsteil Oesterweg im festgelegten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich ohne weitere Freiraumfunktionen. Als überörtlicher Plan legt der Regionalplan grundsätzlich erst Ortsteile ab einer Größenordnung von mindestens 2.000 Einwohnern als Siedlungsraum fest, eine Eigenentwicklung der Ortsteile bleibt hiervon unbenommen. Die vom Plangebiet erfasste L 786 ist darüber hinaus als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, August 2019) wird die Stadt Versmold als Grundzentrum eingestuft. Die zeichnerisch festgelegten Siedlungs- und Freiraumbereiche umfassen den Stand der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Demnach liegt der Ortsteil Oesterweg im Freiraum, mögliche Entwicklungen beschränken sich hier auch nach den landesplanerischen Zielvorgaben auf die Eigenentwicklung für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung.

Die mit der vorliegenden Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht gemäß § 1(4) BauGB den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Besonders zu schützende Freiraumbereiche außerhalb der Ortslage werden durch die Planung nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold liegen die Flächen im Teilbereich „Taubenstraße“ östlich sowie (süd-)westlich der Taubenstraße als Teil des ursprünglichen Ortskerns innerhalb des dargestellten Dorfgebiets. Für die verbleibende Fläche westlich der Taubenstraße sowie im Bereich der Teilfläche „Wachtelstraße“ stellt der FNP Wohnsiedlungsbereiche dar. Die L 786 ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge in den FNP aufgenommen worden. Die vorliegende Planung zur Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen und Anpassung bestehender Baurechte für Maßnahmen der Nachverdichtung gilt hier gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in Innerortslage, umfasst den bebauten Ortskernbereich und hieran angrenzende Wohnsiedlungsflächen sowie darüber hinaus einzelne Verkehrswege. Zudem werden durch eine Gärtnerei bzw. eine Baumschule intensiv genutzte (Frei-)Flächen sowie ein Spielplatz mit einer straßenbegleitenden Baumreihe einbezogen. Das Umfeld ist i. W. durch Wohnbebauung mit Gärten geprägt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen somit siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Zu den mindestens 150 m südlich der Teilfläche Wachtelstraße außerhalb der Ortslage vom LSG Gütersloh erfassten Biotopverbundflächen „Niederungsbereich der Neuen Hessel mit Nebenbä-

chen“ mit in Teilen naturnah ausgeprägten Fließgewässerabschnitten bestehen angesichts der zwischenliegenden bebauten Siedlungsbereiche keine räumlichen und funktionalen Beziehungen.

3.5 Gewässer und Boden

Größere Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings verläuft innerhalb des Teilbereichs „Taubenstraße“ der **Dirksgraben** zwischen bestehender Wohnbebauung an der Kanariensstraße und der zur Taubenstraße orientierten Schlosserei. Dieser Graben ist bereits seit Jahrzehnten überwiegend verrohrt, lediglich ein letztes kleines Teilstück in Richtung des Fuß-/Radwegs zum Bekassinenweg ist noch offen. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem gemäß Bodenkarte NRW¹ ursprünglich überwiegend tieferreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z. T. graubrauner **Plaggenesch** anstehen. Charakteristisch sind im Allgemeinen eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie im humosen, sandigen Oberboden eine hohe und im sandig-lehmigen Unterboden eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Darüber hinaus erfasst der Geltungsbereich zwischen Kanariensstraße und Oesterweger Straße eine Teilfläche mit als **Podsol-Gley oder Gley** anstehenden Sandböden mit vergleichbaren Verhältnissen bei der Wasserdurchlässigkeit und einer in den sandigen Deckschichten geringen Sorptionsfähigkeit. Der Grundwassereinfluss reicht dort meist bis in den Oberboden.

Die durch künstlichen Bodenauftrag entstandenen **Plaggenesche** sind nach den Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen wegen ihrer Funktion als **Archiv der Kulturgeschichte** als schutzwürdig eingestuft; für die vorliegend betroffenen Böden wird dabei eine sehr hohe Funktionserfüllung angegeben². Für die kleinflächig erfassten Podsol-Gley-/Gley-Böden ist dagegen keine Schutzwürdigkeit vermerkt. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Böden in diesem innerörtlichen Siedlungsbereich aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden intensiven Nutzungen entsprechend überprägt worden sind.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

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

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

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Die Plankarte enthält entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang nicht bekannt. Vom Plangebiet erfasste bzw. angrenzende ältere Fachwerkgebäude werden nicht in der Denkmalliste der Stadt Vermold geführt, prägen jedoch den Ortskern von Oesterweg beidseits der Landesstraße. Auf eine angemessene Umfeldgestaltung ist insofern zu achten. Vorsorglich wird darüber hinaus auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Übergeordnete Zielsetzungen der vorliegenden Änderungsplanung liegen im Sinne der Innenentwicklung in der **Mobilisierung gut erschlossener Innenentwicklungspotenziale** sowie in der **Sicherung vorhandener Grundversorgungsangebote**. In diesem Rahmen sind auch bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsanlagen auf den nach Ausbauplanung realisierten Bestand zurückzunehmen. Insbesondere bei einer ggf. erfolgenden Aufgabe bzw. Einschränkung der vom Änderungsbereich erfassten Gärtnerei-/Baumschulnutzungen wird sich mittelfristig die Möglichkeit ergeben, das Gebiet städtebaulich teilweise neu zu ordnen und zusätzliche Baugrundstücke im Innenbereich zu schaffen. Darüber hinaus bietet sich auch bei einer Teilaufgabe der festgesetzten Spielplatzfläche eine (wohn-)bauliche Nachverdichtung in Ortskernnähe an.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind im Einzelnen:

- Schaffung von Planungssicherheit für kurz- bis mittelfristige Veränderungen
- Klärung und Definition bedarfsgerechter Nachverdichtungs-/Neuordnungsmaßnahmen im Sinne der Angebotsplanung (kein Realisierungszwang)
- bestandsorientierte Fortentwicklung des dörflichen Siedlungscharakters
- Überprüfung der Festsetzungen im Bereich der erfassten Einfamilienhausbebauung auf Umsetzbarkeit von Ertüchtigungs-/Erweiterungsmaßnahmen bzw. maßvoller Verdichtung mittels Neubauten, abgestimmt auf städtebauliches Umfeld, bestehende Grundstücksverhältnisse und die Bedürfnisse der direkt Betroffenen
- behutsames Einfügen von Um-, An- und Neubaumaßnahmen hinsichtlich Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung
- Umsetzung von Innenentwicklungs-/Nachverdichtungsmaßnahmen auf Basis des bestehenden Erschließungssystems sowie
- Anpassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Straßenverkehrsflächen für Tauben- und Kanarienstraße an die umgesetzte Ausbauplanung sowie der Oesterweger Straße an die in der Örtlichkeit vorhandene Situation.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Städtebauliche Varianten als Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden zunächst **zwei Bebauungsvorschläge mit unterschiedlicher baulicher Dichte im Teilbereich Taubenstraße** erarbeitet, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren (s. nachfolgende Abbildung).



Städtebauliche Varianten (o. M., Stand 10/2018)

▲Nord

Die städtebaulichen Grundsatzüberlegungen für den **Teilbereich Taubenstraße** sehen angesichts der Lage im Ortskern sowie den vorhandenen Nutzungsstrukturen östlich der Taubenstraße sowie im Bereich der bestehenden Schlosserei eine bauliche Entwicklung im Rahmen eines Mischgebiets vor. Ein Fortbestand der heute bestehenden Nutzungen im vorliegenden bzw. eingeschränkten Rahmen ist somit ebenso möglich wie eine ergänzende Wohnbebauung. Die über die Oesterweg Straße erschlossenen Nutzungen (Friseur, Wohnen, Blumenverkauf der erfassten Gärtnerei) werden im Bestand berücksichtigt. Nördlich des kleinen metallverarbeitenden Betriebs ist die Ergänzung von ein bis zwei kleineren Wohngebäuden möglich. Darüber hinaus schließt dort noch eine über die Kanarienstraße erschlossene Baulücke an, die bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts bebaubar ist. Grundsätzlich ist hier die Möglichkeit einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung durch Wohnen gegeben, ohne den Fortbestand des Betriebs einzuschränken. Ebenso kann mit dem noch teilweise offen geführten Gewässergraben umgegangen werden.

Die verbleibenden Flächen beidseits der Kanarienstraße sind bereits durch Wohnnutzungen vorgeprägt. Im Bereich der heutigen Baumschulfläche soll das vorhandene Wohngebäude nach bisheriger Kenntnis in seinem Bestand gesichert werden. Im Ursprungsplan aus 1968 wurde westlich der Einmündung Taubenstraße beidseits eine 20 m tiefe anbaufreie Fläche zur als Landesstraße (L 786) klassifizierten Oesterweger Straße berücksichtigt, östlich der Einmündung Taubenstraße wurden keine entsprechenden Freiflächen ausgewiesen. Die Flächen liegen insgesamt innerhalb der Ortsdurchfahrt, seitens des Straßenbaulastträgers wird eine näher an die Oesterweger Straße heranrückende Bebauung grundsätzlich mitgetragen. Mit Blick auf die in der Örtlichkeit prägenden Nutzungen sollen die über die Kanarienstraße erschlossenen Flächen insofern für eine wohnbauliche Nutzung vorgehalten werden, wobei in dieser zentralen Siedlungslage die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ Berücksichtigung finden soll.

Der Anschluss der insgesamt ermöglichten ergänzenden Bebauung soll über die vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen, rückwärtige Bebauung kann (analog zum Bestand) über private Stichwege an diese angebunden werden. Neue Zufahrten auf die Oesterweger Straße sind nicht geplant.

Wesentliche **Unterschiede zwischen beiden Varianten** lagen im Verdichtungsgrad, in der Anordnung der Gebäude sowie in den vorgeschlagenen Gebäudetypen bei einer ergänzenden Bebauung auf den heute gärtnerisch genutzten Flächen:

- **Variante A** sieht insgesamt eine 1½-geschossige Bebauung mit Satteldächern vor. Nördlich der Kanarienstraße wird zum straßenbegleitenden Randstreifen der L 786 mit Baumreihe ein Abstand von rund 8 m berücksichtigt. Die Grundstückszuschnitte und Gebäudeabstände ermöglichen nördlich der Kanarienstraße eine Südwest-Ausrichtung von Gebäuden und Hausgärten, westlich der Taubenstraße wird eine Südausrichtung vorgeschlagen. Die Planung umfasst insgesamt 8 bis 9 Neubaugrundstücke (ohne Baulücken) für eine Bebauung mit i. W. Einfamilienhäusern. Die Grundstücksgrößen liegen auf dieser Grundlage nördlich der Kanarienstraße bei 550 m² bis 700 m² und westlich der Taubenstraße zwischen 550 m² und 800 m². Diese Größen bzw. die Bebauungsdichte sind im Ergebnis eher als gering verdichtet zu bewerten.
- **Variante B** berücksichtigt eine etwas höhere Wohn- und Bebauungsdichte. Nördlich der Kanarienstraße werden in einem Abstand von ca. 5 m zur Oesterweger Straße zwei kleinere Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Stellplatzflächen auf jeweils rund 900 m² großen Grundstücken vorgesehen. Umsetzbar sollen in Anlehnung an die entlang der Oesterweger Straße im Ortskern überwiegend vorhandenen voll zweigeschossigen Baukörper Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und mit jeweils bis zu vier Wohnungen sein. Die Anbindung ist von der Kanarienstraße über einen kleinen Stichweg sowie von der Taubenstraße über die Bestandszufahrt vorgesehen. Zur Kanarienstraße orientiert verbleiben so zwei Grundstücke von ca. 650 m² und 800 m², die mit zwei Ein- oder auch Zweifamilienhäusern bebaut werden können, um den Übergang zur kleinteiligeren Wohnbebauung südlich der Kanarienstraße zu schaffen. Die Gebäude und Hausgärten sind hier wiederum mit einer Südwest-Ausrichtung vorgesehen. Östlich der Taubenstraße werden bis zu fünf Neubaugrundstücke mit einer Süd- bzw. Südost-Ausrichtung vorgeschlagen. Hinsichtlich der Geschossigkeiten wird eine Abstufung in südliche Richtung von zwei Vollgeschossen auf eine 1½-geschossige Bebauung mit i. W. Einfamilienhäusern vorgeschlagen. Die Grundstücksgrößen erreichen so zwischen 500 m² und 750 m².

Im **Teilbereich Wachtelstraße** soll das Grundstück geteilt werden. Vorgeschlagen wurde die Anordnung eines ergänzenden Wohngebäudes im westlichen Teilbereich, benachbart zu den bereits vorhandenen Wohngrundstücken. Angesichts von Flächengröße, -zuschnitt und Nachbarbebauung ist das Gebäude dort nördlich zur Wachtelstraße hin angeordnet. Wohn- und Garten-

bereiche können so gut in südliche Richtung orientiert werden. Zugelassen werden soll mit Blick auf die i. W. zweigeschossige Umgebungsbebauung ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und maximal 2 bis 3 Wohnungen. Im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Verdichtung soll auf dem vergleichsweise großen Grundstück keine weitere Bebauung erfolgen. Die östlich verbleibende Spielplatzfläche wird bei Teilung des Grundstücks künftig noch ca. 700-800 m² umfassen. Die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung wird aus dem Altplan übernommen. Der auf bzw. randlich des Spielplatzes vorhandene Baumbestand soll möglichst erhalten werden.

Fortentwicklung der Rahmenkonzeption

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung hat sich keine Präferenz für eine der Varianten ergeben. Mit Blick auf die baulich etwas größere Dichte und die Möglichkeit eine etwas stärkere Differenzierung des Wohnraumangebots schaffen zu können, wurde in der politischen Beratung daher eine Weiterverfolgung der etwas dichteren Bebauung in Variante B befürwortet. Entsprechende Bedarfe an Wohnraum in kleineren Mehrfamilienhäusern werden auch für Oesterweg durchaus gesehen.

Abweichend zum Vorentwurf wird im Teilbereich Taubenstraße eine fußläufige Durchlässigkeit im Bereich des schon weitgehend verrohrten Dirksgrabens weiterverfolgt. Eine bereits im benachbarten Bebauungsplan Nr. 53 vorbereitete und in der Örtlichkeit ausgebaute Fußwegeverbindung ausgehend vom Spielplatz an der Niedernstraße kann so eine sinnvolle Fortsetzung bis zur Taubenstraße finden. Die genaue Ausgestaltung der Fußwegeverbindung wird mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Darüber hinaus hat sich für den Teilbereich Wachtelstraße im Verfahren ergeben, dass abweichend vom ersten Bebauungsvorschlag zum bestmöglichen Schutz der bestehenden Gehölze, eine Wohnbebauung auf der östliche Teilfläche günstiger realisiert werden kann und insofern der Spielplatz auf dem westlichen Teil der Fläche verbleiben soll.

Städtebauliche Rahmenplanung, Zeichenerklärung

Geplante Bebauung mit Firstrichtung und vorgeschlagener Grundstücksteilung/Erschließung:

-  - Einzel-/Doppelhaus
-  - Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen
-  Ggf. mögliche (weitere) Bebauung mit Erschließungsoption
-  Bestandsgrundstück mit bestehender Bebauung

Geplante Nutzungsarten:

- WA** - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- MI** - Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

I+D Geplante Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse + mögliche Nutzung im Dachraum)

 Bestehende Erschließungsstraßen und Stichwege

 Geplante Fortführung Fußweg

 Öffentlicher Spielplatz

 Bestandsgrün

 Geltungsbereich

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die geplante Folgenutzung und Nachverdichtung soll im Übergang des Ortskerns zu den anschließenden Wohnsiedlungsbereichen entsprechend im Rahmen eines **Mischgebiets (MI)** gemäß § 6 BauNVO erfolgen. Die verbleibenden Plangebietsflächen werden mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und die angestrebte Nutzung als **Allgemeines Wohngebiets (WA)** gemäß § 4 BauNVO überplant. Auf Kapitel 4 wird ergänzend verwiesen.

Mischgebiet

Die Flächen zwischen Taubenstraße, Oesterweger Straße und Niedernstraße sowie die Flächen des metallverarbeitenden Betriebs waren im Altplan als Dorfgebiet (MD) überplant worden. Eine derartige Nutzungsprägung ist hier nicht mehr vorhanden, eine entsprechende Nutzungsmischung

aus (Klein-)Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen ist in dieser zentralen Ortskernlage noch erhalten geblieben (s. Kapitel 3.2). Die Aufrechterhaltung einer gemischten Nutzungsstruktur im Ortskern wird hier auch weiterhin angestrebt, so dass für die betroffenen Flächen zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen die Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO erfolgt.

Angesichts der geplanten bestandsorientierten Planung sowie den grundlegenden Zielsetzungen, Nachverdichtungen in zentraler Ortskernlage zu unterstützen und vorhandene Grundversorgungsangebote zu sichern, sollen im Rahmen der planerischen Feinsteuerung **einzelne Nutzungen nicht zugelassen** werden. Dies betrifft unter Berücksichtigung des Bestands Ansiedlungen von **Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art** (§ 6(2) Nrn. 7, 8 und § 6(3) BauNVO), da sie in der gewachsenen Nachbarschaft und der gegebenen Erschließungssituation aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Struktur sowie zumindest abgesetzt von der Oesterweger Straße auch aufgrund des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens strukturell nicht in das Gebiet passen. Unter Vergnügungsstätten werden dabei diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen³. Der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) im Ortskernbereich soll insgesamt vermieden werden. Zudem können derartige Nutzungen mit Blick auf die vor Ort gegebene Lage im Übergang zu wohngeprägten Bereichen durch Nachtbetrieb etc. ggf. zu Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen; dem soll durch den geplanten Ausschluss vorgebeugt werden.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird für die beidseits der Kanarienstraße erfassten Flächen i. W. aus dem Altplan übernommen und hier mit Blick auf die ergänzende geplante Wohnbebauung bis zur Oesterweger Straße erweitert. Demzufolge wird dort eine Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** für sinnvoll bewertet. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen soll auch die bauliche Nachverdichtung an der Wachtelstraße im Rahmen einer WA-Ausweisung ermöglicht werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Hierunter fällt u. a. auch die betroffene Baumschule, die als Gartenbaubetrieb gemäß § 4(3) Nr. 4 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden kann. Der Betrieb benachbart zu vorhandenen Wohnnutzungen ist Teil des seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Siedlungsgefüges, Nutzungskonflikte mit der Wohnnachbarschaft sind der Stadt hier nicht bekannt. Ein Fortbestand des Standorts im Rahmen der WA-Ausweisung ist somit möglich. Dagegen werden die gemäß § 4(3) Nr. 5 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können (s. auch MI).

Begrenzung der Zahl der Wohnungen im WA

Darüber hinaus wird für die WA-Teilflächen in Abhängigkeit der jeweiligen Nachbarschaften zur Sicherung der Maßstäblichkeit und zur Minderung ansonsten ggf. möglicher Konflikte die Zahl der Wohneinheiten begrenzt.

³ Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

Die Teilfläche WA2 zeichnet sich im Bestand auch über den Geltungsbereich nach Westen und Süden hinaus durch eine homogene Bebauungsstruktur aus überwiegend 1½-geschossigen kleineren Siedlungshäusern aus. Die für diesen Bereich aufgenommene Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude dient dem grundlegenden Schutz des vorhandenen Gebietscharakters. Einer zu intensiven Nutzung mit ggf. erheblichen Auswirkungen auf Versiegelung, Stellplatzbedarf, Straßensystem etc. soll gleichzeitig vorgebeugt werden. Gleiches gilt für den Bereich Wachtelstraße (WA3), wobei hier mit Blick auf die umgebende Wohndichte und das etwas größere Baugrundstück bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude für verträglich bewertet werden. Eine entsprechende Abstufung für im Rahmen der Umsetzung ebenfalls mögliche Doppelhäuser sowie eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf eine ggf. zusätzliche Wohnung zur Vermeidung einzelfallbezogener Härtefälle (v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen, z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) werden berücksichtigt. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung oder Vermietung sind hier ausdrücklich nicht gewünscht, da sie nachträglich zu einer dem Wohngebietscharakter sowie der bestehenden Erschließung (Stellplatzbedarf etc.) widersprechenden bzw. nicht verträglichen Verdichtung führen können. Der im Rahmen dieser Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Mit Blick auf Größe, Zuschnitt, Erschließung und Nachbarschaften sollen auf den Teilflächen WA1 entlang der Oesterweger Straße ausdrücklich kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Die zulässige Größenordnung von bis zu vier Wohnungen je Wohngebäude bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte berücksichtigt neben dem realisierten Bestand auch das Ziel, Nachverdichtungen in einem nachbarschaftsverträglichen Rahmen zuzulassen. Diese Größenordnung kann über die bestehenden Erschließungsstraßen sowie durch das auf den verfügbaren Flächen grundsätzlich umsetzbare Stellplatzangebot abgewickelt bzw. abgedeckt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Mit Blick auf Planungsziele und Bestand leiten sich die konkreten Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB bestandsorientiert und bedarfsangepasst aus der örtlichen Siedlungsstruktur ab. Damit wird das grundlegende Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung des realisierten Bestands bei einer möglichen baulichen Folgenutzung/Nachverdichtung einen vergleichbaren Spielraum zuzulassen. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich darüber hinaus aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 an der jeweiligen Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO für Wohn- bzw. Mischgebiete. In der innerörtlichen Lage soll über die Berücksichtigung der Bestandssituation hinaus heutigen/künftigen Grundstückseigentümern bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall ausgeschöpft werden können.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die jeweils angestrebte Bebauung angepasst. Die GFZ von 0,8 bzw. 1,2 für die Teilflächen WA1, WA3 und MI gewährleistet ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben, gleichzeitig wird die Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewahrt. Dem Übergangscharakter der Teilfläche WA2 zwischen den kleineren Mehrfamilienhäusern nördlich sowie dem bestehenden Wohnsiedlungsbereich angrenzend wird durch eine leichte Abstufung in der GFZ auf 0,7 Rechnung getragen. Bei einem zweigeschossigen Gebäuden muss die Grundfläche somit etwas geringer

ausfallen, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird vermieden. Der vorhandene Bestand findet angemessen Berücksichtigung.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung sowie die Regelungen des Altplans auf, die höchstzulässige Zahl wird insofern mit zwei Vollgeschossen vorgegeben. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und bei entsprechender Regelung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Eine hinreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse wird ermöglicht.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt durch konkrete Festsetzungen zu **Trauf- und Firsthöhen**. Die maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche geregelt, der vorhandene Bestand und die jeweils anschließenden Nachbarschaften finden hierbei Berücksichtigung, so dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Für eine hinreichende Berücksichtigung der umgebenden bzw. erfassten Bestandsbebauung wurden einzelne Gebäudehöhen eingemessen.

Entlang der Oesterweger Straße sind voll zweigeschossige Gebäude prägend, eine vergleichbare Höhenentwicklung soll auch für die ergänzend ermöglichten Mehrfamilienhäuser gelten. Die für die **Teilflächen MI1 und WA1** zugelassenen Trauf- und Firsthöhen von 6,5 m bzw. 11 m lassen hier die Umsetzung von zwei echten Vollgeschossen zu. Eine einheitliche Höhenentwicklung entlang des Straßenzugs kann hiermit unterstützt werden. Für die im Bereich „Taubenstraße“ rückwärtigen **Teilflächen WA2 und MI2** wird eine 1½-geschossige Bebauung angestrebt. Insofern werden die zulässigen Traufhöhen unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen auf 4,8 m begrenzt. Unter Berücksichtigung der im Bestand sehr steilen Dachneigungen können die Firsthöhen bis zu 10,5 m erreichen. Eine familiengerechte Obergeschossnutzung sowie Spielraum bei der Vorhabenplanung ist so hinreichend gewährleistet. Im Bereich „Wachtelstraße“ (**WA3**) orientieren sich Trauf- und Firsthöhe von 6,5 m bzw. 10,5 m ebenfalls an der prägenden Umgebungsbebauung, zwei echte Vollgeschosse sollen umsetzbar sein. Insgesamt kann mit den so geregelten Nutzungsmaßen ein Einfügen in das bauliche Umfeld sowie ein dem örtlichen Rahmen angemessener Entwicklungsspielraum gewährleistet werden.

Trauf- und Firsthöhen für den **Gebäudebestand** werden bestandsorientiert und rahmensetzend festgesetzt. Ggf. können einzelne festgesetzte Höhenmaße daher auch überschritten werden. Für diesen Fall ist eine entsprechende Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB im Bebauungsplan formuliert.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird 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. Die hier erschließenden Straßen sind endausgebaut, so dass die Vorgaben eindeutig und vollzugsfähig sind. Zur umfassenden Information werden die dort eingemessenen Geländehöhen mit in die Plankarte aufgenommen. Ausnahmsweise kann bei einer Erschließung über private Stichwege in Abstimmung mit der Stadt auch auf diese Stichwege Bezug genommen werden – dies wird vorliegend für vertretbar bewertet, da dort angesichts des ebenen Geländes keine von den Erschließungsstraßen wesentlich abweichenden Höhenlagen zu erwarten sind.

- Mit Blick auf Bestand und Nachbarschaft wird die **Bauweise** als offene Bauweise vorgegeben. Für die WA-Flächen wird diese unter Berücksichtigung des Bestands sowie der z. T. auch etwas großzügiger gefassten neuen Baufenster konkretisierend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Hiermit kann eine dem Erschließungsnetz und der gewachsenen Nachbarschaft angepasste Verdichtung gewährleistet werden.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der jeweils angestrebten Nutzung ausgearbeitet worden und nehmen auf vorhandenen prägenden Baumbestand Rücksicht. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum jeweiligen Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattungen einzugrenzen. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Die gewählten Tiefen lassen für den erfassten Altbestand einen entsprechenden Erweiterungs-/Veränderungsspielraum für die bestehenden Baukörper sowie auf den übrigen Flächen Spielraum für mögliche eigenständige Neubauten zu. In der Umsetzung sind mit Blick auf heutige Grundstückszuschnitte und künftig mögliche Bebauungen teilweise Grundstücksteilungen und privatrechtliche Regelungen zur Erschließung erforderlich – hier lassen die gefassten Baufenster entsprechende Optionen grundsätzlich zu. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Mit Blick auf die im Plangebiet und in der Nachbarschaft umgesetzte Bebauung erfolgt die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum weiterhin gesichert.
- Eine traufständige **Gebäudestellung** entlang der Kanarienstraße wird mit Blick auf den dort realisierten Bestand vorgegeben.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden gemäß § 89 BauO NRW örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Mögliche Neubauten sollen sich so in das gebaute Umfeld einfügen, dass der Siedlungscharakter erhalten bleibt. Vorgeschlagen werden Regelungen, die im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit ermöglichen. Gleichwohl wird Bauwilligen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Zur Wahrung des Ortscharakters wird die Beibehaltung der regionaltypischen und das Umfeld prägenden **Dachform** des Satteldachs vorgegeben. Darüber hinaus werden die im Bestand realisierten **Dachneigungen** in den Regelungen für die einzelnen Teilflächen berücksichtigt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente ihre Wirkung verlieren und optisch der Eindruck eines (weiteren) Vollgeschosses entsteht. Bisher sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft straßenraumwirksame Dachaufbauten und -einschnitte kaum realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor, um eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente auch künftig zu wahren.

- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** aufgenommen, die die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglichen. Zunehmend im Handel angebotene ausgefallene, künstliche Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün, gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt. Im Sinne der positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege sollen insofern Ausreißer durch auffällige Dachfarben auch künftig nicht zugelassen werden. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für das rote bis braune Farbspektrum nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln sind im Plangebiet bislang nicht umgesetzt worden. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Siedlungsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude aber u. U. erheblich sein. Um diesen durch glänzende Effekte ausgelösten negativen Auswirkungen vorzubeugen, trifft die Stadt inzwischen regelmäßig weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung glänzender Dachpfannen (typische Produktbezeichnungen sind z. B. Edelengobe glasiert, Glanz-Engobe, Seidenmatt-Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur). Diese Vorgehensweise wird angesichts der eröffneten Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereichs auch im vorliegenden Bebauungsplan für angemessen bewertet.

- **Dachbegrünungen** werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Da Dachbegrünungen für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, sind diese innerhalb des Plangebiets eher auf Nebengebäuden etc. sinnvoll zu realisieren.
- Ebenso sollen **Solaranlagen** trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen werden, da sie den Bewohnern u. a. energetische Einsparungen ermöglichen. Ziel in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.
- Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem insgesamt relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden.
- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der zugelassenen offenen Bauweise auch eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen der Stadt und sollen daher vermieden werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind v. a. in (werbe-)attraktiven Lagen in besonderem Maß geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Als gewerbliche Nutzung sind sie innerhalb des MI auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch im WA zulässig sein und damit gestalterische Bedeutung erlangen. Insbesondere mit Blick auf die verkehrsgünstige Lage an der Oesterweger Straße (L 786) mit den hier erfassten kleinteiligen Nutzungen kann eine abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild beitragen. Im Hinblick auf den **Anbringungsort** sollen sich derartige Anlagen daher in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen, oberhalb der Traufe bzw. an den Dächern stören diese die Gesamtansicht sowie den Gesamteindruck der Gebäude. Darüber hinaus kann aber auch die Gefahr bestehen, dass Verkehrsteilnehmer abgelenkt werden – hier insbesondere bei auffälliger, sich ändernder Werbung oder durch „grelle“ Farben, mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden daher rahmensetzende Regelungen zu **Farbwahl** und **Beleuchtung** getroffen. Ausgeschlossen werden aus den genannten Gründen Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität) sowie die Verwendung „greller“ Farbtöne. In der Gesamtbetrachtung werden die unter Berücksichtigung der Bestandssituation getroffenen Regelungen als geeignet angesehen, dass Werbeanlagen so gestaltet werden, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleiben. Das betriebliche Interesse an Werbung wird hierbei aber in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen bei. Die Überstellung derartiger Anlagen ab 4 Stellplätzen mit Bäumen unterstützt neben gestalterischen Zielen auch eine Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie eine nutzerfreundliche Beschattung im Sommer.

Sind **Abfallbehälter** gestalterisch unbefriedigend, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands werden daher rahmensetzende Vorgaben für die gestalterische Einbindung von Mülltonnen/Abfallbehältern getroffen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die von der 8. Änderung betroffenen Teilflächen liegen innerhalb des Oesterweger Ortskerns und sind an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Änderungen der bestehenden Erschließungssituation sind nicht geplant. Sowohl Tauben- und Kanariestraße als auch die Wachtelstraße sind zwischenzeitlich endausgebaut worden und ausreichend leistungsfähig. Baurechte werden zudem nur in untergeordnetem Umfang neu geschaffen, darüber hinaus werden lediglich bereits bestehende Baumöglichkeiten neu organisiert. Ein nennenswert höheres Verkehrsaufkommen wird insofern nicht verursacht, ebenso bleibt die Verkehrssituation entlang der erschließenden Straßen für **Fußgänger und Radfahrer** unverändert.

Ergänzend wird im Teilbereich Taubenstraße künftig eine erfasste städtische Parzelle für einen **Fußweg** gesichert. Dieser schließt an eine im benachbarten Bebauungsplan Nr. 53 vorbereitete und in der Örtlichkeit vorhandene Wegeverbindung an und ist mit einer Breite von ca. 1,5 m für eine untergeordnete Fußwegeverbindung hinreichend bemessen. Ausgehend vom Spielplatz an der Niedernstraße kann so eine von der Stadt bereits seit Jahren angestrebte durchgängige Wegeverbindung bis zur Taubenstraße planerisch gesichert werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten soll eine untergeordnete Wegeverbindung Form eines Pättchens mit einer leicht befestigten Wegeoberfläche umgesetzt werden. In Abstimmung mit den betroffenen Anliegern soll darüber hinaus im nördlichen Anschluss an die Taubenstraße, abweichend von den gegebenen Eigentumsverhältnissen eine leichte Verschwenkung in der Wegführung erfolgen, um eine bestehende Garage zu berücksichtigen.

Die vom Änderungsbereich erfassten **öffentlichen Verkehrsflächen** werden im Vergleich zum Altplan etwas zurückgenommen. Dies entspricht dem in der Örtlichkeit jeweils umgesetzten Ausbaustand. Pläne, dass eine abweichende Straßenführung der Oesterweger Straße entsprechend der im Ursprungsplan berücksichtigten Straßenführung innerhalb der Ortslage umgesetzt werden soll, sind der Stadt Versmold nicht bekannt. Da außerhalb der Bestandszufahrten keine neuen Zufahrten auf die Oesterweger Straße zugelassen werden sollen, erfolgt westlich der Einmündung Taubenstraße die Aufnahme eines entsprechenden **Zu-/Abfahrtsverbots**.

Die Erreichbarkeit von Oesterweg mit Mitteln des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) besteht an der Oesterweger Straße/Haltestelle Müllerweg. Diese ist aus dem Änderungsgebiet heraus fußläufig erreichbar. Hier verkehrt die Regionalbuslinie 89 i. W. stündlich in Richtung Versmolder Kernstadt und in Richtung Halle/ZOB. Einzelne Schulbuslinien ergänzen das ÖPNV-Angebot.

5.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes weisen die beiden Teilflächen unterschiedliche Vorbelastungen und Anforderungen auf.

Teilbereich Taubenstraße

Für die vom Änderungsbereich betroffene Teilfläche „Taubenstraße“ sind insbesondere die Themen **Straßenverkehrslärm** und **Gewerbelärm** von Bedeutung. **Sonstige relevante Emissionsquellen** (z. B. Landwirtschaft/Viehhaltung), von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) verursacht werden könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Verkehrslärm:

Die **Oesterweger Straße** wird als Landesstraße entsprechend frequentiert. Gemäß der letzten amtlichen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßen.NRW fahren im Bereich des Plangebiets täglich ca. 4.525 Kfz⁴. Insofern ist im Nahbereich der L 786 von einer entsprechenden **Vorbelastung durch Verkehrslärm** auszugehen. Die mit der Änderungsplanung ermöglichte Wohnbebauung in der Teilfläche WA1 rückt näher an diese Straße heran. Zur Klärung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus abzuleitender Schutzmaßnahmen für die Gewähr-

⁴ Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB): DTV-Wert, durchschnittliche Anzahl Kfz pro Tag aus Verkehrszählung 2015; Datenabfrage am 30.11.2017

leistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden (s. Anlage A.1).

Normative Grenzwerte zur Beurteilung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung bislang 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 Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) zurück.⁵ In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Für die Berechnung der Verkehrslärmemissionen wird im Gutachten auf die o. g. Verkehrszahlen des Landesbetriebs Straßen.NRW zurückgegriffen. Damit die Berechnungsergebnisse auch mittelfristig Bestand haben, sind diese Ausgangsdaten aber pauschal um 20 % erhöht worden (Berücksichtigung von Verkehrsschwankungen/-steigerungen). Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen idealtypischen Orientierungswerte tags/nachts im WA2 südlich der Kanarienstraße sowie innerhalb des MI2 eingehalten werden. Entlang der Oesterweger Straße (WA1 nördlich der Kanarienstraße, MI1) werden die jeweiligen idealtypischen Orientierungswerte tags/nachts jedoch überschritten. Mit Ausnahme des Gebäudes Oesterweger Straße 24 werden entlang der bestehenden und geplanten ersten Bauzeile entlang der Oesterweger Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete noch eingehalten. Südlich hiervon können die entsprechenden Werte für Wohngebiete gewahrt werden. Am Bestandsgebäude Oesterweger Straße 24 (Nordfassade) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete mit bis zu 65/56 dB(A) tags/nachts leicht überschritten, die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird aber insgesamt nicht erreicht.

Mit Blick auf das bereits geltende Planungsrecht sowie die mit der vorliegenden Änderungsplanung ermöglichte Folgenutzung und Nachverdichtung in den auch stärker vorbelasteten Bereichen ist die Verkehrslärmvorbelastung teilweise unterschiedlich zu bewerten. Im MI1 sowie dem vorhandenen Wohnhaus nördlich der Kanarienstraße im WA2 handelt es sich eine planungsrechtliche Bestandssituationen. Die Erweiterung bestehender Baurechte innerhalb der vorbelasteten Flächen erfolgt insbesondere im Bereich zwischen Oesterweger Straße und Kanarienstraße, so dass mögliche Neubauten dort erstmalig näher an die L 786 als Lärmquelle heranrücken können. Eine Folgenutzung und zusätzliche Bebauung wird an diesem innerörtlich erschlossenen Standort im Sinne von Innenentwicklung und Nachverdichtung für städtebaulich sinnvoll angesehen, so dass das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen hier begründet überwunden werden soll. Vor dem erläuterten Hintergrund sind jedoch **Maßnahmen zur Lärm-minderung** geboten.

Aktiver Lärmschutz (Wand/Wall) zum Schutz der künftigen Wohnbebauung sind in dieser gewachsenen kleinteiligen Siedlungsstruktur realistisch nicht umsetzbar. Auch ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Landesstraße stellt mit Blick auf die mit der Änderungsplanung verfolgten Ziele keine städtebaulich sinnvolle Alternative dar. Angesichts der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung folgt die Stadt daher dem Vorschlag des Gutachtens und regelt im Bebauungsplan **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau), um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Die Lärmpegelbereiche sind im

⁵ 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).

Gutachten unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung geschossbezogen für die (sensiblere) Nachtzeit ermittelt worden. Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der in der Plan-karte eingetragenen Lärmpegelbereiche III und IV zum Schutz vor Verkehrslärm bei Neubauten oder wesentlichen An-/Umbauten die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes wird der Festsetzung die Ausdehnung der Lärmpegelbereiche für das am stärksten belastete 2. Obergeschoss im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde gelegt, auch wenn diese insgesamt dritte Geschossebene mit Blick auf die zulässigen zwei Vollgeschosse i. V. m. den zulässigen Gebäudehöhen allenfalls noch Nutzungen im Dachgeschoss betreffen kann.

Der darüber hinaus für die ersten beiden Geschossebenen ermittelte Lärmpegelbereich V erfasst übertragen auf das Plangebiet keine überbaubaren Flächen mehr, diesbezüglich sind Regelungen insofern entbehrlich. Die verbleibenden Flächen innerhalb der im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche I und II umfassen diejenigen Bereiche, in denen die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete eingehalten werden. Ergänzende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich. Erfahrungswerte zeigen zudem, dass aufgrund der geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei neuen Gebäuden regelmäßig Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden und somit in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den Wärmeschutzanforderungen i. d. R. keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es ist somit bereits für den Lärmpegelbereich III anzunehmen, dass ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse zu bewirken. Angesichts der bestehenden Vorbelastung entscheidet sich die Stadt jedoch vorsorglich für die o. g. textliche Vorgabe innerhalb des Lärmpegelbereichs III.

Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind passive 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 der Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Zu erbringen ist hierfür der schalltechnischer Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen für gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude ausreichen.

Empfohlen wird darüber hinaus im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer bei Neu-/Umbauten (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Aufgrund der vorliegend von Norden einwirkenden Verkehrsgeräusche wird dies jedoch nicht immer vollständig möglich sein (z. B. Schlafräume) – von einer entsprechenden Grundrissvorgabe im Bebauungsplan wird daher abgesehen. In diesen Fällen können entsprechende Lüftungseinrichtungen zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen.

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 grundsätz-

lich aus⁶. Entsprechende Pegel werden nach den Ergebnissen des Schallgutachtens im Bereich der südlichen Bauzeile nicht erreicht. Für die stärker belastete nördliche Bauzeile kann mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und zulässigen Bebauungsmöglichkeiten infolge der Abschirmung grundsätzlich von einer Lärminderung für die rückwärtigen Gebäudefassaden und Außenwohnbereiche ausgegangen werden. Insofern können auch dort bei entsprechenden Grundrisslösungen jeweils gut abgeschirmte und nach Süden hin ausgerichtete Wohn- und Außenwohnbereiche umgesetzt werden. Deren Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass durch die dargestellten Maßnahmen angemessen auf die bestehende Straßenverkehrslärm-Vorbelastung Rücksicht genommen wird und dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Mit Blick auf die vorbereitete Neuordnung und Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage im geplanten Umfang werden keine erheblichen Mehrverkehre und hieraus resultierende ggf. schädliche Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt.

Gewerbelärm:

Auf dem Grundstück Taubenstraße 29 ist ein **kleiner metallverarbeitender Betrieb** ansässig. Dort zugehörig ist auch das nördlich an den Betrieb direkt anschließende Wohnhaus der Betreiber. Die bestehende gewerbliche Nutzung wird seit vielen Jahren im Rahmen eines Dorfgebiets (MD) in Nachbarschaft zu Flächen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ausgeübt, eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit ist somit anzunehmen.

Nach Bauakte liegt die genehmigte Betriebszeit ausschließlich im Tageszeitraum, Fertigungsprozesse erfolgen innerhalb des Betriebsgebäudes. Lärmtechnisch gesehen wird der Außenbereich nur zu Lagerzwecken sowie für die An- und Abfahrt von Fahrzeugen genutzt. Aus der Genehmigungslage ergeben sich insofern keine Anhaltspunkte für eine auf den Gewerbelärm bezogene Konfliktlage. Der Betrieb liegt sowohl heute als auch künftig innerhalb gemischt genutzter Strukturen. Im Rahmen der 8. Änderung wird die bisherige Gebietstypik eines Dorfgebiets (MD) in ein Mischgebiet (MI) geändert. Da Erweiterungen künftig auf dieser Grundlage nur im Rahmen der Gebietstypik eines Mischgebiets erfolgen könnten, wird diesbezüglich keine besondere Problematik erwartet.

Mit Blick auf den mittel- bis langfristigen Fortbestand der gewerblichen Nutzung ist darüber hinaus festzuhalten, dass Erweiterungswünsche des Betriebs im Rahmen der Vorgespräche mit den betroffenen Eigentümern nicht vorgetragen worden sind. Es besteht hier lediglich der Wunsch für eine ergänzende Wohnbebauung. Zudem wird im Vergleich zum Ursprungsplan im Hinblick auf das zulässige Emissionsverhalten keine wesentlich andere Ausgangslage geschaffen.

In der Gesamtschau geht die Stadt Vermold somit davon aus, dass die geplante Ergänzung durch weitere Wohngebäude nördlich der Bestandsbebauung und durch diese abgeschirmt nachbarschaftsverträglich erfolgen kann. Eine Einschränkung der betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten durch die vorliegende Änderungsplanung kann ausgeschlossen werden.

Teilbereich Wachtelstraße

Im Umfeld der Teilfläche „Wachtelstraße“ befinden sich weder relevante Haupt- und Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) verur-

⁶ BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

sacht werden könnten. Infolge der hier mit der Änderungsplanung geschaffenen untergeordneten neuen Baumöglichkeit werden auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen erstmalig ausgelöst.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb einer seit Jahrzehnten gewachsenen und erschlossenen Siedlungslage. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze bereits sichergestellt.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist (weiterhin) über die bestehenden Straßen zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁷ zu entnehmen.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Trennsystem ausgeführt. Vorliegend werden insbesondere bereits bestehende Baurechte geändert und in einem vergleichsweise geringen Umfang ergänzt. Mit derzeitiger Kenntnis wird somit davon ausgegangen, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet auch künftig über das bestehende Kanalsystem erfolgen kann.

Der **Dirksgraben** ist mit Ausnahme des vom Plangebiet erfassten, ca. 20 – 25 m langen Teilabschnitts innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs vollständig verrohrt. Nach nochmaliger Prüfung der örtlichen Situation erscheint eine Beibehaltung dieses verbliebenen offenen Abschnitts dort nicht sinnvoll, zudem ist bereits heute eine Unterhaltung in dieser rückwärtigen Lage schwierig umzusetzen. Ziel der Stadt ist daher, anstelle des verbliebenen offenen Grabenstücks in Fortsetzung der bestehenden Wegeverbindung einen Fußweg zu ermöglichen (s. Kapitel 5.4). In Abstimmung mit der Fachbehörde ist als Ausgleich für die zusätzliche Verrohrung die Aufwertung eines (unverrohrten) Abschnitts des Gewässers nördlich des Plangebiets in Höhe des Spielplatzes benachbart zur Hofstelle Osterwede Nr. 10 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 geplant. Vorgesehen sind dort Maßnahmen zur Gewässeraufweitung und Laufverlängerung. Den Belangen des Gewässerschutzes kann hierdurch angemessen Rechnung getragen werden. Einzelheiten sind im Zuge des hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens geregelt worden, die wasserrechtlich Genehmigung nach § 22 Landeswassergesetz NRW liegt vor.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Eine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum besteht hier nicht. Eine Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG und LNatSchG wird nicht gesehen (s. auch Kapitel 3.4).

Mit der vorliegenden Planung wird eine Teilaufgabe der bereits im Altplan als Spielplatz berücksichtigten Fläche an der Wachtelstraße vorbereitet. Die verbleibende Teilfläche wird weiterhin als **öffentliche Grünfläche/Spielplatz** vorgehalten. Zum bestmöglichen Schutz der hier auch vorhandenen ortsbildprägenden Gehölze wird nach Teilung eine Fortführung der Spielplatznutzung auf der westlichen Teilfläche für städtebaulich sinnvoll bewertet.

Darüber hinaus hat die Stadt nach Prüfung im Gebiet erhaltenswerte, z. T. bereits ortsbildprägende Bäume einmessen lassen. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt gemäß **§ 9(1) Nr. 25b BauGB** festgesetzt. Die planerische Sicherung bezieht sich jeweils auf den Kronen- und Wurzelbereich der Gehölze. Vorliegend betrifft dies die vom Geltungsbereich erfassten Bäume entlang der Oesterweger Straße, die Teil einer straßenbegleitenden Baureihe sind, zwei straßenraumwirksame Buchen auf privaten Flächen sowie eine Kastanie und ein Ahorn im Bereich der Wachtelstraße. Ergänzend gelten die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung ggf. auch für weitere Gehölze im Plangebiet. Infolge der Verschwenkung des Fußwegs (s. Kapitel 5.4) tangiert der Weg den Kronentraufbereich eines der zum Erhalt festgesetzten Bäume – die Stadt wird daher bei Umsetzung eine den Wurzelbereich schonende Ausführung vornehmen, so dass der angestrebte Erhalt weiterhin gewährleistet werden kann.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans zeigt Nachnutzungsmöglichkeiten für den Fall der Nutzungsaufgabe einer bestehenden Gärtnerei sowie einer vorhandenen Baumschule im Oesterweger Ortskern auf und regelt darüber hinaus die bauliche Ausnutzung weiterer Nachverdichtungspotenziale innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits vollständig erschlossenen und überwiegend versiegelt. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird daher allenfalls in einem geringen Umfang verursacht, unversiegelte Außenbereichsflächen werden nicht beansprucht. Die hiermit verbundenen Auswirkungen werden bislang nicht als erheblich eingestuft. In dieser gewachsenen Siedlungslage ist auch nicht zu erwarten,

dass die schutzwürdige Archivfunktion der ursprünglich anstehenden Plaggensesche noch gegeben ist.

Zusammenfassend tragen angestrebte Nachnutzung und ergänzende Bebauung innerhalb des entwickelten Siedlungsbereichs hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. An der grundsätzlich schon bestehenden baulichen Inanspruchnahme des Bodens wird in dieser innerörtlichen, vollständig erschlossenen Lage somit weiterhin festgehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung ist vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁸ zugrunde gelegt worden.

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumkategorien „Gebäude“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ vorherrschend. Für diese Lebensraumtypen sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 3915 „Bockhorst“/Quadrant 3 insgesamt 23 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können.⁹ Unter den dort aufgeführten Arten weisen Baumfalke, Baumpieper, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Kuckuck, Mehl-, Rauch- und Uferschwalbe, Neuntöter, Rohrweihe und Waldohreule einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Für das Rebhuhn ist ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Der Stadt liegen bisher aber keine konkreten Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage dar. Die im Plangebiet gelegenen Strukturen weisen aufgrund der Einbindung in den Siedlungsraum und der bestehenden Störeinflüsse insbesondere eine Lebensraumeignung für häufig vorkommende, störungsunempfindliche „Allerweltsarten“ auf. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden durch die Anpassung und Erweiterung bestehender Baurechte in untergeordnetem Umfang auch nicht erheblich verändert. Daher geht die Stadt bislang davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen und dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nicht für notwendig gehalten. Ergänzend hingewiesen wird auf die erforderliche Berücksichtigung der Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung.

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

⁹ Messtischblattabfrage am 30.11.2017

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird aus den in der vorliegenden Begründung erläuterten Zielen von der Stadt Versmold eingeleitet. Das Aufzeigen von Nachverdichtungsoptionen innerhalb des Siedlungsbereichs und hier in direkter Nähe zum Ortskern wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung für sinnvoll bewertet und ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden auch künftig baulich nicht beansprucht. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen bislang nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Mobilisierung innerörtlicher Flächenpotenziale für eine bauliche Folgenutzung und Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist vorliegend nicht erkennbar. Die hier i. W. bestehenden Siedlungsstrukturen mit Gartenbereichen können infolge der Planung in untergeordnetem Umfang weiterentwickelt werden. Einer übermäßigen Verdichtung wird durch die künftigen Vorgaben zu Nutzungsmaßen und Bauweise vorgebeugt. Erhaltenswerter Gehölzbestand wird gesichert. Zusammen mit den ergänzend aufgenommenen Regelungen zur Stellplatzbegrünung werden hierdurch positive Wirkungen auf das Kleinklima (Verdunstung, Verschattung) unterstützt. Angesichts der bestandsorientierten Planung werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung somit angemessen berücksichtigt. Hiervon unbenommen gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern zu beachten sind.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	Flächengröße in ha* nach Teilbereichen	
	Taubenstraße	Wachtelstraße
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	0,89	0,08
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO	0,88	-
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,51	<i>kleinflächig</i>
Öffentlicher Fußweg	0,01	
Öffentlicher Spielplatz	-	0,07
Gesamtfläche Plangebiet	2,44	

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Oesterweg“ verfolgt die Stadt die Ziele, vorhandene gemischte Nutzungsstrukturen zu sichern, Nachnutzungsoptionen für innerörtlich bestehende Potenzialflächen aufzuzeigen und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen innerhalb der Ortslage zuzulassen. Die Stadtvertretung Vermold hat sich in ihrer Sitzung am 25.06.2015 mehrheitlich für die Einleitung des Planverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ausgesprochen (VL-66/2015). Auf Grundlage der in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie der Stadtvertretung im August bzw. Oktober 2018 vorgestellten Planvarianten wurden die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen (VL-106/2018).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch einen Informationsabend am 23.01.2019 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 06.02.2019. Die in der Bürgerversammlung gestellten Verständnisfragen konnten bereits im Rahmen der Veranstaltung beantwortet werden. Darüber hinaus wurde in einer Stellungnahme aus der angrenzenden Nachbarschaft die Schaffung einer Erschließung auch für ein an das Plangebiet anschließendes Grundstück erbeten. Dem soll jedoch im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nicht stattgegeben werden, insbesondere weil das betroffene Grundstück bereits über eine öffentliche Erschließung verfügt (s. VL-82/2019 1. Ergänzung). Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB** erfolgte im Zeitraum 19.03.2019 bis 18.04.2019. Seitens der Fachbehörden haben die Fachabteilungen des Kreises Gütersloh Anregungen und Hinweise im Hinblick auf zu berücksichtigende wasserrechtliche Regelungen für den Dirksgraben, auf die bestehende Genehmigungslage des erfassten metallverarbeitenden Betriebs und auf vorbeugende Brandschutzmaßnahmen vorgetragen. Diese wurden soweit bereits auf Bebauungsplanebene geboten, in den Planunterlagen berücksichtigt.

In der Zeit vom 23.01.2020 bis einschließlich 24.02.2020 hat der **Entwurf gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen**. Parallel dazu wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Offenlage wurden hinsichtlich der geplanten Fußwegeverbindung negative Auswirkungen auf die Wohnruhe sowie auf die Anpflanzungen in angrenzenden Gartenbereichen befürchtet und die Notwendigkeit hinter-

fragt. Diese Bedenken werden aber aufgrund der nur untergeordneten Fußwegeverbindung nicht geteilt, die sich ergebende Möglichkeit einer ergänzenden fußläufigen Durchlässigkeit des Gebiets soll im Ergebnis weiterverfolgt werden (s. VL-58/2020). Darüber hinaus wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit den betroffenen Anliegern eine Verschwenkung in der Wegeführung unter Berücksichtigung einer vorhandenen Garage vereinbart. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung waren über eine redaktionelle Ergänzung (Brandschutzhinweis) hinaus keine Änderungen im Bebauungsplan notwendig.

Während des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zudem der Bereich des Spielplatzes und des neuen Baugrundstücks an der Wachtelstraße neu eingemessen. Hierbei hat sich ein leicht abweichender Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ergeben, so dass eine entsprechende Anpassung der Flächenfestsetzungen erforderlich war.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen (geringfügige Verschwenkung des geplanten Fußwegs im Teilbereich „Taubenstraße“ sowie Festsetzung des Flurstücks Nr. 190 gemäß Straßenendausbau als öffentliche Straßenverkehrsfläche und hierdurch geringfügige Rücknahme der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz sowie der Teilfläche WA3 im Teilbereich „Wachtelstraße“), war eine **erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** erforderlich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans blieben unverändert. Gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur **zu den geänderten Teilen** abgegeben werden können. Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten sind im Rahmen der vom 16.07.2020 bis einschließlich 31.07.2020 durchgeführten erneuten Entwurfsoffenlage nicht eingegangen (s. VL-84/2020).

Zusammenfassend geht die Stadt Versmold davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden konnten. Auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im August 2020

Für die Stadt Versmold:

im Auftrag:

(Siegel)