

Rahmenplanung „Westlich Rothenfelder Straße“

Auf der rd. 1,5 ha großen Fläche südlich der Straße Am Sportplatz und westlich der Rothenfelder Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes, am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten der Stadt Versmold, geschaffen werden. Die Fläche schließt an den heutigen Siedlungsbestand in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihen- bzw. Kettenhäusern und Doppelhäusern an.

Grundsätzlich wird das Plangebiet ausgehend von der Straße Am Sportplatz erschlossen, die im Zuge der Planung ausgebaut werden soll (siehe Anlage 1). Dies ist erforderlich, um den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr abwickeln und alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufnehmen zu können. Von dort aus gehen in südliche Richtung jeweils 3 Stickerschließungen ab, um die rückwärtigen Flächen zu erschließen. Eine Bebauung mit Kettenhäusern ist dabei entlang der Rothenfelder Straße vorgesehen, um einen baulich verdichteteren Bereich an der Hauptstraße zu schaffen und die grobkörnigere Bebauung in Form des südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäudes aufzugreifen. Zudem kann mit der Errichtung der Kettenhäuser und damit einhergehenden zusammenhängenden Bebauungsabfolge eine lärmabschirmende Wirkung auf die restlichen Bereiche des Plangebietes erzielt werden. Die Kettenhausbebauung verleiht dem Wohngebiet eine prägende Raumkante und damit eine adäquate Eingangssituation zur Rothenfelder Straße.

An der Straße am Sportplatz ist im Rahmenkonzept ebenfalls eine leicht verdichtete Bebauung z.B. in Form von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Ortseingang von Loxten, sodass die östlichen und nördlichen Grundstücke die neue Eingangssituation abbilden. Mit der Verortung der Kettenhäuser soll daher eine städtebauliche Betonung erzielt werden, indem Raumkanten geschaffen werden und den Effekt einer Eingangssituation verstärken. Zudem kann mit der Verortung des Mehrfamilienhauses und der Kettenhäuser an den Quartierseingängen verhindert werden, dass ein höher zu erwartendes Verkehrsaufkommen in die hinterliegenden, beruhigten Planbereiche hineingezogen wird.

Darüber hinaus sollen für diese Bereiche zwingende Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Traufhöhe getroffen werden (siehe Anlage 1: Rahmenplan), um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen. Für die rückwärtigen Flächen sollen flexible Festsetzungen getroffen werden, um den späteren Bauherren Gestaltungsspielraum zu gewähren. Da diese Grundstücke von der Ortseinfahrt aus nicht einsehbar sind und zudem in zweiter Reihe zwischen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung liegen, kann hier auf zwingende Gestaltungsvorschriften verzichtet werden.

Die Grundstücksgrößen können wie im Umfeld des Plangebietes unterschiedlich groß ausgebildet werden, um ein differenziertes Angebot zu schaffen. Nach der Rahmenplanung in Anlage 1 weisen die Grundstücke im Osten und Norden eher kleinere Zuschnitte auf, während den hinterliegenden Bereichen mehr Fläche zur Verfügung steht.

Im Osten des Plangebietes ist ein Radweg vorgesehen, der an das vorhandene Radwegenetz anschließt und so eine Anbindung an die umliegenden Ortsteile schafft. Mit dem Ausbau der Straße Am Sportplatz ist auf der Südseite ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen.

Nordwestlich der geplanten Bebauung ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können.

Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur Ausgestaltung der privaten Grundstücksflächen getroffen werden, um den Belangen des Klimaschutzes zu genügen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13b i.V.m. 13a Absatz 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Versmold wird der Planbereich südlich der Straße Am Sportplatz größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein Teilbereich (rd. 0,2 ha) im Südosten des Plangebietes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold entwickelt.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ zurückgenommen und durch die Darstellung „Wohnbauflächen“ ersetzt werden. Zudem soll der nordwestliche Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden. Grundsätzlich bestehen laut Bezirksregierung Detmold gegen diese Planungsabsichten keine allgemeinen Bedenken. Um den damit entstehenden zusätzlichen Wohnbauflächenanteil auszugleichen, ist mit der Planung ein Flächentausch der Nutzungen (Landwirtschaft – Wohnen / Wohnen – Landwirtschaft) vorgesehen. Die dafür in Frage kommende Fläche befindet sich nördlich der Kreuzstraße.

Anlage 1: Rahmenplan, Dress & Huesmann, November 2021

Anlage 2: Änderung des Flächennutzungsplanes, Drees & Huesmann, Januar 2022