STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 77

„Am Wiedenfeld“

Juni 2023

Stadt Versmold
Münsterstraße 16, 33775 Versmold

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
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 Fläche für Sport- und Spielanlagen
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Erschließung und Verkehr
5.4 Immissionsschutz
5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.6 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 Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Sportanlage an der Hebbelstraße / Am Wiedenfeld im Ortsteil Peckeloh der Stadt Versmold, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.10.2021 mit ergänzenden Stellungnahmen vom 15.06.2022, 12.01.2023 und 19.01.2023.

A.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ der Stadt Versmold; hier Plan induzierter Verkehr, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.02.2023.

A.3 Verkehrsuntersuchung; Verkehrliche Auswirkungen eines geplanten Sportgeländes in Versmold, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 24.01.2023.

A.4 Artenschutzbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ und zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 26.01.2023.

A.5 Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 25.04.2023.

A.6 Baugrunduntersuchung Neubaufläche in Versmold-Peckeloh, Hebbelstraße / Am Wiedenfeld, Prüfbericht Nr. 9666, LLS Labor für Landschafts- und Sportstättenbau, Osnabrück, 20.08.2021.

1. Einführung

Versmold liegt im Nordwesten des Kreises Gütersloh an den Grenzen zum Kreis Warendorf im Westen sowie zum niedersächsischen Landkreis Osnabrück im Norden. Das Stadtgebiet liegt im Einzugsbereich der Oberzentren Münster, Osnabrück und Bielefeld und besteht aus sechs Siedlungsbereichen – aus dem Siedlungsschwerpunkt Versmold sowie aus fünf weiteren, jeweils von der Kernstadt abgesetzten Ortsteilen. Diese sind vorrangig auf die Kernstadt Versmold ausgerichtet, verfügen darüber hinaus aber auch über eine begrenzte Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen. Der Ortsteil Peckeloh ist der größte dieser im Freiraum gelegenen Ortsteile. Er liegt ca. 1,5 km südlich der Kernstadt und erstreckt sich entlang der B 476.

Die gesamträumlichen Entwicklungen in der Stadt Versmold sind vorrangig auf die Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt ausgerichtet. Ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist es, diesen Schwerpunkt mit seinen entsprechenden Funktionszuweisungen langfristig zu sichern und zu stärken und damit die Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet auf Dauer zu erhalten. Im Sinne der Daseinsvorsorge und der Grundsicherung bestehen darüber hinaus weitere wesentliche Ziele aber auch in der langfristigen Sicherung der Grundversorgung in den kleinen Ortsteilen sowie in der Förderung lebendiger Ortslagen. In diesem Rahmen ist die Stadt u. a. bestrebt, in den Ortsteilen eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung für die Bevölkerung vorzuhalten, auch um die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und ihrem Wohnquartier entsprechend zu unterstützen.

Im Ortsteil Peckeloh unterhält die Stadt seit vielen Jahren zwei Sportplatzstandorte, die neben dem Schulsport ganz überwiegend durch die Fußballabteilung eines örtlichen Sportvereins für den Trainings- und Ligabetrieb von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen intensiv genutzt werden. Der Verein übernimmt damit wesentliche Aufgaben im Rahmen der Sport- und Freizeitgestaltung im Sinne der o. g. Zielsetzungen für den Ortsteil Peckeloh. Aufgrund immissionsschutzbezogener Konflikte mit den jeweiligen Wohnnachbarschaften sind die Nutzungsmöglichkeiten an beiden Standorten jedoch eingeschränkt. Zunehmend problematisch gestaltet sich zudem die Stellplatzsituation im Bestand an Wochenenden mit besucherintensiven Heimspielen, da parkende Kfz die umliegenden Wohnstraßen sehr stark belasten. Darüber hinaus besteht nunmehr aufgrund ihres Alters für die Sportanlagen insgesamt ein Erfordernis umfangreicherer baulicher Ertüchtigungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund prüft die Stadt bereits seit einigen Jahren zahlreiche Möglichkeiten, um die sportlichen Angebote im Ortsteil Peckeloh langfristig aufrechtzuerhalten und gleichzeitig die bestehenden Nutzungskonflikte zu minimieren. Im Ergebnis eines sehr intensiven Diskussionsprozesses hat sich die Stadt dazu entschieden, die Sportplatznutzungen insgesamt zu bündeln und auf einen weniger konfliktträchtigen Standort im Bereich Am Wiedenfeld an den östlichen Siedlungsrand zu verlagern.

Die Fläche liegt bislang im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – um diese entsprechend der dargelegten Zielsetzung zu entwickeln, sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende 60. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird ergänzend verwiesen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ umfasst ca. 4,6 ha und liegt am östlichen Rand der Ortslage Peckeloh. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Peckeloh, erfasst die Flurstücke 80, 82, 79 und Teile des Flurstücks 225 (alle in Flur 88) sowie teilweise das Flurstück 78 (Flur 86) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle Hebbelstraße
- im Osten durch die Straße Am Wiedenfeld
- im Süden durch eine Baumreihe, eine dort südlich anschließende Ackerfläche und ein Wohnhaus im Außenbereich sowie
- im Westen durch Ackerflächen und im Nordwesten durch eine Feldhecke in Ausformung einer Baumhecke.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt am östlichen Rand von Peckeloh im Außenbereich. Bislang wird es landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet (Maisanbau zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen 2022). In den Randbereichen sind insbesondere im Nordwesten und im Süden z. T. auch ältere Gehölzbestände vorhanden. Auch entlang der östlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Straße Am Wiedenfeld stocken einige jüngere Laubbäume, wobei aufgrund größerer Lücken keine alleeartige Wirkung o. Ä. besteht. Im Norden wird die Hebbelstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Gelände im Plangebiet ist in unterschiedliche Richtungen leicht geneigt. Von Südosten nach Nordwesten steigt es zunächst leicht an (um bis zu 2,5 m). Anschließend fällt es im nördlichen Abschnitt in Richtung Hebbelstraße wieder um ca. 1–1,5 m ab. Der tiefste Punkt im Plangebiet befindet sich im Südosten im Bereich der das Gebiet nach Süden abschließenden Baumreihe. Die Fahrbahnoberkante der Straße Am Wiedenfeld liegt mindestens 0,5 m tiefer als die Ackerflächen im Plangebiet.

Das **Umfeld des Plangebiets** ist überwiegend ländlich geprägt mit Streubebauung bzw. regionaltypischen Hofstellen im Außenbereich, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie gliedernden Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume, Hecken).

Die im Plangebiet ausgeübte ackerbauliche Nutzung setzt sich westlich über den Geltungsbereich hinaus bis zur Wohnsiedlung im Bereich Schulkamp fort. Die dort umgesetzte 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung schließt mit einer Feldhecke in Ausformung einer Baumhecke am Ortsrand ab. Diese Heckenstruktur geht im Norden in den vom Plangebiet im Nordwesten erfassten Gehölzbestand über. Dort schließt der Planbereich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich unmittelbar an. Die kleinteilige Wohnbebauung setzt sich dort auch in nordwestliche Richtung im Bereich der Hebbelstraße fort. Unmittelbar nördlich gegenüber dem Plangebiet befinden sich vier Wohngebäude im Außenbereich, die über den Lönspfad bzw. direkt an die Hebbelstraße angebunden sind. Die Grundstücke dort sind darüber hinaus durch teilweise ausgedehnte baum-

bestandene Gärten geprägt, so dass die Bebauung selbst von den umliegenden Straßen aus kaum wahrnehmbar ist. Östlich und südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls einzelne Streubebauung im Außenbereich, die von der Straße Am Wiedenfeld bzw. über die Stränger Straße erschlossen sind.

Übersicht Bestand und geltendes Planungsrecht ΔNord
(Geltungsbereich B-Plan Nr. 77 markiert; ohne Maßstab)
Kartengrundlage: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die **planungsrechtliche Situation im Umfeld** des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ stellt sich wie folgt dar:

- Im Nordwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 3 „Peckeloh“ an, der bereits im Jahr 1966 Rechtskraft erlangt hat. Dieser erfasst den Siedlungsbereich nördlich der Hebbelstraße. Festgesetzt wurde dort ein reines Wohngebiet (WR) mit einer eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise.
- Dort im Südwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 52 „Nördlich Stränger Straße / Südlich Hebbelstraße“ (Rechtskraft 2001) an. Im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ist dort eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Entlang der östlichen Grenze dieses Gebiets wurde die geschlossene Pflanzung eines 20 m breiten Heckenzugs zur Ortsrandeingrünung geregelt.
- Alle weiteren Bereiche sind gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

- Für den Bereich der verbleibenden Ackerfläche zwischen Ortrand und der vorliegend geplanten Sportanlage strebt die Stadt die Umsetzung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an. Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ist im Februar 2023 eingeleitet worden.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Landesplanung und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Versmold im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Entsprechend den Zielen und Grundsätzen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Demgegenüber ist der Freiraum zu erhalten und seiner jeweiligen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln. In kleineren Ortsteilen (weniger als 2.000 Einwohner) ist die Siedlungsentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Landschaftsentwicklung und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten.

Mit Blick auf das vorliegende wesentliche Ziel der Planung mit Ausweisung einer neuen Fläche für Sport- und Spielanlagen sind darüber hinaus insbesondere die Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus relevant:

- Grundsatz 6.6-1: bedarfsgerechte und an die zentralörtliche Gliederung angepasste Ausstattung der Siedlungsbereiche mit u. a. Anlagen für Sport, Spiel, Bewegung und Freizeit sowie
- Ziel 6.6-2: Anforderungen für neue, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Standorte von Sport- und Freizeiteinrichtungen, hier insbesondere mit Blick auf die Ausnahmeregelungen für Anlagen im Freiraum. Demnach ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch in Ortsteilen möglich, die aufgrund ihrer Größe im Freiraum- und Agrarbereich liegen, wenn sie über eine gewisse Grundausstattung an Versorgungseinrichtungen etc. verfügen, vorrangige Freiraumfunktionen beachtet werden, die Belange von Naturschutz/Landschaftspflege, Boden-/Grundwasserschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz sowie von Orts- und Landschaftsbild sowie der Erholungswert berücksichtigt werden und eine leistungsfähige, kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben ist.

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** ist der gesamte Ortsteil Peckeloh als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne weitere Freiraumfunktionen festgelegt. 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 unberührt. Für die Bevölkerung sind siedlungsnah und innerhalb der Siedlungsbereiche Freiräume u. a. für Zwecke der Sport- und Freizeitnutzung zu entwickeln und zu pflegen. Die im Umfeld der bebauten Ortslage mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung überlagerten Flächen liegen außerhalb des Plangebiets, schließen aber z. T. unmittelbar an dieses an (s. Kapitel 3.3). Die Bundestraße B 476 sowie die Landesstraße L 831 im Norden und Osten der Ortslage sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Mit Blick auf die **landes- und regionalplanerischen Ziele** wird auf die umfangreiche Standortprüfung und -bewertung im Vorfeld der Planungen und die Ausführungen im Rahmen der 60. FNP-Änderung Bezug genommen (s. dort Kapitel 2 der Begründung). Die im Ortsteil Peckeloh heute u. a. durch den örtlichen Verein mit abgedeckten Aufgaben im Rahmen der Sport- und Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen sind insbesondere in Siedlungsbereichen mit kleineren, vom

Siedlungsschwerpunkt abgesetzten Ortsteilen wichtig, um im Rahmen der Eigenentwicklung auch langfristig eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung und ein lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung aufrechtzuerhalten. Die vorliegend geplante Zusammenlegung und Verlagerung der im Ortsteil Peckeloh vorhandenen Sportanlagen erfolgt neben der im Rahmen der gesamträumlichen Entwicklung gebotenen Konfliktminderung im Bestand insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes. Die bestehenden Anlagen können an den heute vorhandenen Standorten nicht mehr in ausreichendem Umfang weiterbetrieben werden. Ohne eine Lösung dieser Problemlage besteht die Gefahr, dass die Versorgung bzw. der Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten, und hier speziell des Trainings- und Ligabetriebs von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen, im Rahmen des Vereinssports künftig nicht mehr gedeckt werden kann. Die Aufrechterhaltung der sportlichen Nutzungsangebote im Ortsteil Peckeloh wird, ausgelöst durch die bestehenden Konfliktpotenziale der beiden Großspielfelder sowie der erreichten Lebensdauer des Platzes an der Grundschule, bereits seit einigen Jahren auch unter Einbindung eines Schallgutachterbüros intensiv geprüft. In diesem Rahmen hat die Stadt den Erhalt der beiden bestehenden Plätze (reine Ertüchtigung sowie verschiedene Varianten zur Anordnung/Ausrichtung der einzelnen Sportplätze auf den beiden Teilstandorten) in Betracht gezogen und sich ergänzend mit den Möglichkeiten einer Verlagerung des besonders akuten Kunstrasenplatzes an einen neuen Standort oder einer Zusammenführung beider Plätze an einem neuen Standort auseinandergesetzt. Um im Sinne der Daseinsgrundversorgung und Aufrechterhaltung eines lebendigen Ortsteils die langfristige Sicherung der sportlichen Nutzungsangebote gewährleisten zu können, stellt im Ergebnis der langwierigen und intensiven Prüfungen der möglichen Varianten die Entwicklung eines neuen Standorts aus Sicht der Stadt Versmold die beste Alternative dar. Mit Blick auf das Siedlungsgefüge von Peckeloh kommen hierfür insgesamt nur Flächen am Ortsrandbereich infrage.

Der Standort im Bereich Am Wiedenfeld kann nach den Ergebnissen der begleitenden schalltechnischen Untersuchungen aufgrund der möglichen Abstände zu den nächstgelegenen Wohnhäusern mit einem vergleichsweise geringeren Konfliktpotenzial langfristig betrieben werden. Die Anbindung an den Siedlungsbereich soll unter Berücksichtigung der bestehenden Heckenstruktur durch eine Fußwegeverbindung über die Hebbelstraße sowie eine ergänzende kleine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten erreicht werden. Grundlegende Voraussetzungen für eine verkehrliche Anbindung auch an das überörtliche Verkehrsnetz und an die vorhandenen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind gegeben. Darüber hinaus werden keine Anhaltspunkte gesehen, die eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen von Naturschutz/Landschaftspflege, Boden-/Grundwasserschutz, Denkmalschutz sowie von Orts- und Landschaftsbild generell ausschließen würden. Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und unterliegt selbst keinen naturschutzrechtlichen Restriktionen. Eine weitere Ausdehnung in den Freiraum nach Osten oder Süden ist v. a. aus naturschutzrechtlichen Gründen (Biotopverbund, Landschaftsschutzgebiet) ausgeschlossen. Andere Flächen für ggf. ebenfalls denkbare Standorte für eine Sportanlage bestehend aus zwei Hauptspielfeldern und einem Kleinspielfeld sowie den darüber hinaus notwendigen Räumlichkeiten für Sanitäranlagen, Umkleiden, Sportgeräte etc. und hinreichend großen Stellplatzflächen waren zum Zeitpunkt der Grundsatzentscheidung über den neuen Standort nicht sicher verfügbar.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH), der zum 01.09.2021 in Kraft getreten ist – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sind der Stadt in diesem Bereich bislang keine Probleme bekannt. Darüber hinaus geht die Stadt davon aus, dass im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass den Zielen der Raumordnung mit der vorliegenden Planung gemäß § 1(4) BauGB entsprochen werden kann. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 23.01.2023 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. Mit bisheriger Kenntnis ist mit einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im ersten Halbjahr 2023 zu rechnen. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der 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, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend sind.

Nach dem bisherigen Stand des Neuaufstellungsverfahrens wird der Ortsteil Peckeloh voraussichtlich unverändert innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs liegen, so dass die Siedlungsentwicklung damit weiterhin im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen darf. Diesbezüglich geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der bisherige Regionalplan-Entwurf soweit erkennbar nicht. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Versmold stellt das vorliegende Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Sportanlagen ist somit eine Änderung des FNP erforderlich. Das **Verfahren zur 60. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB** durchgeführt. In diesem Rahmen soll u. a. die bislang dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 77 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 60. FNP-Änderung wird insgesamt verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Ebenso wenig sind dort Schutzgebiete u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen oder Naturdenkmäler, vorhanden. Naturschutzfachlich wertvollere Bereiche schließen jedoch unmittelbar im Süden und Osten an:

- Das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Gütersloh“ erstreckt sich unmittelbar westlich der Straße Am Wiedenfeld weiter in nordöstliche und östliche Richtung sowie über den gesamten Freiraum südlich der Straße Langer Weg. Damit schließt das LSG im Osten mit zunächst intensiv genutzten Ackerflächen und Streubebauung direkt an das Plangebiet an.
- Im südlichen Umfeld erstreckt sich der Biotopverbund „Park- und Heckenlandschaft südlich Peckeloh“, der im Bereich des Plangebiets bis an die südliche Plangebietsgrenze heranreicht. Den Flächen kommt innerhalb des landesweiten Biotopverbunds eine besondere Bedeutung zu – sie stellen ein wichtiges Restvorkommen der ehemals ausgedehnten Heckenlandschaft um Peckeloh dar, die heute nur noch bereichsweise erhalten geblieben ist. Schutz- und Entwick-

lungsziele liegen im Erhalt eines kleinteilig strukturierten Grünland-Ackerkomplexes sowie in der Aufwertung einer gehölzdurchsetzten, heckenreichen Parklandschaft.

Eine grundlegende Vereinbarkeit der Planung mit den umliegend gesetzlich geschützten Bereichen wird gesehen, die mit der Planung verbundenen Eingriffe bleiben nach Stand der bisherigen Untersuchungen auf den Standort selbst und sein nahes Umfeld begrenzt. Insofern wird eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft und Schutzgebiete trotz der teilweise unmittelbaren Nachbarschaft mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte mit bisheriger Kenntnis nicht erwartet.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer werden vom Plangebiet nicht erfasst. Ebenso wenig ist es Teil von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder von Wasserschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung infolge der Planung kann daher ausgeschlossen werden.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[1] 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 besitzen die Böden im Plangebiet nur geringe Bodenwertzahlen.

Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden[2] treffen auf diese anthropogen entstandenen Böden zu. Sie wurden aufgrund ihrer Archivfunktion als besonders schutzwürdig kartiert. Die Ergebnisse einer im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführten Baugrunduntersuchung (s. Anlage A.6) bestätigen zudem die anstehenden Plaggenschböden im Plangebiet. Insofern ist infolge der Planung ein Verlust dieser schutzwürdigen Böden nicht auszuschließen. 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 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 den Untergrund getroffen werden.

---

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.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des nordrhein-westfälischem Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Auslastung aller drei im Ortsteil Peckeloh betriebenen Sportplätze ist unter Berücksichtigung der heute gegebenen Nutzungseinschränkungen sehr hoch. Die Plätze sind daher auch künftig erforderlich, um den Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten und hier speziell durch fußballbezogene Angebote im Trainings- und Ligabetrieb von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen im Rahmen des Vereinssports decken zu können. Die hier durch den örtlichen Sportverein mit abgedeckten Aufgaben im Rahmen der Sport- und Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen haben für die Eigenentwicklung des Ortsteils eine große Bedeutung, um hier auch langfristig eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung und ein lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung gewährleisten zu können.

Die **Aufrechterhaltung der sportlichen Nutzungsangebote** im Ortsteil Peckeloh stellt insofern ein wichtiges städtebauliches Ziel dar. Hierfür sollen die bislang im Rahmen des Vereinssports an verschiedenen Standorten im Ortsteil Peckeloh stattfindenden Nutzungen im Plangebiet zusammengeführt werden. Da mit der Standortzusammenlegung das bislang notwendige Pendeln zwischen den Standorten entfällt, werden durch die Planung darüber hinaus Möglichkeiten eröffnet, das Vereinsleben (im schalltechnisch möglichen Rahmen) zu stärken.

Im Sinne einer **städtebaulich verträglichen Anbindung und Fortentwicklung des Siedlungsbereichs** bedarf es gerade aufgrund der Ortsrandlage der Gestaltung eines angemessenen Übergangs zu den künftigen Sportanlagen. Hierfür sollen i. W. die Voraussetzungen für **ergänzende Aufenthaltsmöglichkeiten** durch eine verbindende Grünfläche geschaffen werden. Erste Überlegungen zur Ausgestaltung dieser Fläche z. B. in Form einer Calisthenics-Anlage sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund befürchteter zusätzlicher Lärmbelastungen kritisiert worden. Mit Rücksicht auf die vorhandenen Wohnnachbarschaften sollen aber ausdrücklich keine zusätzlichen schallintensiven Nutzungen auf der Grünfläche untergebracht werden. Umgesetzt werden soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestands eine kleine nachbarschaftsverträglich gestaltete Parkanlage mit ergänzenden Spielmöglichkeiten und einer Wegeverbindung zu den Sportanlagen. Die konkrete Ausgestaltung bleibt der Freiflächenplanung im Rahmen der Umsetzung vorbehalten.

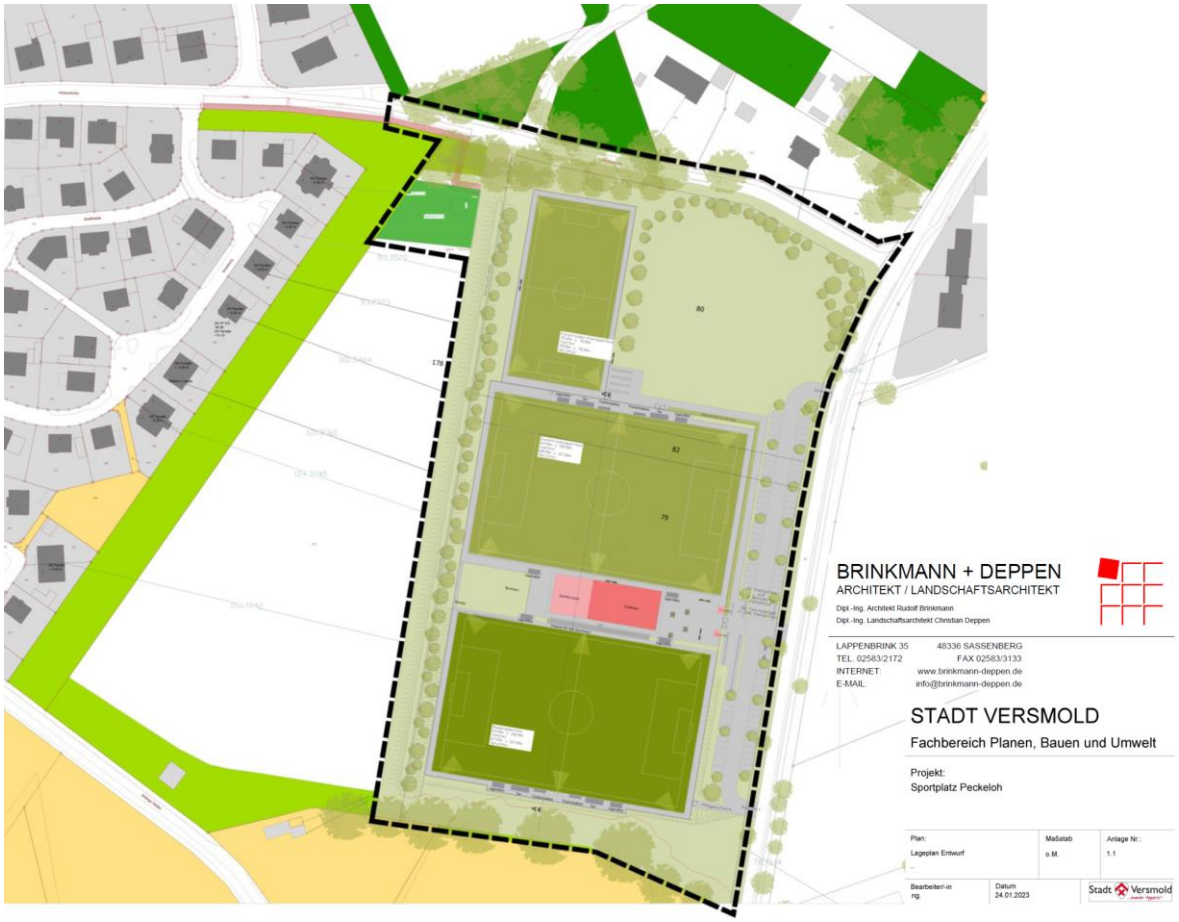
Weiterhin befindet sich das Plangebiet in Ortsrandlage – hier ist ein **nachbarschaftsverträglicher und landschaftsgerechter Übergang** der Sport- und Spielanlagen insgesamt zu den umliegenden Wohnnutzungen sowie zum anschließenden Freiraum zu berücksichtigen. In diesem Rahmen wird neben ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen auch der Erhalt der in den Randbereichen erfassten größeren Altbaumbestände angestrebt.

Plankonzept

Das Plankonzept berücksichtigt den zum Entwurf fortentwickelten Stand der Sportanlagenplanungen. Die beiden Großspielfelder sind im südlichen und mittleren Bereich jeweils in Ost-West-Ausrichtung angeordnet geplant. Zwischenliegend soll das Vereinsheim mit sanitären Einrichtungen, Umkleiden etc. platziert werden. Im Nordwesten ist ein Kleinspielfeld in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Östlich davon sind bislang keine spezifischen Nutzungen geplant, die Fläche ist zunächst als Freifläche (z. B. als ergänzende Stellplatzmöglichkeit) berücksichtigt. Die auf der Fläche geplanten Nutzungen sind insgesamt so angeordnet, dass sie außerhalb der Kronentraufbereiche der schützenswerten Gehölzflächen umgesetzt werden können.

Entlang der Straße Am Wiedenfeld ist eine Stellplatzfläche angeordnet, die Platz für ca. 100 Stellplätze bietet und mit drei Zu-/Abfahrten angebunden werden soll. Die Zu- und Abfahrbereiche sind so geplant, dass einzelne, als schutzwürdig bewertete Eichen im Straßenrandbereich außerhalb des Plangebiets erhalten werden können. Eine Anbindung über die Hebbelstraße ist für Kfz ausdrücklich nicht vorgesehen, um die umliegenden Wohnnutzungen nicht zusätzlich durch entsprechende Verkehre zu belasten. Darüber hinaus sind im Bereich der geplanten Spielfelder jeweils entsprechende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angeordnet.

Entlang der westlichen Grenze der Spielfelder wird für eine möglichst verträgliche Einbindung der Anlage gegenüber der vorhandenen Wohnnachbarschaft im Westen eine ergänzende Verwallung geplant. Nach der bisherigen Projektplanung soll diese als Erdwall auf einer Länge von ca. 265 m und mit Böschungsneigungen von ca. 1:2 angelegt werden. Die Höhe kann so maximal 3 m erreichen. Mindestens auf der zum Siedlungsbereich orientierten Seite ist eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Ob auf der zu den Sportanlagen hin orientierten Böschung ebenfalls eine Anpflanzung oder alternativ die Anlage einer Rasenböschung erfolgt, wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Im Nordwesten geht dieser Pflanzstreifen in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche über. Wegeverbindungen für Fußgänger/Radfahrer aus dem Siedlungsbereich heraus sollen den Bereich an die Hebbelstraße für die Nutzer anschließen (s. o.).



Vorplanungen der Sport- und Spielanlagen, Stand 01/2023 (ohne Maßstab) ΔNord

Im Verfahren ist die so geplante Größenordnung des Standorts kritisiert worden bzw. die nach der Plankonzeption erforderliche Größe der neuen Sportanlage ist für den Ortsteil als überdimensioniert bewertet worden. Im Ergebnis der Entscheidung für die Verlagerung und Zusammenführung der im Ortsteil Peckeloh durch die Stadt unterhaltenen Sportplätze am Standort Am Wiedenfeld sind jedoch entsprechende Ersatzflächen für die hinsichtlich der sportlichen Nutzung aufzugebenden Plätze zu schaffen. Unterzubringen sind in Anlehnung an die im Bestand vorhandenen Sportplatzflächen und die gegebenen Bedarfe zwei Großspielfelder und ein Kleinspielfeld (Sportflächenbedarf netto ca. 1,55 ha zzgl. erforderlicher Nebenanlagen etc.) sowie darüber hinaus die notwendigen Räumlichkeiten für Sanitäranlagen, Umkleiden, Sportgeräte etc. Des Weiteren bedarf es hinreichend großer Flächen für die Unterbringung erforderlicher Stellplätze (nach der Stellplatzverordnung NRW mindestens zwischen 70–80 Kfz-Stellplätze sowie rund 200 Fahrradabstellplätze). Insbesondere die Möglichkeiten für den ruhenden Kfz-Verkehr sollten dabei langfristig so dimensioniert werden, dass unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte an den Altstandorten insbesondere bei Spielen im Ligabetrieb parkende Kfz auf den Straßen in der Wohnnachbarschaft vermieden werden können. Zudem werden die oben erläuterten Flächen zur Eingrünung und Einbindung in Richtung Siedlungs- und Freiraum für städtebaulich richtig gehalten. Im Ergebnis wird der im Vergleich zu den bestehenden Standorten mit der Planung verbundene „Mehrbedarf“ an Fläche für ergänzende bauliche Anlagen, Pflanzmaßnahmen etc. seitens der Stadt Versmold als vertretbar und notwendig angesehen. Eine Ausweitung der eigentlichen Sportflächenangebote ist hiermit nicht verbunden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine angemessene und städtebaulich vertretbare Umsetzung der Sport- und Spielanlagen sowie eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Siedlungsstruktur entwickelt werden.

Mit Blick auf den Planungsanlass und die aktuelle Nutzung der betroffenen Sportplätze ist absehbar, dass der ortsansässige Verein auch Hauptnutzer der Ersatz-Sportflächen sein wird und i. W. eine fußballerische Nutzung im Trainings- und Ligabetrieb stattfinden wird. Die aufgenommenen Regelungen sollen daher die Umsetzung der erforderlichen Sportflächen basierend auf dem erläuterten Plankonzept erlauben. Aus vergleichbaren Gründen bildet diese grundsätzlich als realistisch zu erwartende Ausgestaltung der Sportanlage auch die Grundlage für die zugrunde gelegten Bemessungen der erforderlichen erschließungstechnischen Anlagen und für die gutachterlichen Berechnungen zu Auswirkungen der Planung auf Wohnnachbarschaften etc. im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Gleichwohl wird vorliegend keine vorhabenbezogene, sondern eine angebotsorientierte Bauleitplanung verfolgt. Insofern ist eine von der Plankonzeption abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen grundsätzlich denkbar und soll mit Blick auf eine langfristige Nutzbarkeit des Standorts auf jeden Fall gewahrt werden.

5.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Mit Blick auf die geplanten Nutzungen wird die für die Sportplatzplanung vorgesehene Fläche außerhalb einer Baugebietskategorie gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eigenständige **Fläche für Sport- und Spielanlagen** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt, um den Standort langfristig für diese Nutzungen zu sichern. Als **Zweckbestimmung** wird hier der Bezug zu den konkret ermöglichten **Sportanlagen mit Vereinsheim** gewählt, ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung bleibt damit gewahrt. Im Rahmen der angebotsorientierten Planung werden im Sinne einer langfristigen und flexiblen Nutzbarkeit der Anlagen keine weitergehenden Regelungen bzgl. der nach der Zweckbestimmung möglichen Nutzungen getroffen. Über die bislang absehbaren fußballbezogenen Angebote des örtlichen Vereins hinaus soll eine alternative sportliche Nutzung durch andere Akteure/Nutzergruppen hier seitens der Stadt grundsätzlich offengehalten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Umsetzung der Sportanlagen selbst sowie der zugehörigen Nebenanlagen etc. bedarf es mit Blick auf die Flächenausweisung als Sportanlagen mit Vereinsheim grundsätzlich keiner weiteren Festsetzungen. Im Sinne der Planungsflexibilität und eines entsprechenden Spielraums für eine langfristige Nutzung soll daher von weitergehenden Regelungen der baulichen Nutzung ganz überwiegend abgesehen werden.

Hiervon unbenommen erfolgt eine Verortung des geplanten Vereinsheims durch Regelungen zu den **überbaubaren Grundstücksflächen**. Das durch Baugrenzen gefasste Baufenster ist mit hinreichend Spielraum bemessen, um den Bereich des geplanten Gebäudes selbst sowie eine in diesem Bereich ebenfalls angedachte größere Zuschauertribüne zu erfassen. In einem weiteren Baufenster wird die Option eröffnet, einen auf dem Altstandort Wöstenstadion vorhandenen Zuschauerunterstand (Wetterschutz) an den neuen Standort zu verlagern. Dieser weist eine Länge von ca. 56,5 m und eine Breite von rund 2,5 m auf. Die Notwendigkeit einer entsprechenden überbau-

baren Fläche für diese bauliche Anlage wird nach Vorabstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh gesehen. Insofern erfolgt eine „grobe“ Verortung basierend auf der bisherigen Projektplanung, darüber hinaus soll jedoch Spielraum belassen werden. Durch die beiden Baufenster kann so insbesondere auch eine Gliederungswirkung mit Blick auf die vorgesehenen Sportplätze erreicht werden.

Ergänzend werden innerhalb der beiden Baufenster jeweils **Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen** aufgenommen, um die Höhenentwicklung der absehbar geplanten hochbaulichen Anlagen sinnvoll zu steuern. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung der Geländehöhen vorgenommen. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan für die künftige Bebauung eine maximale Gesamthöhe fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 2016) bezieht. Durch die Bezugnahme auf die NHN-Höhe wird diese Obergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen geregelt.

Für das geplante Vereinsheim im südlichen Baufenster sollte ursprünglich die Umsetzung eines bis zu zweigeschossigen Gebäudes ermöglicht werden, so dass im Bebauungsplan zunächst Spielraum für eine Gesamthöhe von ca. 7,5 m eröffnet wurde. Aufgrund kritischer Stellungnahmen aus der Wohnnachbarschaft ist die Notwendigkeit für den langfristigen Spielraum einer zweigeschossigen Ausführung nochmals erörtert worden. Im Ergebnis wird die für das Vereinsheim vorgehaltene überbaubare Fläche insgesamt für ausreichend bemessen angesehen, um die absehbar notwendigen Räumlichkeiten in einer Geschossebene unterzubringen. Daher ist im Zuge des Planverfahrens die maximal zulässige Gesamthöhe in diesem Bereich um 2,5 m zurückgenommen worden. Unter Annahme einer gemittelten Ausgangshöhe von knapp 68 m ü. NHN kann das Gebäude unter Zugrundelegung der Festsetzung einer Gesamthöhe von maximal 73 m ü. NHN noch ca. 5 m erreichen. Da Details in Bezug auf die Hochbauplanung erst nach Abschluss der vorliegenden Bauleitplanung ausgearbeitet werden und eine abschließende Entscheidung hinsichtlich Dachform und -neigung noch aussteht, wird der insgesamt gewährleistetet Spielraum für angemessen und erforderlich bewertet.

Unter Annahme einer gemittelten Ausgangshöhe von ca. 68–68,5 m ü. NHN im Bereich des nördlichen Baufensters wird eine Gesamthöhe im Bereich des Unterstands von maximal 3,5–4,0 m erreicht. Nach der bestehenden Baugenehmigung weist der Unterstand eine Höhe von ca. 3,2–3,3 m auf, so dass hinreichend Spielraum für die Umsetzung gewährleistet ist.

5.3 Erschließung und Verkehr

Kfz – Erschließung, künftiges Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit

Die **äußere Erschließung** des Standorts soll über das überregionale Verkehrsnetz (Münsterstraße/ B 476, Greffener Straße/L 831) erfolgen. Über die Greffener Straße soll der Verkehr den Standort dann von Norden unmittelbar über die Straße Am Wiedenfeld bzw. von Süden über die Straßen Langer Weg und Am Wiedenfeld erreichen. Über die Landesstraße ist der Standort an die B 476, an die Versmolder Kernstadt und an die weiteren Ortsteile sowie an die umliegenden Kommunen angebunden. Darüber hinaus ist mit Blick auf den z. T. überregionalen Ligabetrieb hierüber auch eine gute Anbindung an das weitere übergeordnete Straßennetz gegeben. Grundsätzlich sind damit die Möglichkeiten vorhanden, die entstehenden Verkehre ohne Belastung des Siedlungsbereichs auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu lenken.

Um die mit dem neuen Standort verbundenen **verkehrlichen Auswirkungen** auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Anlagennutzung zu Trainingszwecken oder für Punktspiele hinreichend sicher bewerten zu können, ist ein Verkehrsgutachterbüro eingebunden worden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage A.3) wurden aktuelle Verkehrsdaten ermittelt, die am neuen Standort zu erwartenden Verkehre prognostiziert und auf dieser Grundlage die Leistungsfähigkeit der umliegend relevanten Knotenpunkte untersucht. Darüber hinaus werden Handlungsempfehlungen abgeleitet, insbesondere hinsichtlich Fragen der Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigung mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Belastungen der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche sowie auf eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Standorts. Die Stadt hat das Gutachten nach Prüfung und unter Berücksichtigung von Korrekturen insgesamt als nachvollziehbar und plausibel bewertet und der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist durch die Planung mit **Mehrverkehren** bei der alltäglichen Nutzung der Sportanlage (Planfall „Alltag“) von im Mittel ca. 260 Kfz/24h zu rechnen. Für den Spielbetrieb am Wochenende (Planfall „Event“) wurden im Mittel zusätzlich ca. 370 Kfz/24h prognostiziert. Für den Planfall „Event“ werden dabei im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bis zu 500 Besuchende für Wochenendspiele angesetzt, so dass im Vergleich zum Bestand (im Schnitt reisen bei Heimspielen in der Westfalenliga zwischen 250–350 Besuchende an) bereits deutlich höhere Werte im Rahmen der grundlegenden Machbarkeitsuntersuchung berücksichtigt werden.

Untersucht wurde unter Berücksichtigung der geplanten äußeren Erschließung die **Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenbereiche**, Bezug genommen wird auf den in Summe verkehrsintensiveren Planfall „Alltag“ jeweils in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde. Hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit geprüft wurden die für die Planung als relevant eingestuften Knotenpunkte im bestehenden Verkehrsnetz: Kreuzungspunkte der für die Erschließung vorgesehenen Straße Am Wiedenfeld mit der Greffener Straße (L 831)/Kämpenstraße, mit der Hebbelstraße und mit den Straßen Langer Weg/Stränger Straße sowie darüber hinaus die Kreuzung L 831/Langer Weg. Die in drei Zu-/Abfahrtbereichen von der Straße Am Wiedenfeld anfahrbare Stellplatzanlage ist im Rahmen der gutachterlichen Ermittlungen zu einem ergänzenden neuen Knotenpunkt zusammengefasst worden.

Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass für den Prognosefall 2035 bei Umsetzung des Vorhabens die Verkehrsmengen durch die verursachten Neuverkehre an allen betrachteten Knotenpunkten leicht ansteigen, hiermit aber keine wahrnehmbaren Veränderungen der Verkehrsqualitäten verbunden sind – die im Bestand vorhandenen Qualitätsstufen A (sehr gut) und B (gut) bleiben unverändert erhalten. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke wird auf der Straße Am Wiedenfeld sowie auf der Stränger Straße/Langer Weg jeweils um rd. 100 Kfz/24h zunehmen, auf den weiteren umliegenden Straßen wurden keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrsstärken festgestellt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Ziel der Stadt Versmold ist es, Ortsdurchfahrten, insbesondere von Verkehren aus westlicher Richtung, und damit negative Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu vermeiden. Entsprechend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so gewählt, dass **Zu-/Abfahrten auf den Standort** für Kfz nur in drei konkret verorteten Bereichen auf die Straße Am Wiedenfeld erfolgen können. Weitere Zu-/Abfahrten in das Plangebiet sind nicht vorgesehen, so dass über die geregelten Zu-/Abfahrbereiche auf die geplante Stellplatzanlage hinaus die Aufnahme von entsprechenden **Zu-/Abfahrtverboten entlang der weiteren Verkehrsflächen** erfolgt.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung werden darüber hinaus **weitergehende Maßnahmen der Verkehrslenkung** durch eine entsprechende Beschilderung für den Besucherverkehr auf Bundes- und Landesstraße empfohlen. Hierzu können im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen werden, die Stadt hat hierüber entsprechende Gespräche mit der zuständigen Behörde des Kreises Gütersloh geführt – auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung wird die Umsetzung einer entsprechenden Beschilderung von Seiten des Straßenbaulastträgers unterstützt. Vorgesehen sind drei Schilderstandorte – im Bereich der Münsterstraße (B 476) aus Richtung Sassenberg kommend in Richtung Peckeloh, im Kreuzungsbereich Münsterstraße (B 476)/Greffener Straße (L 831) sowie im Kreuzungsbereich Greffener Straße (L 831)/Am Wiedenfeld. Die Stadt geht auf dieser Grundlage davon aus, dass die Erreichbarkeit des Standorts vorrangig über das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt und eine Belastung der Ortslage Peckeloh mit Blick auf Durchgangsverkehre vermieden werden kann.

Ruhender Kfz-Verkehr

An den bestehenden Standorten stellt insbesondere die Stellplatzthematik an Wochenenden mit besucherintensiveren Spielen der Westfalenliga ein Problem dar. Um vorliegend hinreichend Stellplatzmöglichkeiten anbieten zu können und Parkverkehre entlang der Straßen zu vermeiden, hat die Stadt im Rahmen der Sportanlagenplanung zum einen eine entsprechend dimensionierte **Stellplatzanlage** berücksichtigt, zum anderen bestehen **optionale Möglichkeiten**, um im Bedarfsfall auf ein erhöhtes Kfz-Aufkommen reagieren zu können.

Mit Blick auf die angestrebte Anbindung des Standorts ausschließlich über die Straße Am Wiedenfeld werden die für den Sportbetrieb erforderlichen Stellplätze östlich entlang der Straße durch **Festsetzung einer Stellplatzanlage einschließlich zulässiger Zu-/Abfahrbereiche** (s. o.) konkret verortet. Die Größe der Sportanlagen erfordert nach den Vorgaben der Stellplatzverordnung NRW den Nachweis von ca. 70–80 Kfz-Stellplätzen. Die im Bebauungsplan abgrenzte Stellplatzfläche lässt die Umsetzung von mindestens 100 Kfz zu, darüber hinaus können auf der im Nordosten verbleibenden Optionsfläche bei Bedarf weitere Kfz-Stellplätze angeboten werden. Eine entsprechende Flächennutzung mit weiteren 50 Stellplätzen in diesem Bereich ist im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen (s. Kapitel 5.4) bereits mit vorgeprüft und als nachbarschaftsverträglich bewertet worden.

Im Ergebnis erwartet die Stadt, dass auf der neuen Sportanlage hinreichend Möglichkeiten vorgehalten werden können, um die aus der Nutzung resultierenden Besucherverkehre auf der Fläche selbst unterbringen zu können. Wesentliche Belastungen der umliegenden Wohngebietsstraßen können so vermieden werden.

Erschließung Fußgänger/Radfahrer und ÖPNV

Möglichkeiten der **fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad** bestehen sowohl aus der Ortslage Peckeloh heraus als auch aus Richtung der Kernstadt:

- Aus dem Siedlungsbereich Peckeloh heraus ist der Standort sehr gut zu Fuß und mit dem Rad über die Hebbelstraße zu erreichen. Die Anbindung soll in diesem Bereich unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölzstrukturen durch eine ergänzende Wegeverbindung unterstützt werden. Entlang der Hebbelstraße ist hierfür aus nordwestlicher Richtung kommend ein von der Fahrbahn baulich getrennter Fuß-/Radweg mit wassergebundener Oberfläche im Bereich der geplanten Grünfläche bis zu den Sportanlagen angedacht. Diesbezüglich weitergehende Detailplanungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung.

- Langfristig nicht ausgeschlossen ist darüber hinaus die Möglichkeit, eine weitere Fuß-/Radwegeverbindung aus der Ortslage Peckeloh heraus über die Stränger Straße im Südosten der Anlagen anzulegen. Auch hier wird im Bebauungsplan hinreichend Spielraum belassen, um eine ergänzende Zuwegung in Abhängigkeit von der Bedarfslage umsetzen zu können.
- Die Verbindung Kämpenstraße/Am Wiedenfeld stellt bereits heute eine ganz wesentliche Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Peckeloh (und hier auch zu den bestehenden Sportplätzen) dar. In diesem Zusammenhang ist ein wesentlicher Schwerpunkt die sichere Querung der Landesstraße. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens besteht nach den Regelwerken für diesen Kreuzungsbereich aufgrund der heute schon gegebenen Bedeutung dieser Wegeverbindung ein entsprechender Handlungsbedarf zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Erste bauliche Maßnahmen sind im Oktober 2022 erfolgt, zu weitergehenden Maßnahmen (z. B. ergänzende Querungshilfe) werden Gespräche geführt. Die letztliche Entscheidung hierüber obliegt dem zuständigen Straßenbaulastträger.
  Das Plangebiet wird in das bestehende Rad- und Fußwegenetz eingebunden. Die betreffende Wegeverbindung wird mit Blick auf die Lage der neuen Sportanlage somit auch für die Erreichbarkeit des neuen Sportanlagenstandorts aus Richtung Kernstadt eine entsprechende Bedeutung besitzen. In diesem Zusammenhang muss jedoch hervorgehoben werden, dass der für den Kreuzungsbereich festgestellte Handlungsbedarf bereits unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung besteht und die Verkehrssicherheit bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen positiv beeinflusst werden kann. Nach den bisherigen Erkenntnissen sowie unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wegebeziehungen geht die Stadt davon aus, dass mit einer planbedingt signifikanten Zunahme der Fußgänger- und Radfahrerzahlen für den geplanten Ersatzstandort nicht zu rechnen ist.

Ergänzend werden im Verkehrsgutachten aufgrund der heute zulässigen Geschwindigkeiten im Bereich des Plangebiets für eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Standorts verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenraum angeregt. Die Umsetzung der in diesem Zusammenhang vorrangig empfohlenen Geschwindigkeitsreduzierung auf der Straße Am Wiedenfeld im Bereich des Plangebiets sowie entlang der Hebbelstraße auf jeweils 50 km/h wird von der zuständigen Verkehrsbehörde des Kreises Gütersloh unterstützt. Detailregelungen können diesbezüglich aber nur außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen. Darüber hinaus soll im Zuge der Umsetzung ergänzend eine Querungshilfe zentral vor dem Sportgelände nördlich anschließend an den mittleren Zu-/Abfahrtbereich umgesetzt werden – Einzelheiten sind auf Grundlage der konkreten Projektplanung zu klären, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Eine grundlegende ÖPNV-Erschließung ist gegeben – an der Ecke Hebbelstraße/Heinestraße befindet sich in ca. 400 m Entfernung die nächstgelegene Haltestelle, die regelmäßig durch den **regionalen Busverkehr** bedient wird. Hierüber ist insbesondere eine Erreichbarkeit aus der Kernstadt heraus sowie aus Richtung Marienfeld, Harsewinkel und Greffen gewährleistet. Zur Stärkung der ÖPNV-Anbindung empfiehlt das Gutachterbüro die Prüfung einer ergänzenden Haltestelle im Bereich Stränger Straße/Am Wiedenfeld mit zusätzlichen Anfahrzeiten an den Wochenenden. Eine entsprechende Einrichtung ist nach Einschätzung der Stadt zwar vom Grundsatz her vorstellbar, gleichwohl soll diese Maßnahme aufgrund der abgesetzten Lage der Haltstelle und der von dort aktuell schwierigen fußläufigen Erreichbarkeit der geplanten Sportanlagen sowie des sich hieraus ergebenden zusätzlichen Aufwands zur Ausgestaltung weiterer Wegebeziehungen nicht vorrangig weiterverfolgt werden.

Monitoring

Nach den Regelwerken bedarf es zur Gewährleistung einer verkehrssicheren Erreichbarkeit unter Berücksichtigung des Erschließungskonzepts und der prognostizierten Verkehrsmengen bei Umsetzung der o. g. Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h keiner zusätzlichen Maßnahmen im Bereich der umliegenden Straßen. Gleichwohl enthält das Gutachten weitergehende Empfehlungen zu geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen, die bei Bedarf umgesetzt werden könnten. Von entsprechenden Maßnahmen soll mit Ausnahme der o. g. Querungshilfe zunächst abgesehen werden. Unter Berücksichtigung der flankierend zu den Regelungen des Bebauungsplans vorgesehenen verkehrsregulierenden Maßnahmen sieht die Stadt die grundlegenden Voraussetzungen für eine nachbarschaftsverträgliche und verkehrssichere Erreichbarkeit des Standorts als gegeben.

Da es sich bei der vorliegenden Planung aber um einen Angebotsplan handelt, kann nicht sicher vorhergesehen werden, ob die prognostizierten Verkehrsmengen so eintreten und die flankierenden Maßnahmen zur Verkehrslenkung etc. entsprechend den Zielsetzungen wirksam sein werden. Daher soll nach Umsetzung der Planung im Rahmen eines Monitorings nachgehalten werden, ob das geplante Erschließungs- und Stellplatzkonzept funktioniert. Darüber hinaus soll auch überprüft werden, ob die zunächst vorgesehenen geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen zusammen mit der geplanten Querungshilfe für eine verkehrssichere Erschließung ausreichen oder ob weitergehende Maßnahmen (z. B. weitere Querungshilfen, Maßnahmen zur Einengung des Straßenraums, ergänzende Beschilderung) in Betracht gezogen werden müssen. Die Stadt sieht in diesem Zusammenhang vor, eine erneute Betrachtung der Verkehrssituation drei Monate nach Fertigstellung der Gesamtanlage (Hochbau einschließlich Sportplätze) vor. Durch ein Fachbüro sollen dabei eine Verkehrszählung sowie Messungen der Geschwindigkeit an den Knotenpunkten durchgeführt werden. Diese Ergebnisse werden anschließend mit den gutachterlichen Annahmen der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Verkehrsuntersuchung verglichen. Sofern erforderlich, können auf dieser Grundlage geeignete weitergehende Maßnahmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und geregelt werden.

5.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der geplanten Nutzung ist mit Immissionen zu rechnen, die sich vorrangig aus den Nutzungen der Sportanlagen im Trainings- und Ligabetrieb, aus ergänzenden vereinsbezogenen Nutzungen sowie durch die Stellplatznutzung ergeben (Sportanlagenlärm). Darüber hinaus können die durch die Nutzung erzeugten zusätzlichen Verkehre an einzelnen Immissionsorten auch eine entsprechende Relevanz durch verkehrsbezogenen Lärm besitzen. Um die schalltechnischen Gegebenheiten und die künftig zu erwartende Lärmsituation zu ermitteln und angemessen in die Planung einzubeziehen, ist frühzeitig ein Schallgutachterbüro in das Verfahren eingebunden worden. Auf die zu den einzelnen Lärmarten eingeholten Schallgutachten und die hierzu ergänzenden Stellungnahmen des Gutachterbüros wird insgesamt zurückgegriffen.

Die umliegend im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Wohnnutzungen sind entsprechend ihrer planungsrechtlichen Situation mit Blick auf den jeweils zu berücksichtigenden Schutzstatus unterschiedlich zu bewerten. Der Wohnsiedlungsbereich Schulkamp westlich des Plangebiets ist im dort geltenden Bebauungsplan Nr. 52 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Für den nördlich/nordwestlich der Hebbelstraße fortführenden Wohnsiedlungsbereich regelt der Bebauungsplan Nr. 3 die Umsetzung eines reinen Wohngebiets (WR). Für die darüber hinaus im nahen nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich ist allgemein anerkannt, dass ein Schutzstatus analog zu Mischgebieten (MI) zugrunde gelegt wer-

den darf. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden diese Gebietskategorien bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmauswirkungen zugrunde gelegt.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse bisher definiert worden sind. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können in diesem Zusammenhang für die städtebauliche Beurteilung des Lärms lärmtechnische Regelwerke als Orientierungshilfe herangezogen werden, wobei die jeweils gebietsbezogenen Werte in den Regelwerken unterschiedlich definiert werden. Vorliegend wird im Rahmen der Abwägung auf die rechtlich nicht bindenden idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)[3] sowie auf die im Rahmen der Genehmigung relevanten Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)[4] bzw. auf die beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straße heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)[5] zurückgegriffen.

Lärmauswirkungen der Sportanlagennutzung

Die durch die Planung in der Nachbarschaft einwirkenden Immissionen durch den Betrieb der Sportanlagen sind im Rahmen des Schallgutachtens geprüft worden (Einzelheiten s. Anlage A.1). Im Gutachten werden die Vorgaben der 18. BImSchV zugrunde gelegt. Betrachtet wird die **am stärksten belastete Geschossebene** (betrifft vorliegend das 1. Obergeschoss). Nach der Methodik der 18. BImschV liegt hierbei der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb des von den Geräuschen am stärksten betroffenen Fensters. In die gutachterlichen Berechnungen sind mit Blick auf den Sportanlagenbetrieb die aktuell absehbaren Nutzungen, Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten eingeflossen und im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit etwas Spielraum berücksichtigt worden. Geprüft wurde vorrangig ein Tagbetrieb der Anlage durch Training und Ligaspiele außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten (werktags 6–8 Uhr, sonn-/feiertags 7–9 Uhr); ergänzend wurde mit Blick auf eine nicht auszuschließende Nutzung des Vereinsheims bei gemeinschaftlichen Zusammenkünften auch entsprechender Abreiseverkehr nach 22 Uhr (Nachtzeit im Sinne der Regelwerke) vorgeprüft. Das Gutachterbüro kommt zusammenfassend zu dem *Ergebnis, dass die in Rede stehende Sportanlage im Einklang mit den nachbarschaftlichen Schallschutzrechten betrieben werden kann. Auch die Spitzenpegel-Situation während der Sportnutzung stellt sich als unkritisch dar*.

Die Stadt hält die im Gutachten getroffenen Annahmen für realistisch und für geeignet, um die mit der Planung ermöglichten Lärmauswirkungen unter Zugrundelegung der zum maßgeblichen Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnisse zu ermitteln. Vor diesem Hintergrund bewertet die Stadt die im Gutachten gewählten Eingangsparameter und Berechnungsgrundlagen als sachgerecht und methodisch richtig. Gleichwohl können im Bebauungsplan hinsichtlich der die Sportanlagennutzung maßgeblich beeinflussenden Faktoren (Zuschaueranzahl, Nutzungszeiten, Eigenschaften und technische Ausstattung einzelner Sportplätze etc.) keine verbindlichen Regelungen getroffen werden, insofern muss der konkrete Verträglichkeitsnachweis unter Zugrundelegung der Detailplanungen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. In diesem Rahmen kön-

---

[3] Idealtypische Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005 tags/nachts: bei Freizeitlärm für WR 50/35 dB(A), für WA 55/40 dB(A), für MI 60/45 dB(A); bei Verkehrslärm für WR 50/40 dB(A), für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A).

[4] Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV tags/besondere Ruhezeit am Morgen/nachts: für WR 50/45/35 dB(A), für WA 55/50/40 dB(A), für MI 60/55/45 dB(A).

[5] Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

nen, sofern erforderlich, auch weitergehende Auflagen durch die Genehmigungsbehörde geregelt werden (z. B. der Ausschluss von bestimmten Nutzungen des Vereinsheims in der Nachtzeit, zu beachtende Kriterien bei Lautsprechanlagen).

Betroffen von den Lärmauswirkungen 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). Außenwohnbereiche werden von der Systematik der 18. BImSchV nicht erfasst. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch von einem gesunden Aufenthalt im Freien und einer störungsfreien Kommunikation regelmäßig bei Einhaltung von mindestens mischgebietstypischen Lärmpegeln ausgegangen werden. Zur Beurteilung der in den Außenbereichen möglichen Lärmeinwirkungen wird auf die Schallausbreitungskarten im Schallgutachten zurückgegriffen.

Nach den **Ergebnissen des Schallgutachtens** können an allen im Umfeld relevanten Immissionsorten die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten und oft auch deutlich unterschritten werden. Gleiches gilt für die jeweils betroffenen Außenwohnbereiche. Im Einzelnen lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

- **Bereich Hebbelstraße mit WR-Rechten nordwestlich des Plangebiets:** Mit einer Entfernung von ca. 80 m nächstgelegen zur Sportanlage befindet sich das Wohngebäude Hebbelstraße Nr. 29. Nach den Schallausbreitungskarten werden dort maximale Pegel zwischen 43–47 dB(A) erreicht. Die in den relevanten Zeiten geltenden WR-Richtwerte von 50 dB(A) werden insofern unterschritten. Im dort zugehörigen Außenwohnbereich liegen die Pegel maximal um 1–2 dB(A) höher als am Wohngebäude selbst, so dass gesunde Wohnverhältnisse sicher gewahrt werden können.
- **Bereich Wohngebiet Schulkamp mit WA-Rechten westlich des Plangebiets**: Die der geplanten Sportanlage nächstgelegenen Wohnhäuser weisen Abstände zum Plangebiet zwischen ca. 70–80 m im Norden und bis zu ca. 150 m im Süden auf. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens liegen die Pegel an den Wohnhäusern maximal bei 45–50 dB(A). Vergleichbare Werte werden nach den Schallausbreitungskarten auch in den Außenwohnbereichen der jeweils betroffenen Grundstücke erreicht. Insofern ist festzuhalten, dass der für ein WA geltende Richtwert von 55 dB(A) je nach Lage zum Plangebiet und Beurteilungszeitraum zu allen Zeiten deutlich unterschritten wird, es werden sogar die strengeren WR-Werte eingehalten.
- **Streubebauung im Außenbereich mit MI-Rechten im nördlichen Umfeld des Plangebiets:** Die betroffenen Grundstücke liegen unmittelbar nördlich der Hebbelstraße bzw. östlich der Straße Am Wiedenfeld. Im Schallgutachten werden dort Montag–Freitag sowie an Sonn-/Feiertagen maximale Pegel zwischen 47–49 dB(A) prognostiziert, an Samstagen können bis zu 52 dB(A) erreicht werden. Die nach der 18. BImSchV zulässigen MI-Richtwerte von 60 dB(A) werden somit sehr deutlich unterschritten, die Geräuschimmissionen liegen dort samstags bei WA-typischen Pegeln und zu den anderen Zeiten im Bereich von WR-typischen Werten. Auch dort können in den jeweiligen Außenwohnbereichen um ca. 1–2 dB(A) höhere Werte als am Wohngebäude selbst liegen, so dass gesundes Wohnen sichergestellt ist.
- **Streubebauung im Außenbereich mit MI-Rechten im südlichen Umfeld des Plangebiets:** Nächstgelegen zum Plangebiet befindet sich Streubebauung unmittelbar östlich der Straße Am Wiedenfeld sowie an der Stränger Straße südwestlich an das Plangebiet angrenzend. Ermittelt worden sind dort Montag–Freitag maximale Pegel von 46/47 dB(A), an Samstagen sowie an Sonn/Feiertagen liegen die Werte mit einer Ausnahme bei maximal 52/53 dB(A). An Sonn-/Feiertagen können in der Ruhezeit mittags an dem südwestlich gelegenen Wohnhaus bis zu 55/56 dB(A) erreicht werden. Außenwohnbereiche sind, soweit erkennbar, dem Plangebiet nicht zugewandt, so dass dort keine höheren Pegel als an den Gebäuden selbst zu erwarten

sind. Es ist somit auch für diesen Bereich festzuhalten, dass die möglichen MI-typischen Werte deutlich unterschritten werden und damit gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Lärmwerte, die jeweils deutlich unter den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten liegen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall/Wand), wie sie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geforderten worden sind, im vorliegenden Planfall weder erforderlich noch verhältnismäßig. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf eine ergänzende überschlägige Prüfung der schalltechnischen Wirksamkeit von Lärmschutzwällen im Nordosten, Südosten und Westen durch das eingebundene Fachbüro, in der festgestellt worden ist, dass Verbesserungen der Beurteilungspegel in einer für den Menschen wahrnehmbaren und damit relevanten Größenordnung an den jeweils nächstgelegenen Wohnhäusern nicht erreicht werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit den im Schallgutachten getroffenen, nach Einschätzung der Stadt realistischen Annahmen die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Sportanlage nachgewiesen werden konnte. Unter Zugrundelegung der gutachterlichen Ergebnisse kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sicher angenommen werden, dass die vorliegend angestrebte Sportanlage umsetzbar und die Planung somit vollziehbar ist. Die Anforderungen des BauGB an gesunde Wohnverhältnissen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Eine nachbarschaftsverträgliche Umsetzung ist sicher gewährleistet, so dass immissionsschutzbezogene Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich werden. Weitergehende Fragen zu Nutzungszeiten, zu sportlichen Veranstaltungen, zu lärmbezogenen Eigenschaften technischer Anlagen etc. können allerdings nicht auf Ebene des Bebauungsplans geklärt werden. Derartige Fragen können sachgerecht erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, im Rahmen der Genehmigung von Einzelveranstaltungen etc. auf Grundlage einer konkreten Projektplanung aufgegriffen werden. Die letztliche Entscheidung über die Zulassung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde.

Verkehrslärmauswirkungen des Planvorhabens

Mit der Sportanlagenentwicklung am Standort Wiedenfeld werden sich die Verkehre verlagern, so dass an der bestehenden Bebauung v. a. im Bereich der geplanten Erschließungswege Veränderungen vorhandener Verkehrslärmpegel möglich sind. Um im Rahmen der Abwägung sicher bewerten zu können, ob diese für die betroffenen Altanlieger zumutbar sein werden oder ob ggf. Lärmminderungsmaßnahmen geboten sind, ist eine weitere schalltechnische Untersuchung erfolgt (s. Anlage A.2).

In die Untersuchung eingeflossen sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für die Verkehrsentwicklung ohne Plangebiet (Prognose-Nullfall) sowie aus methodischen Gründen abweichend vom Verkehrsgutachten im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ein Aufschlag von 300 Pkw-Bewegungen auf jeder der umliegenden Straßen für den Prognose-Planfall. Geprüft wurden die sich aus den Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall ergebenden Lärmpegelveränderungen. Der geprüfte Zeitraum ist mit Blick auf die geplanten Nutzungen auf die Tagzeit beschränkt worden. Betrachtet wurden Immissionsorte im Bereich der Straßen Am Wiedenfeld, Stränger Straße/Langer Weg, Hebbelstraße, Kämpenstraße und Greffener Straße. Die Stadt hält diese Untersuchung für eine Bewertung der durch die Planung ermöglichten Auswirkungen für geeignet.

Nach den Berechnungsergebnissen werden sich die bestehenden Verkehrslärmbelastungen an den betroffenen Immissionsorten durch die vorliegende Planung tagsüber zwischen +0,3 dB(A) und +2,6 dB(A) erhöhen. Für die betrachteten Immissionsorte sind aufgrund des umliegend

geltenden Planungsrechts unterschiedliche Ausgangslagen gegeben (s. o.). Allgemein kann aber davon ausgegangen werden, dass Pegelveränderungen erst ab einer Größenordnung um ca. 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden können. An keinem der untersuchten Immissionsorte konnte festgestellt werden, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags erreicht bzw. erstmalig oder weitergehend überschritten wird.

Im Bereich der **umliegenden Wohngebiete** sind durch die Verkehre auf der Hebbelstraße im Norden bzw. auf der Stränger Straße im Süden nach den schallgutachterlichen Ergebnissen mit Lärmpegeln zwischen maximal 52,1–55,3 dB(A) auch bei Umsetzung der Planung gesunde Wohnverhältnisse sicher gewahrt. Es werden idealtypische WA-Werte eingehalten bzw. in einem Fall leicht überschritten und die Wohngebietswerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten. Die prognostizierten Pegelzunahmen liegen dabei an den geprüften Immissionsorten im Norden (I10, I11, I12) zwischen +2,1 dB(A) und +2,4 dB(A) sowie im Süden (I13, I14) bei +1,5/1,6 dB(A) und damit in einer für die Altanlieger als nicht relevant einzustufenden Größenordnung. Hinsichtlich des innerhalb eines festgesetzten WR liegenden Immissionsorts I10 ist ergänzend festzuhalten, dass der idealtypische WR-Wert von 50 dB(A) nicht erst infolge der vorliegende Planung, sondern bereits im Prognose-Nullfall um 2 dB(A) überschritten wird.

Alle weiteren betroffenen Immissionsorte liegen an den möglichen Erschließungsstraßen im **Außenbereich**. Dabei bewegen sich die Ausgangspegel an den Immissionsorten I1, I3, I5, I6, I8/8A, I9 und I15 im Bereich idealtypischer MI-Werte. Nach den gutachterlichen Ergebnissen sind planbedingte Pegelzunahmen zwischen +0,7 dB(A) bis maximal +2,6 dB(A) ermittelt worden. In der Gesamtbetrachtung werden mit Ausnahme des I3 mit maximal 53,9–59,9 dB(A) auch weiterhin idealtypischen MI-Werte z. T. unterschritten bzw. mindestens eingehalten und die Mischgebietswerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten. Für den Immissionsort I3 kann festgehalten werden, dass bei einer Pegelzunahme von +1,8 dB(A) und einem prognostizierten Lärmpegel von 61,4 dB(A) die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV auch weiterhin unterschritten werden und somit keine Anhaltspunkte für ungesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die ermittelten Pegelerhöhungen an den betreffenden Immissionsorten werden insgesamt als zumutbar bewertet.

An den Immissionsorten I2, I7 und I16 liegen bereits die Vorbelastungen im Bestand etwas oberhalb der idealtypischen MI-Werte, die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV werden aber unterschritten. Die infolge der Planung prognostizierten Pegelzunahmen liegen hier zwischen +0,3 dB(A) und +1,8 dB(A) und führen gleichzeitig nicht dazu, dass die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV erstmalig überschritten werden. Auch für diese Immissionsorte wird somit keine neue Konfliktlage geschaffen.

An den Immissionsorten I4 im Bereich Langer Weg sowie I17 an der Greffener Straße werden mit 65,7 dB(A) bzw. 67,1 dB(A) bereits ohne die Planung hohe Vorbelastungen oberhalb der MI-Grenzwerte der 16. BImSchV erreicht. Prognostiziert werden Pegel von 67,1 dB(A) bzw. 67,4 dB(A) und damit Pegelzunahmen von +1,4 dB(A) bzw. +0,3 dB(A). Festzuhalten ist, dass die Planung den möglichen Lärmkonflikt vorliegend nicht auslöst, die Pegelerhöhungen unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle liegen und die Schwelle der Gesundheitsgefahr auch weiterhin unterschritten wird. Die Stadt geht insofern davon aus, dass aus den genannten Gründen sowie unter Berücksichtigung der in die Schalluntersuchung eingeflossenen deutlich überhöhten Kfz-Zahlen im Sinne von Worst-Case die an den betroffenen Immissionsorten ermittelten Pegelveränderungen noch in einer zumutbaren Größenordnung liegen.

Lichtimmissionen

Die Planung lässt allgemein die Entwicklung von Sport- und Spielanlagen zu. Der Bedarf an beleuchteten Sportplätzen ist unstrittig vorhanden, entsprechende Beleuchtungsanlagen sind insofern auf dem vorliegenden Ersatzstandort auch zu erwarten. Das eingebundene Projektplanungsbüro hat für die konkret geplante Anlage bestätigt, dass eine nachbarschaftsverträgliche Beleuchtung gut zu gestalten ist. Gleichwohl kann die Frage möglicher Lichtimmissionen auf Grundlage der angebotsorientierten Planung nicht abschließend beurteilt werden. Festzuhalten ist, dass bislang keine rechtsverbindliche Klärung erfolgt ist, wann Lichtimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind. In NRW gelten im Rahmen der Umsetzung für Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten die Vorgaben aus dem Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ vom 11.12.2014. Der Erlass regelt u. a. in Abhängigkeit baugebietsbezogener Schutzgebietskategorien die Einhaltung von Immissionsrichtwerten zur mittleren Beleuchtungsstärke sowie zur maximal zulässigen Blendung und enthält Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die Stadt geht hier davon aus, dass bei Einhaltung der dort geregelten Werte eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft sicher vermieden werden kann. Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan können diesbezüglich nicht getroffen werden. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Darüber hinaus sollen die Empfehlungen des LANUV für Flutlichtanlagen von Sportplätzen[6] in die politische Diskussion der Genehmigungsplanung einfließen.

Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung ist insbesondere zur Sicherstellung einer artenschutzverträglichen Beleuchtung eine lichttechnische Vorprüfung erfolgt (s. Kapitel 6.3). Nach Aussagen des für die Sportanlagenplanung beauftragten Fachbüros sind unter Berücksichtigung einer auf die konkrete Anlagenplanung abgestellten Lichtberechnung keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten (s. o.). Minderungswirkungen können zudem durch die nach den Regelungen im Bebauungsplan zu erhaltenden und neu zu entwickelnden Gehölzstrukturen erzielt werden.

Die Stadt geht aufgrund der vorliegenden Kenntnisse insofern davon aus, dass die Umsetzung einer auf die Anlagen und die jeweilige Nutzung angepasste Beleuchtung mit den Belangen der Wohnnachbarschaften vereinbar sein wird.

Sonstige Immissionen

Der Stadt liegen bislang keine Kenntnisse zu sonstigen relevanten Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen) 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.

[6] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV, 2018): Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen, Infoblatt 42.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet liegt am Rand des erschlossenen Siedlungsbereichs, die Sicherstellung der **Energie- und Wasserversorgung** sowie der **Schmutzwasserentsorgung** kann dort durch den Anschluss an die in der Hebbelstraße vorhandenen Anlagen/Netze erfolgen.

Die Wasserversorgung im umliegenden Außenbereich erfolgt z. T. über **hauseigene Brunnen**. Im unmittelbaren nördlichen und östlichen Umfeld befinden sich zwei genehmigungspflichtige Brunnen, darunter nach bisheriger Kenntnis mindestens ein Trinkwasserbrunnen. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geht die Stadt davon aus, dass durch die Planung keine Auswirkungen auf die Ergiebigkeit der betreffenden Brunnen verursacht werden. Im Verfahren haben sich bislang auch keine Erkenntnisse ergeben, die auf eine qualitative Verschlechterung des Brunnenwassers infolge der vorliegenden Bauleitplanung hinweisen. Im Sinne der Vorsorge soll den betroffenen Eigentümern genehmigter Trinkwasserbrunnen aber eine Überprüfung des Brunnenwassers angeboten werden, um bislang nicht absehbare Auswirkungen nach Umsetzung der Planung nachvollziehbar erfassen zu können. Um zu beobachten, ob ggf. erkennbare Beeinträchtigungen des Grundwassers durch das geplante Vorhaben verursacht werden, sollen im Sinne eines Beweissicherungsverfahrens durch ein Fachbüro Messungen sowohl vor Beginn als auch parallel zu erfolgenden Baumaßnahmen sowie nach vollständiger Umsetzung und Nutzung der Sportanlage (Betriebsphase) erfolgen. Sofern in diesem Rahmen nachgewiesen werden sollte, dass das vorliegend ermöglichte Vorhaben ursächlich für Beeinträchtigungen des Grundwassers ist, können dauerhafte Nachteile von Betroffenen z. B. durch einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vermieden werden. Entsprechende Wasserleitungen sind innerhalb der umliegenden Straßen vorhanden, so dass eine hinreichende Trinkwasserversorgung auf jeden Fall sichergestellt werden kann.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist (weiterhin) über die bestehenden Straßen zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Seitens des Kreises Gütersloh ist diesbezüglich im Verfahren mitgeteilt worden, dass für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge können die Stadtwerke Versmold unter den normalen Betriebsbedingungen bereitstellen. Allgemein sind die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“[7] zu entnehmen.

Wasserwirtschaft und Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet** oder in einem **Überschwemmungsgebiet,** eine Betroffenheit ist somit auszuschließen.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz mit Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach 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.

---

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

Mit der vorliegenden Planung ist eine teilweise Verdichtung bzw. Versiegelung der Flächen verbunden, so dass entsprechende Möglichkeiten zum sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser zu prüfen sind. Bei geeigneten Untergrundverhältnissen ist eine möglichst umfangreiche Zurückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich anzustreben. Da nach den Ergebnissen des vorliegenden Bodengutachtens eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem gesamten Grundstück zunächst generell möglich ist, wird eine vollständige Versickerung des auf der Anlage anfallenden Regenwassers angestrebt. Nach Rücksprache mit dem Bodengutachter plant das eingebundene Projektplanungsbüro für die Entwässerung der Sportflächen rohrlose Drängräben zur Wasserabführung/Versickerung. Die Drängräben werden hier gleichzeitig die Funktion von Versickerungsrigolen übernehmen. Die Sammelleitungen um die Spielfelder erhalten Dränleitungen zur schnelleren Verteilung des anfallenden Wassers und zur Einleitung des Dachflächenwassers in die Versickerung. Darüber hinaus sollen die Stellplätze mit durchlässigem Belag aus Gitterstein ausgestattet und mit einem Oberflächengefälle so umgesetzt werden, dass das anfallende Wasser oberflächlich zum Straßenbegleitgraben entlang der Straße Am Wiedenfeld abgeführt wird und in der Bodenzone versickern kann. Die Fahrgasse aus Asphalt/Pflaster wird sowohl eine Teilmenge des anfallenden Wassers über die Gittersteine des Stellplatzes versickern als auch weiter über das Gefälle dem Begleitgraben zur Versickerung zuführen. Ergänzend soll eine geplante Zisterne (s. u.) als Pufferspeicher dienen. Die Stadt hat die Entwässerungsplanung mit dem eingebundenen Projektplanungsbüro weitergehend erörtert und geht auf dieser Grundlage davon aus, dass die geplante vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst und im Bereich der angrenzenden öffentliche Grabenparzelle grundsätzlich funktioniert.

Unter Berücksichtigung der vollständigen Niederschlagswasserversickerung kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass infolge der vorliegend geplanten Neuanlage des Sportplatzes der bereits durch die bisherige Nutzung vorbelastete Wasserhaushalt nicht erheblich verändert wird. Die Stadt geht insofern davon aus, dass ein sachgerechter Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser möglich ist und im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Regelungen erforderlich sind. Weitergehende projektbezogene Fragen bzgl. Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser können sachgerecht im Zuge der Projektplanung und im späteren Baugenehmigungsverfahren abgeklärt werden, wenn die weiteren Rahmenbedingungen bzgl. Vorhaben und Versiegelung etc. bekannt sind.

Im Rahmen der Pflege und Unterhaltung der Sportanlagen wird u. a. eine Beregnung der Spielflächen erforderlich. Mit Blick auf die bisherige Projektplanung wird hierfür unter Berücksichtigung aktueller Richtwerte eine Wassermenge von jährlich ca. 6.000 m³ benötigt. Ein zu diesem Zweck nach derzeitigem Stand geplanter Brunnen auf der Anlage ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Wasserentnahme sowie der Brunnen sind im Rahmen eines separaten wasserrechtlichen Verfahrens von der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen. Eine Verträglichkeit ist in diesem Rahmen zu prüfen und nachzuweisen. Nach bisheriger Kenntnis soll ein Standort für den Brunnen gewählt werden, der möglichst große Entfernungen zum umliegenden Baumbestand aufweist, um zu vermeiden, dass Bäumen Grundwasser entzogen wird. Nach Aussage des Fachplaners wird der in Rede stehende Brunnen in Kombination mit einer Zisterne zur Sammlung von Niederschlagswasser (betrifft z. B. Niederschlagswasser von den Dachflächen des Vereinsheims) geplant, um die Grundwasserentnahmemenge über den Brunnen möglichst gering zu halten. Der Bebauungsplan schränkt die Optionen zur Unterhaltung der Sportanlage insgesamt nicht ein, so dass hinreichend Spielraum für eine sachgerechte Bewässerungslösung besteht.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung berücksichtigt im Nordosten eine **öffentliche Grünfläche**. Mit der Entwicklung dieser Fläche verfolgt die Stadt das vorrangige Ziel, die Sportanlagen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestands angemessen an den Siedlungsraum anzubinden und ergänzende Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen. Die Unterbringung schallintensiver Nutzungen auf der Grünfläche sind im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit nicht geplant. Mit der Zweckbestimmung **Parkanlage/Spielplatz** besteht hinreichend Flexibilität, die geplante Wegeführung zu den Sportanlagen sowie eine nachbarschaftsverträgliche gestaltete Parkanlage umzusetzen. Die konkrete Ausgestaltung bleibt aber der Freiflächenplanung im Rahmen der Umsetzung vorbehalten.

Der in den Randbereichen vorhandene Altholzbestand soll erhalten werden. Daher wurden die vorhandenen Gehölzstrukturen im Vorfeld der Planungen ebenfalls eingemessen. Auf dieser Grundlage wird der **Baumbestand gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt** festgesetzt. Die planerische Sicherung bezieht sich auf dieser Grundlage jeweils auf den Kronen- und Wurzelbereich der im Plangebiet stockenden Gehölze sowie von Gehölzen außerhalb des Plangebiets mit in den Geltungsbereich hereinragenden Kronentraufen. Parallel zu den Entwurfsberatungen sind im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche Fällmaßnahmen durch die zum Zeitpunkt der Fällung wirtschaftlich berechtigte Person (nicht die Stadt Versmold) veranlasst worden, die nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung stehen. Die Stadt wird im Rahmen der Anlage der geplanten Wegeverbindung entsprechende Ersatzpflanzungen zur Einbindung der geplanten Grünfläche vornehmen, diesbezügliche Einzelheiten werden im Zuge der Freiflächenplanung abgestimmt. In den textlichen Regelungen werden Ersatzpflanzungen für abgängige Bestandsgehölze bereits berücksichtigt. Insofern geht die Stadt davon aus, dass der betroffene Teilbereich von der geplanten flächigen Erhaltungsbindung weiterhin abgedeckt ist.

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand sowie zu den umliegenden Wohnnutzungen erfordert eine angemessene Einbindung der ermöglichten Sportanlagen über den Erhalt vorhandener Gehölzbestände hinaus. Zur Eingrünung der Sportanlage durch heimische, standortgerechte Gehölze werden verschiedene **Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** im Bebauungsplan geregelt:

- Die im Bestand vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Hebbelstraße im Norden sollen dort sowie weiterführend entlang der Straße Am Wiedenfeld fortgesetzt werden. Hierfür wird auf einer 5 m breiten Anpflanzungsfläche die Pflanzung einer **Baumhecke** aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Die Regelung unterstützt in diesem Bereich sowohl die städtebaulich sinnvolle Einbindung der Anlagen gegenüber der dortigen (Wohn-)Nachbarbarschaften als auch zum beginnenden Freiraum.
- Die Eingrünung zum Landschaftsraum entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll abgestimmt auf die dort vorhandenen und möglichst zu erhaltenden straßenbegleitenden Gehölze und die geplante Stellplatzanlage erfolgen. Im Bebauungsplan werden für diesen Bereich Regelungen zur **Begrünung der Stellplatzanlage kombiniert mit einer straßenbegleitenden Schnitthecke** vorgeben. Angesichts der straßenbegleitend angeordneten großflächigen Stellplatzanlage kann die festgesetzte regelmäßige Überstellung der Anlage mit Bäumen die städtebaulich-gestalterische Qualität der Anlage zum öffentlichen Raum fördern. Darüber hinaus dient die ausreichende Bepflanzung der Anlage der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.
  Nach den Regelungen der Landesbauordnung (BauO NRW) besteht für bestimmte Stellplatzanlagen eine Solaranlagenpflicht. Ob diese Regelungen im Rahmen der vorliegenden Planung eine Relevanz entfalten können, ist aktuell nicht absehbar. Vorsorglich wird für diesen Fall geregelt, dass die Baumpflanzungen im Sinne der o. g. Zielsetzungen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll der Übergang der Sportanlagen zum Wohnsiedlungsbereich Schulkamp im Sinne der Rücksichtnahme auf die Bewohner/-innen durch einen **auf der Westseite mit einer Wildstrauchhecke bepflanzten Wall** gestaltet werden. Im Bebauungsplan wird hierfür eine 5 m breite Anpflanzungsfläche festgesetzt. Diese wird **ergänzt durch eine öffentliche Grünfläche, die der weiteren Ortsrandgestaltung** dienen und Möglichkeiten der Unterhaltung offenhalten soll.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Landschaftsschutzgebiet LSG Gütersloh beginnt westlich der Straße Am Wiedenfeld und erstreckt sich von dort über den gesamten Freiraum in Richtung Norden, Osten und Süden. Die an das Plangebiet anschließenden Flächen innerhalb dieses großräumig gefassten LSG sind zunächst durch intensiv genutzte Ackerflächen und Streubebauung geprägt. Darüber hinaus reichen Teilflächen des Biotopverbunds „Park- und Heckenlandschaft südlich Peckeloh“ an den südlichen Geltungsbereich des Plangebiets heran. Weitere Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden, eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden (s. auch Kapitel 3.3).

Eine grundlegende Vereinbarkeit der Planung mit den umliegend gesetzlich geschützten Bereichen wird gesehen, die mit der Planung verbundenen Eingriffe bleiben im Ergebnis der erfolgten Untersuchungen auf den Standort selbst und sein nahes Umfeld begrenzt. Von den baulichen Maßnahmen betroffen sind vergleichsweise arten- und strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen. Mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie der Erhaltungsbindung für die das Landschaftsbild prägenden Altbaumbestände geht die Stadt davon aus, dass Beeinträchtigungen der östlich und südlich anschließenden Schutzgebiete vermieden werden und eine angemessene Einbindung der Sportanlagen in den Ortsrandbereich erzielt werden kann.

Besondere landschaftsgebundene Erholungsfunktionen der für die Sportanlagenplanung in Anspruch genommenen ackerbaulich intensiv bewirtschafteten Flächen ohne querende Wegeverbindungen, begehbare Grün- und Freiflächen etc. liegen nicht vor. Die angrenzenden Straßen werden von den Anwohner/-innen für Feierabend- bzw. Wochenendspaziergänge, zum Radfahren etc. genutzt. Diese Wege bleiben auch bei Umsetzung der Planung erhalten. Die im Bebauungsplan gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB geregelten Maßnahmen tragen insgesamt zu einer Einbindung der Sportanlagen in den Ortsrandbereich bei (s. o.). Insofern wird nicht erwartet, dass das Landschaftserlebnis in Folge der Planung wesentlich verändert bzw. beeinträchtigt wird.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 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**[8] beigefügt.

Das Plangebiet erfasst i. W. intensiv genutzte Ackerflächen und teilweise gehölzbestandene Randbereiche. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbebauung, Verkehrswege) sind bereits entsprechenden Vorprägungen und -belastungen gegeben. Infolge der Sportanlagenentwicklung sind Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange einerseits im Zusammenhang mit der erstmaligen baulichen Nutzung bislang unversiegelter Flächen zu erwarten. Zu nennen sind dabei insbesondere der langfristige Verlust der (Frei-)Fläche bzw. der schutzwürdigen Böden im Ortsrandbereich sowie der Wandel von Lebensraumstrukturen. Andererseits ist mit Veränderungen im Lebensumfeld der Altanlieger durch nutzungsbedingte Schallemissionen und eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Nach bisheriger Kenntnis wird gleichwohl erwartet, dass die mit der Sportanlagenentwicklung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen unter Berücksichtigung gewährleisteter Abstände zu den besonders schutzwürdigen Wohnsiedlungsbereichen sowie der geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen i. W. auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sein werden. Es haben sich bislang auch keine Hinweise auf kumulative/synergetische Auswirkungen ergeben, die durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens bewirkt 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 berücksichtigen. 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.

Im Ergebnis der Standortentscheidung können durch den Bebauungsplan ca. 4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche erstmalig für bauliche Maßnahmen etc. im Zuge der Zusammenlegung der bisherigen Sportplätze in Anspruch genommen werden. Die ermöglichte Standortzusammenlegung und -verlagerung erfordert neben der Errichtung der Sportanlagen selbst auch die Umsetzung neuer Infrastrukturen (Stellplätze, Umkleiden, sanitäre Einrichtungen etc.). Im Bereich der künftigen baulichen Anlagen ist damit auf Teilen der Fläche eine **Versiegelung bzw. Verdichtung des Bodens** und hiermit verbunden lokal der Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum, Produktionsfläche und Filterkörper zu erwarten. Als Folge der Planung ist zudem der dauerhafte Verlust unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen mit bislang intensivem Ackerbau sowie die Inanspruchnahme von schutzwürdig kartierten Plaggeneschböden (Archivfunktion) verbunden. Laut Bodenkarte sind die Wertzahlen des betroffenen Ackerbodens gering. Angesichts der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind zudem Überprägungen und Vorbelastungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nicht auszuschließen.

Mit Blick auf das wesentliche Planungsziel, die sportlichen/freizeitbezogenen Nutzungsangebote im Stadtgebiet und hier speziell im Ortsteil Peckeloh langfristig aufrecht zu erhalten, liegt ein aus Sicht der Stadt unvermeidbarer **Zielkonflikt mit dem Bodenschutz und der Landwirtschaft** vor, über den in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden ist. Im Rahmen der Standortdiskus-

[8] Umweltbericht für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ und die 60. Änderung des Flächennutzungsplans, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 11.05.2023.

sionen hat sich gezeigt, dass für die angestrebte Aufrechterhaltung der nutzbaren Sportflächen in Peckeloh weder die bestehenden Standorte hinreichend geeignet sind noch andere im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen zur Verfügung stehen. Damit ist eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen im Ortsrandbereich unvermeidbar. Gleiches gilt vor diesem Hintergrund für die Betroffenheit von Plaggeneschböden, die den bebauten Siedlungsbereich von Peckeloh ganz überwiegend umgeben. Mit den Eigentümern der für den Ersatzstandort einschließlich notwendiger Eingrünungen etc. erforderlichen Flächen konnte im Vorfeld der Planung eine entsprechende Vereinbarung in Bezug auf die geplante Nutzungsänderung erzielt werden. Hinsichtlich der grundlegenden Entscheidung für die Entwicklung des neuen Standorts und die gegen eine Weiternutzung der vorhandenen Standorte sprechenden Gründe wird auf die umfangreiche Standortprüfung und -bewertung im Rahmen der 60. FNP-Änderung Bezug genommen (s. dort Kapitel 2 der Begründung).

Innerhalb des Bebauungsplangebiets können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen in den Randbereichen mit Gehölzerhaltungs- und Anpflanzungsflächen in Teilen erhalten bzw. gemindert und teilweise auch wiederhergestellt werden. In Teilen trägt darüber hinaus der geplante externe Ausgleich über das städtische Ökokonto (s. Kapitel 6.4) zur Kompensation des Eingriffs bei. Dagegen kann ein Verlust von kulturhistorisch wertvollen Böden im Sinne der Wiederherstellung nicht ausgeglichen werden. Die vom Grundsatz her eher selten vorkommenden **Plaggeneschböden** sind in der Region sehr weit verbreitet, vorliegend ist nach der Karte der schutzwürdigen Böden der überwiegende Siedlungsbereich von Peckeloh im Bereich von Plaggeneschböden entstanden, heute umschließen diese Böden daher auch weite Teile der bebauten Ortslage (s. auch Übersichtkarte der schutzwürdigen Böden im Umweltbericht).

Angesichts der Bedarfslage und fehlender Alternativen stellt ein Verzicht auf die Sportanlagenplanung keine Option für die Stadt Versmold dar, so dass der Verlust schutzwürdiger Archivböden im Bereich des Plangebiets somit nicht zu vermeiden ist. 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 im Bereich des Bockhorster Bachs weisen diesbezüglich keine Eignung auf. Alternativ soll daher im Vorfeld baulicher Maßnahmen unter Einbeziehung des Geologischen Dienstes NRW eine Dokumentation der betroffenen Archivböden vorgenommen werden. Zur umfassenden Information wird diesbezüglich auch ein entsprechender Hinweis auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt. Im Rahmen der Abwägung bewertet die Stadt dieses Vorgehen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Entwicklung des Sportanlagen-Ersatzstandorts unstrittig zu Eingriffen und zu grundlegenden Zielkonflikten mit Bodenschutz und Landwirtschaft im Planbereich führen wird. Diese Belange müssen mit Blick auf die notwendige Aufrechterhaltung der Sportplatzflächenangebote in Peckeloh im Interesse der Belange von Sport/ Freizeit und des hiermit unvermeidbar verbundenen Flächenbedarfs vorliegend jedoch zurückgestellt werden. Alternativ entwickelbare Standorte innerhalb der bebauten Ortslage sind nicht vorhanden. Im Zuge der Standortdiskussionen hat sich darüber hinaus gezeigt, dass auch in den weiteren Ortsrandbereichen keine anderen geeigneten Flächen zu Verfügung stehen. Angesichts der dargelegten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden und die Inanspruchnahme von Ackerflächen im geplanten Umfang für notwendig und vertretbar 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).

Die vorliegende Planung bereitet die Neuinanspruchnahme einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche zugunsten der Umsetzung von Sportanlagen einschließlich der erforderlichen Stellplätze und eines Vereinsheims vor. Infolgedessen werden insbesondere ein Wandel der Lebensraumstrukturen durch eine erstmalige Versiegelung für Sportflächen, Gebäude und Stellplatzflächen sowie nutzungsbedingte Emissionen bewirkt. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen und um eine ausreichende Verfahrenssicherheit zu erlangen. Auf den als Anlage zur Begründung beigefügten **Artenschutzbeitrag** (s. Anlage A.4) wird ergänzend verwiesen.

In Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen wurden vorliegende Fachinformationen ausgewertet und im Zeitraum März–Juli 2022 mehrere Begehungen im Untersuchungsraum durchgeführt. Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsgebiets umfasste dabei das Plangebiet sowie darüber hinaus einen Umkreis von ca. 150–170 m. In die fachgutachterliche Prüfung einbezogen wurden unter Berücksichtigung der Biotopausstattung die Artengruppen Säugetiere und Vögel; das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Schmetterlinge und Käferarten konnte bereits im Zuge der Vorprüfung ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Erfassung der **Avifauna** wurden vier in NRW planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet angetroffen, dies betrifft Star und Feldsperling als Brutvögel sowie Mäusebussard und Waldkauz als Nahrungsgäste. Tatsächliche Brutnachweise wurden jedoch ausschließlich im weiteren Umfeld des Plangebiets erbracht, zudem konnte der Verlust geeigneter Brutstätten innerhalb des Plangebiets bei Erhalt der randlichen Kleingehölzflächen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe sowie der Aktionsradien der hier relevanten Greif- und Eulenvögel nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsfläche. Optische und akustische Auswirkungen infolge der Planung sind für diese Arten als nicht relevant einzustufen. Darüber hinaus ist im Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Landschaftsraum eine Vielzahl charakteristischer Vogelarten zu erwarten, die nicht besonders geschützt und nicht als planungsrelevante Art in NRW gelistet sind. Bei diesen sog. Allerweltsarten ist davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der Planung sowohl innerhalb des Plangebiets durch den Gehölzerhalt und die neu zu entwickelnden Gehölzstrukturen als auch im angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich ausreichende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Nach den im Artenschutzfachbeitrag dargelegten Erkenntnissen kann ein Vorkommen von insgesamt sechs **Fledermausarten** (Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus) im Untersuchungsraum nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Plangebiet zwar nicht festgestellt, gleichwohl weist insbesondere der in den Randbereichen vorhandene, teilweise ältere Baumbestand eine Vielzahl hierfür geeigneter Strukturen in Form von Höhlen und Spalten auf. Potenzielle Leitstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet stellt für diese Arten aber ein potenzielles Jagdhabitat dar. Im Ergebnis der Prüfung wurde hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen der Planung jedoch festgestellt, dass durch den Erhalt der im nördlichen und südlichen Randbereich vorhandenen Gehölzstrukturen ein Eintreten artenschutzrecht-

licher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. Einschränkungen auf mögliche Jagdhabitate werden aufgrund des weiten Spektrums genutzter Biotopstrukturen als gering eingeschätzt. Negative Auswirkungen infolge von Lärmemissionen im Rahmen der Nutzung der Anlagen sowie durch erhöhte Kfz-Verkehre können aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der diesbezüglich hohen Toleranz der potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen durch optische Wirkungen infolge der Beleuchtung der Spielfelder im Zuge der künftigen Nutzung zu vermeiden, wird die Umsetzung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung sowie eine auf das Notwendige beschränkte Ausleuchtung der umliegenden Gehölzstrukturen empfohlen.

In Abhängigkeit der konkreten Nutzung einer Sportanlage sind im Zuge der Umsetzung entsprechende Normen für Sportstättenbeleuchtungen zu berücksichtigen; hierzu wird v. a. auf die DIN 12193 „Sportstättenbeleuchtung“ (2019) Bezug genommen, die für häufig ausgeübte Sportarten die Beleuchtung festlegt und Werte für Beleuchtungsstärken, Gleichmäßigkeit, Blendungsbegrenzung und Farbeigenschaften angibt. Im Rahmen der vorliegenden angebotsorientierten Planung können diesbezüglich keine Regelungen getroffen werden. Gleichwohl ist bereits parallel zur vorliegenden Bauleitplanung eine lichttechnische Betrachtung auf Grundlage der projektbasierten Vorplanungen für die Sport- und Spielanlagen (Stand 01/2023) sowie eine Abstimmung mit dem Gutachterbüro erfolgt, um im Zuge der Umsetzung sicherstellen zu können, dass die für das Plangebiet bislang bekannten Anforderungen an die Beleuchtung in Einklang mit den artenschutzfachlichen Belangen gebracht werden können. Dies ist im Ergebnis bezogen auf die aktuell absehbaren Nutzungen auf der Fläche bestätigt worden, so dass die vorliegende Bauleitplanung umsetzbar ist. Geplant ist die Umsetzung von programmierbaren LED-Leuchten, die Leuchtmittel mit sehr geringen Blaulicht- und UV-Anteilen enthalten und deren Beleuchtungsintensität/-stärke nutzungsabhängig auf das jeweils notwendige Maß reduziert werden kann. Wellenlängenbereiche und Farbtemperaturen werden so gewählt, dass sie für Fledermäuse kaum wahrnehmbar sind und auf Insekten die geringste Anlockwirkung zeigen. Mit der Programmierung kann die niedrigste Beleuchtungsklasse für das entsprechende Spiel-/Wettbewerbsniveau vorgesehen und die Lichtausbreitung in angrenzende Bereiche auf wenige Meter begrenzt werden. Im Umfeld der Spielfelder sind Bewegungsmelder für die Beleuchtung der Gebäude und der Gehwege eingeplant. Das für die konkret geplante Anlage erarbeitete Lichtkonzept wird im beigefügten Artenschutzbeitrag (ASB) detailliert beschrieben und entspricht nach Aussage des Fachgutachterbüros den Artenschutzanforderungen. Mit Blick auf die Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist die vorliegende Planung insofern vollziehbar. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Auf der Plankarte des Bebauungsplans ist zur umfassenden Information auch ein entsprechender Hinweis enthalten.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet eine mit den Belangen des Artenschutzes vereinbare Umsetzung der Planung erfolgen kann. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzfachlichen Belangen ist auch von der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren bestätigt worden.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Der Planung soll mit Blick auf die nach Einschätzung der Stadt notwendige Aufrechterhaltung gut nutzbarer Sportplatzflächen Vorrang vor einem Eingriffsverzicht einge-

räumt werden. Insofern werden mit dem Bebauungsplan Eingriffe in den Naturhaushalt durch bauliche Maßnahmen/Vorhaben im Zusammenhang mit der Realisierung der Sportanlage vorbereitet. Diese sind nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Das Plangebiet sowie die sich hieran bis zum östlichen Wohnsiedlungsbereich anschließenden Flächen werden ganz überwiegend durch eine intensiv genutzte Ackerfläche geprägt. Der westlich gelegene Wohnsiedlungsbereich wird räumlich durch eine ca. 20 m breite Feldhecke von den Landwirtschaftsflächen getrennt. Im Nordwesten werden die Ackerflächen durch flächige, von Eichen dominierte Kleingehölze zur Hebbelstraße hin abgegrenzt; im Übergang zum Straßenraum und in unmittelbarer Siedlungsnähe sind u. a. Brennnesseln und Gartenabfälle anzutreffen. Das nördliche, östliche und südliche Umfeld des Plangebiets wird durch vereinzelte Streubebauung mit teilweise ausgedehnten baumbestandenen Gärten, weitere intensiv genutzte Ackerflächen sowie flächige Kleingehölzstrukturen und straßenbegleitende Baumreihen geprägt. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blühpflanzen und Flechten liegen nicht vor.

Nach bisherigem Stand ist eine Fällung erhaltenswerter Gehölze zur Realisierung der Planung nicht notwendig. Von den mit der Bauleitplanung ermöglichten baulichen Maßnahmen sind vergleichsweise arten- und strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen betroffen. Die in den Randbereichen erfassten Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und durch ergänzende Regelungen zur Eingrünung des Standorts weiterentwickelt. Die Verortung des im Norden geplanten Wegs kann so erfolgen, dass bestehende Bäume erhalten werden können. Zudem soll dieser Weg durch Ersatzpflanzungen für die nicht planbedingten Gehölzentnahmen (s. Kapitel 5.7) eingebunden und mit einer wassergebundenen Decke wurzelraumschonend umgesetzt werden. Ebenso kann ein Eingriff in den Gehölzbestand außerhalb des Plangebiets entlang der Straße Am Wiedenfeld vermieden werden. Seitens der Stadt werden in diesem Bereich insbesondere vier Eichen als besonders erhaltenswert eingestuft. Die Erschließung der Stellplatzanlage ist zum Schutz dieser Einzelbäume so angepasst worden, dass hinreichende Abstände zu den konkret festgesetzten Zu-/Ausfahrtbereichen gewahrt werden können.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist eine detaillierte **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** (Einzelheiten s. Anlage A.5) nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erfolgt, in der der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt worden ist. Eingriffsmindernd sind insbesondere die Regelungen zum Erhalt vorhandener Gehölze sowie zu ergänzenden Pflanzvorgaben in den Randbereichen und im Bereich der Stellplätze zu werten. Die im Westen geplante Verwallung kann ausschließlich aus Gründen der Rücksichtnahme zur Wohnnachbarschaft im Bereich Schulkamp umgesetzt, aber nach den Ergebnissen des Schallgutachtens nicht auf eine schalltechnische Erforderlichkeit gestützt werden – sie stellt damit aus naturschutzrechtlicher Sicht einen zusätzlichen Eingriff dar. Auch wenn der Bebauungsplan selbst keine konkrete Festsetzungen trifft, wird dieser Aspekt in der Bilanzierung bereits aufgegriffen. Die Stadt stellt hier im Rahmen der Abwägung bewusst die Nachbarschaftsinteressen an einer zusätzlichen Abschirmung (Sichtschutz) über den hiermit verbundenen zusätzlich zu berücksichtigenden und auszugleichenden Eingriff gemäß Landesnaturschutzgesetz.

Die Untere Naturschutzbehörde hat den gewählten methodischen Ansatz im Verfahren grundsätzlich bestätigt. Auf Anregung der Fachbehörde ist für den Bereich der geplanten westlichen Verwallung aber eine Modifizierung der Eingriffsbewertung erfolgt. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet umzusetzenden Minderungsmaßnahmen verbleibt im Ergebnis ein **Kompensationsdefizit** von rechnerisch rund 34.000 Biotopwertpunkten. Angesichts der erstmaligen Inanspruchnahme von bislang baulich unbeanspruchten Ackerflächen in der Ortsrandlage werden keine planerischen Gründe gesehen, die für einen Verzicht oder eine Minderung der ermittelten

Größenordnung sprechen könnten. Daher werden ergänzend zu den im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzungen externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll zum Ausgleich des ermittelten Defizits das **städtische Ökokonto** bedient werden. Konkret soll dabei auf Ökopunkte zurückgegriffen werden, die durch bereits umgesetzte Aufwertungs-/Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Bockhorster Bachs einem Ökokonto gutgeschrieben werden konnten. Einzelheiten zu diesem Ökokonto werden im Umweltbericht dargelegt (s. dort, Kapitel 3.5). Die betreffende Maßnahme umfasst insgesamt die Flurstücke 10 und 44 sowie Teile der Flurstücke 7, 23 und 24 der Flur 37 in der Gemarkung Bockhorst und hinreichende Kompensationsreserven, um das rechnerisch ermittelte Defizit abdecken zu können. Ein sachgerechter und angemessener naturschutzfachlicher Ausgleich der im Plangebiet ermöglichten Eingriffe kann insofern erreicht werden.

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.

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraums am östlichen Siedlungsrand von Peckeloh und durch die vorhandene Ackerfläche sowie randlich stockende Gehölzbestände geprägt. Der Standort ist zum einen unmittelbar aus dem Siedlungsbereich gut zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen, zum anderen ist er über die Straße Am Wiedenfeld unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist jedoch nicht bekannt. Es umfasst laut einer Klimaanalyse-Gesamtbetrachtung des LANUV ganz überwiegend Ackerflächen mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion. Die zwischen Plangebiet und Wohnbebauung sowie nördlich und südlich des Ackers stockenden Gehölze haben hingegen eine hohe thermische Ausgleichsfunktion. Aktuelle, kleinräumige Daten zu den klimatischen Verhältnissen im Plangebiet oder im nahen Umfeld liegen der Stadt nicht vor. Es wird aber insgesamt erwartet, dass sich die planbedingten klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld beschränken. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind nach bisheriger Kenntnis nicht betroffen. Durch den mit der Planung gesicherten Erhalt der Altbaumbestände sowie die ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen können darüber hinaus trotz der erstmaligen baulichen Nutzung der Plangebietsflächen insgesamt günstige klimatische Verhältnisse aufrechterhalten werden. Ebenso wird ein lokaler Luftaustausch weiterhin möglich sein. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität der umliegenden Nachbarschaften aufgrund von klimatischen Auswirkungen infolge der vorliegenden Bauleitplanung können ausgeschlossen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat im Mai 2016 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** mit dem Ziel beschlossen, die CO_2-Emissionen im Stadtgebiet zu senken. Als hierfür wesent-

liche Bausteine werden u. a. der energieeffiziente Neubau städtischer Gebäude sowie der verstärkte Einsatz von Solaranlagen gesehen. Die Stadt strebt vorliegend eine möglichst energieeffiziente Umsetzung der Sportanlagen/des Vereinsheims an. Sie hat den vollständigen Zugriff auf die hierfür erforderlichen Flächen und damit alle Möglichkeiten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Regelungen im Bebauungsplan werden nicht getroffen, um hinsichtlich der Umsetzbarkeit mit Blick auf die dynamischen Entwicklungen im Energie- und Wärmebereich angemessen und flexibel reagieren zu können.

7. Bodenordnung

Die Stadt Versmold kann künftig über die Plangebietsflächen insgesamt verfügen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in ha***
Fläche für Sport- und Spielanlagen, Sportanlagen mit Vereinsheim	3,98
Öffentliche Verkehrsflächen	0,23
Öffentliche Grünfläche, davon: - Ortsrandeingrünung - Parkanlage/Spielplatz	 0,24 0,18
Gesamtfläche	**4,63**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die **Einleitung** der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 60. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 ist im Juni 2022 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (s. VL-48/2022). Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB erfolgte nach Beratung der Vorentwurfsplanung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im September 2022 (VL-88/2022).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme zwischen dem 21.10.–21.11.2022, ergänzend wurde ein Informationsabend am 02.11.2022 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden v. a. aus der Nachbarschaft des Plangebiets erhebliche Vorbehalte und Kritik hinsichtlich der Planung vorgetragen. Dabei sind zentrale Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen angesprochen worden, die zum einen grundlegende allgemeine Planungsaspekte (Bedarf, Standortwahl und -größe, Planungsziele, Planinhalte) und zum anderen konkret mit der geplanten Sportanlage verbundene Auswirkungen auf Nachbarschaft und Umwelt betreffen. Befürchtet werden erhebliche Auswir-

kungen durch mit der Sportanlage verbundene Immissionen und in diesem Zusammenhang insbesondere umfangreiche Schallschutzmaßnahmen gefordert. Verkehrssicherheit und der Umgang mit dem ruhenden Verkehr sind kritisch hinterfragt worden. Thematisiert worden sind zudem die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz, die ermöglichte Flächeninanspruchnahme und der hiermit verbundene Verlust von unversiegeltem Boden, schutzwürdigen Plaggeneschen und landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie diverse wasserwirtschaftliche Fragestellungen. Darüber hinaus ist der geplante Ausgleich der ermöglichten Eingriffe durch Ökopunkte kritisiert worden. Des Weiteren wird durch die Planung insgesamt ein deutlicher Verlust der Wohnqualität erwartet. Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung hatten sich die Nachbarschaften der Sportplätze an Grundschule und Wöstenstadion kritisch hinsichtlich einer Fortführung der Nutzungen an den bestehenden Standorten geäußert.

Die **frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** erfolgte im Zeitraum vom 28.10.–30.11.2022. Seitens der Nachbarkommunen sind keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden. Von den Fachbehörden sind Prüfungen und Aussagen zur Niederschlagsentwässerung, zu weitergehenden Regelungen von Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebiets sowie ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Kreuzungsbereich Am Wiedenfeld/Greffener Straße (L 831)/ Kämpenstraße gefordert worden. Anregungen und Hinweise allgemeiner Art betrafen die schalltechnische Untersuchung zur geplanten Sportanlage, den mit dem Wall verursachten Eingriff, den Umgang mit den betroffenen schutzwürdigen Böden sowie die zum Vorentwurfsstand noch ausstehenden Fachgutachten (Verkehr, Artenschutz). Vorgetragen wurden darüber hinaus weitergehende Aspekte, die die Umsetzungsebene betreffen (Empfehlung einer lichttechnischen Betrachtung der zu erwartenden Flutlichtanlage, Minimierung der Versiegelung, Brandschutz etc.).

Eine umfassende Auswertung der Stellungnahmen ist in den Beratungsunterlagen erfolgt (s. VL-11-2023). Auf dieser Grundlage hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 08.02.2023 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und im Ergebnis beschlossen, die Bauleitplanung unter Zugrundelegung der vorgelegten Entwurfsplanung mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB fortzusetzen.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023 **gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen**. Seitens der Bürgerschaft sind die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen umfassenden Kritikpunkte (s. o.) insgesamt wiederholt, aber nur teilweise weitergehend vertieft bzw. ergänzt worden. Um den Interessen der Nachbarschaft weiter entgegenzukommen, ist die im Bereich des geplanten Vereinsheims ermöglichte maximale Gesamthöhe um 2,5 m reduziert worden (s. Kapitel 5.2). Diese nachträgliche Änderung geht direkt auf entsprechende Anregungen aus der Nachbarschaft zurück und berücksichtigt diese insofern angemessen. Es ergeben sich hierdurch auch keine negativen Betroffenheiten weiterer Dritter, die ein ergänzendes Beteiligungsverfahren erfordern würden. Hinsichtlich der offengelegten Gutachten sind Erfassungsmethoden, geprüfte Inhalte und Ergebnisse z. T. in Frage gestellt bzw. für unzureichend bewertet worden. Im Ergebnis nochmaliger Rücksprachen mit den einbezogenen Fachbüros zu einzelnen aufgeworfenen Fragestellungen sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Stellungnahmen der Fachbehörden etc. im Zuge der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB wird diesbezüglich im Rahmen der Bauleitplanung aber insgesamt kein Handlungsbedarf gesehen. Weitergehende Detailprüfungen und -anforderungen an die konkrete Projektplanung können erst im Rahmen von Genehmigungsverfahren aufgegriffen und nachgewiesen werden. Sich aus den Stellungnahmen darüber hinaus ableitende die Bauleitplanung betreffende Aspekte umfassen allgemeine Kritikpunkte im Zusammenhang mit bisherigen politischen Beratungen und Beteiligungsverfahren.

Parallel zur Offenlage sind auch **Nachbarkommunen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten worden. Seitens der Nachbarkommunen sind erneut keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in diesem Rahmen Anregungen, Hinweise etc. zu den jeweiligen fachbehördlichen Belangen teilweise wiederholt vorgetragen. Unter Berücksichtigung der bereits zum Entwurf enthaltenden Planinhalte und -aussagen war hieraus kein weitergehender Handlungsbedarf für den Bebauungsplan abzuleiten. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ist die Eingriffsbewertung hinsichtlich des mit der Anlage eines Erdwalls verbundenen Eingriffs modifiziert worden – die infolge dessen zusätzlich auszugleichenden 2.407 Wertpunkte können über das städtische Ökokonto mit abgedeckt werden (s. Kapitel 6.4). Weitergehende Anregungen und Hinweise seitens der Fachbehörden können sachgerecht erst auf der Genehmigungsebene aufgegriffen und abschließend geregelt werden.

Die im Planverfahren insgesamt eingegangen Stellungnahmen sowie die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen sind aus der Beratungsvorlage für die abschließende Abwägungsentscheidung durch Fachausschuss und Stadtvertretung im Mai/Juni 2023 ersichtlich (s. VL-46/2023).

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. Die Entscheidung zur Verlagerung der in Peckeloh vorhandenen Sportplatzflächen und deren Zusammenführung auf dem Ersatzstandort im Bereich Am Wiedenfeld, die hiermit angestrebten Planungsziele und die daraus abgeleiteten Planinhalte werden aus städtebaulichen Erwägungen als erforderlich, vertretbar und insgesamt ausreichend bewertet. Die hiermit verbundenen Auswirkungen für die Umwelt und für die neuen Nachbarschaften können aus Sicht der Stadt im Rahmen der fachlichen Anforderungen sachgerecht und begründet bewältigt werden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der fachgutachterlichen Untersuchungen werden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen im Verhältnis zum Planungsziel insgesamt als vertretbar bewertet.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihrer Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Juni 2023

Für die Stadt Versmold:

im Auftrag:

.....
Niggemann

(Siegel)