

STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 1 Loxten**

„Neuaufstellung und Erweiterung“

Satzung, August 2007

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Vermold:

Bebauungsplan Nr. 1-Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Bebauungsplan Nr. 1-Loxten (Altplan) und heutige Planungsziele der Stadt Vermold
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Belange des Bodenschutzes
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen
 - 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Hinweise zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Satzung August 2007

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ mit einer Größe von insgesamt etwa 20,5 ha liegt zentral im Versmolder Stadtteil Loxten zwischen Rothenfelder Straße (K 21), Altem Salzweg und Von-Eichendorff-Straße.

Dieser Bereich wird bisher überwiegend durch den **Bebauungsplan Nr. 1** der ehemaligen Gemeinde Loxten überplant, dessen Aufstellung Anfang der 60er Jahre eingeleitet worden ist und der 1964 als Satzung beschlossen wurde (siehe Kapitel 2.2). Der Bebauungsplan Nr. 1 soll nun vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ ersetzt werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 1-Loxten wird die Bebauung nördlich der Brahmsstraße und der Sportplatz der Grundschule mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet der Neuaufstellung und Erweiterung wird im Westen durch die Rothenfelder Straße (K 21), im Süden durch die Von-Eichendorff-Straße und im Osten durch die Straße Alter Salzweg begrenzt. Im Norden bildet die mit überplante vorhandene Bebauung nördlich der Brahmsstraße die Grenze des Geltungsbereiches.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst sowohl die bei der Planaufstellung bereits vorhandene ältere Bebauung v.a. im zentralen Bereich, als auch die im Zuge der Weiterentwicklung in den letzten Jahrzehnten hinzugekommene Wohnbebauung sowie die Schule im südwestlichen Plangebiet. Der städtebauliche Charakter der Teilbereiche ist somit unterschiedlich ausgeprägt:

- Im **zentralen Bereich** sowie nördlich der Von-Eichendorff-Straße dominieren i.W. Siedlungshäuser der 50er Jahre, freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern (ca. 48°-52°) und z.T. großen Gartenbereichen. Nur in Teilbereichen wurde der vorhandene Bestand in den 70er Jahren durch eingeschossige Wohngebäude mit flacheren Dachneigungen ergänzt (südwestlicher Abschnitt Mozartstraße / nördlich Haydnstraße). Im Bereich Mozartstraße / Schubertstraße befindet sich zudem die ev. Kirche und der ev. Kindergarten.
- Der **Bereich** zwischen **Brahmsstraße** und **Schubertstraße** ist durch die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1 entwickelte voll zweigeschossige Bebauung (Zwei- und Mehrfamilienhäuser) in der typischen Bauform der späten 60er bis frühen 70er Jahre mit ca. 30° Dachneigung sowie durch die im Zuge der Nachverdichtung (5. Änderung, 1999) in den letzten Jahren entstandene typische 1^{1/2}-geschossige Wohnbebauung (Obergeschoss im Dachraum) geprägt.

- Der **nördliche Bereich der Brahmsstraße** wurde in den 80er Jahren entwickelt. Hier besteht eine weitgehend geschlossene Randbebauung aus i.W. ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern.
- Entlang der Straße **Mittel-Loxten** bilden überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den frühen 60er Jahren die Straßenrandbebauung. In diesen Gebäuden finden sich auch einzelne wohnverträgliche kleingewerbliche oder freiberufliche Nutzungen (Dorfladen, Bank, Friseur).
- Östlich der Rothenfelder / südlich der Straße Mittel-Loxten liegt die **Grundschule** mit angegliederten Frei- und Sportanlagen. Östlich des Fuß-Radweges ist eine kleine Waldfläche (Laubbäume) vorhanden.

2.2 Bebauungsplan Nr. 1-Loxten (Altplan) und heutige Planungsziele der Stadt Versmold

Der **Bebauungsplan Nr. 1-Loxten** umfasst das gesamte oben beschriebene Gebiet mit unterschiedlich ausgeprägten Teilbereichen (siehe Kapitel 2.1). Lediglich die Wohnbebauung nördlich der Brahmsstraße und der Sportplatz der Grundschule sind nicht im Geltungsbereich des Ursprungsplanes enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Loxten stammt aus dem Jahr 1964 (Satzungsbeschluss) und wurde bisher im Rahmen von 6 Änderungsverfahren überarbeitet. Der Teilbereich östlich des Alten Salzweges wurde Mitte der 70er Jahre mit in den Bebauungsplan Nr. 19 einbezogen. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 überplante den damals bereits vorhandenen Wohngebäudebestand im Umfeld der Kirche (zwischen Wagnerstraße/Schubertstraße und Von-Eichendorff-Straße) des heutigen Versmolder Stadtteils Loxten. Vorbereitet wurde die Nachverdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung zwischen Brahmsstraße und Von-Eichendorff-Straße auf Basis von i.W. Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO. Nutzungsmaße und baugestalterische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie sehr restriktiv sowohl den Bestand als auch die angestrebte neue Bebauung. Beispielhaft genannt seien enge Baugrenzen und zwingende Vorgaben von z.B. genau 30° Dachneigung.

Die bestehenden Schulgebäude südlich der Straße Mittel-Loxten wurden zuzüglich großzügiger Erweiterungsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die auf dem Schulgelände bereits damals vorhandene Wohnbebauung wurde insgesamt überplant. Südwestlich angrenzend wurde eine Vorratsfläche für die Schule vorgehalten.

Im Südosten des Stadtteils Loxten liegt das großflächige **Betriebsgelände der Reinert GmbH & Co.KG**. Das Betriebsgelände reicht bis an die Straßen Mittel-Loxten und Alter Salzweg heran und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Firma Reinert beabsichtigt nun die langfristige Erweiterung des Betriebes auf den betriebseigenen Flächen in Richtung Alter Salzweg vorzubereiten. Das damalige Planungsziel eines Allgemeinen Wohngebietes im Übergang zu dem Wohnsiedlungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 soll aufgegeben und das zukünftige Betriebsgelände durch entsprechende Pflanz- und Regenrückhaltemaßnahmen naturräumlich eingebunden werden. Die Entwicklungsperspektive der Firma Reinert soll im Rahmen

der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 planungsrechtlich und vertraglich gegenüber der Wohnbebauung abgesichert werden.

Ausgelöst durch die geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Reinert hat die Stadt Versmold im Jahr 2004 eine städtebauliche Entwicklungsstudie für den Stadtteil Loxten erstellen lassen (Planungsbüro Dipl.-Ing. Gart- haus, Osnabrück). Schwerpunkt der Studie ist u.a. das Straßen- und Wegenetz (Ver- kehrssicherheit) im Stadtteil Loxten. Durch eine neue geplante Firmenanbindung soll der gesamte Ziel- und Quellverkehr in/ab Richtung Firmengelände aufgenommen werden. Hierdurch soll es zu einer erheblichen verkehrlichen Entlastung des Orts- kernes Loxten kommen. Im Zuge der Entlastung der Wohnsiedlungsflächen vom Durchgangs- und Schwerlastverkehr könnte der Ortsmitte Mittel-Loxten eine neue Bedeutung zukommen (Steigerung der Aufenthaltsqualität im Bereich Mittel-Loxten, Erweiterung des Geschäftsbesatzes etc.).

Die Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Firmengelände Reinert) steht für Anwohner und Stadt somit im Zusammenhang mit dem durch den Bebauungsplan Nr. 1 erfassten angrenzenden Wohnsiedlungsbereich. Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan Nr. 1 mit seiner Nutzungsgliederung und den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen nicht mehr den heutigen Planungszielen.

Nach intensiver Diskussion in den Sitzungen am 22.06.2005 und am 05.07.2005 haben daher der Fachausschuss und die Stadtvertretung der Stadt Versmold be- schlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 zu überplanen. Auf die entsprechenden Sitzungs- niederschriften wird Bezug genommen. **Übergeordnete Planungsziele** für die Erarbei- tung der Neufassung sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind städtebaulich sinnvoll zu überarbeiten und an heutige Rahmenbedingungen anzupassen.
- Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen, Sicherung des Bestandes mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Die im Rahmen der Bestandsüberplanung erkannten teilweise sehr strengen Regle- mentierungen des Altbestandes sollen überprüft und nach Abwägung der öffent- lichen und privaten Belange einer angemessenen Neuregelung zugeführt werden.
- Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Brahmstraße sowie der Sportplatz der Grundschule im Südwesten werden erst- mals mit in den Geltungsbereich einbezogen. Im Interesse einer eindeutigen Abgren- zung und Nachvollziehbarkeit wird die neue Bezeichnung als Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ gewählt. Der neue Bebauungsplan über- lagert den früheren Plan. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neuaufstellung und Erweiterung“ tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Frage der kleinflächigen Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**. Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist die Nutzungsgliederung des alten Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen worden. Kirche/Kindergarten sowie das Schulgelände werden als *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt, die übrigen Bauflächen werden als *Wohnbauflächen* ausgewiesen.

Die Neuaufstellung und Erweiterung ist also weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen i.W. lehmige Sandböden sowie kleinflächig sandige bis tonige Lehm Böden als Pseudogleyböden im Plangebiet an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Planerisches Ziel der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1-Loxten ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß der heutigen Rahmenbedingungen sowie die Nachverdichtung der Wohnbauflächen (Wohnraumerweiterung durch Anbauten) innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Die Möglichkeit von Baulückenschließungen und rückwärtigen Anbauten auf den Grundstücken der Altanlieger reduziert den Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird hierdurch entsprochen. Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Sie sind zudem ausdrücklich mit der bisherigen Rechtslage zu vergleichen. Im Verhältnis zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 wird zwar eine geringe Mehrversiegelung der o.g. Böden ermöglicht, jedoch ist die Anrechnung der Nebenanlagen gemäß der momentanen Rechtslage zu bedenken. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wären demnach Nebenanlagen etc. uneingeschränkt möglich. Aus diesen Gründen, auf Grund der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches und angesichts der vorliegenden Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Nachverdichtung, Anbauten) trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten - „Neuaufstellung und Erweiterung“ liegt das Schulgelände mit angegliedertem Sportplatz. Das Deckmaterial der

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Sportanlage stammt von einer bekannten Firma mit ganz bestimmten Bezugsort. Gemäß Prüfbericht eines Institutes aus Stuttgart wird der Lieferfirma ein unbedenklicher Gehalt an toxischen Schwermetallen sowie Arsen bestätigt. Des Weiteren hat die Stadt Vermold auf Spiel- und Sportplätzen sowie im Wegebau keine Kupferschlacke „Kieselrot“ verwendet. Dies gilt auch für den Sportplatz an der Grundschule Loxten. Weitergehender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf Grund der schrittweisen Entwicklung und der z.T. heterogenen Bebauungsstruktur im Geltungsbereich wird dem Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld keine überdurchschnittliche oder allgemeine denkmalpflegerische oder kulturhistorische Bedeutung beigegeben.

Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1-Loxten gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt ersetzt. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990** in der aktuellen Fassung.

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen

Als Anfang der 60er Jahre die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der ehemaligen Gemeinde Loxten eingeleitet wurde, war die Wohnbebauung im zentralen

Plangebiet bereits weitgehend vorhanden. Der Bebauungsplan überplante den vorhandenen Wohngebäudebestand und steuerte die Entwicklung der damals noch unbebauten Bereiche.

Gemäß der damaligen Planungsphilosophie wurden sowohl für die Bestandssituation als auch für die Erweiterungsbereiche z.T. sehr restriktive Festsetzungen getroffen. Beispielsweise wurden die Baugrenzen sehr eng an die bestehenden Gebäude angepasst und die gestalterischen Festsetzungen, soweit vorhanden, ohne großen Spielraum festgelegt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden die teilweise sehr strengen Reglementierungen überprüft und auf die heutige Bestandssituation abgestellt, die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Die Festsetzungen orientieren sich an der Situation in der Örtlichkeit, sichern den jeweiligen Quartiercharakter und ermöglichen dennoch ein erhöhtes Maß an Flexibilität. Es ergeben sich folgende Änderungspunkte:

a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Im Bebauungsplan Nr. 1 wurden die vorhandenen Gebäude i.W. als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** überplant, für die damals noch unbebauten Bereiche wurde ebenfalls Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebiete dienen dem Wohnen und haben in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke nachbarschützenden Charakter. Im Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude allgemein zulässig, hinzu kommen Räume für freie Berufe. Reine Wohngebiete müssen danach als Baugebiete angesehen werden, die in besonderem Maße störungsfrei zu gestalten sind.

Im Rahmen der bisherigen 6 Änderungsverfahren wurde diese Baugebietesfestsetzung für die Änderungsbereiche bereits ausnahmslos durch die Festsetzung **Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO** ersetzt. Diese Gebietsausweisung soll in der Neuaufstellung nun für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden, da diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen erlauben. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden können.

- Aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 werden für die Wohngebiete unter Berücksichtigung des Bestandes das **Maß der baulichen Nutzung** sowie die **Bauweise** weitgehend übernommen. Lediglich die offene Bauweise wird in einigen Bereichen auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die i.W. ein- oder zweigeschossige Bebauung wird durch diese Festsetzungen weitgehend berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 1 galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1962. Durch diese Neuaufstellung erfolgt die **Umstellung** auf die **BauNVO von 1990**.

Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.

Die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche ist gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen. Den Eigentümern werden somit mehr Möglichkeiten bezüglich der Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen gestattet.

- Im Ursprungsplan Nr. 1 war die Höhe der Gebäude bislang über die **Zahl der Vollgeschosse** geregelt. Vorgaben zur maximalen **Drempelhöhe** bei den geplanten 1^{1/2}-geschossigen Wohngebäuden sollten in diesem Zusammenhang große Höhengsprünge benachbarter Gebäude trotz gleicher Geschossigkeit verhindern. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe soll nunmehr sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Gebieten erfolgen. Die Beschränkung der Drempelhöhe kann somit entfallen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Gebiet.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich im Regelfall zunächst nach den Regelungen des Ursprungsplanes. Jedoch erfolgt eine Anpassung der sehr engen Regelungen des Ursprungsplanes an die heutige Situation im Plangebiet, zudem werden die überbaubaren Flächen sinnvoll in einigen Grundstücksbereichen erweitert, um den Eigentümern hier Erweiterungsspielraum (Wohnraumerweiterung, Anbau eines Wintergartens etc.) zu ermöglichen. Die Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, um hier ebenfalls mehr Flexibilität zu gewährleisten.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

In der Ursprungsfassung waren einige sehr restriktive Regelungen zur Dachform und Dachneigung aufgenommen worden. Der Bebauungsplan Nr. 1 beinhaltet darüber hinaus Vorschriften zur Höhe des Drempels sowie zur Fassadengestaltung.

In der vorliegenden Neufassung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW nun erweitert und sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden.

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische Dachform ist das Satteldach, einige Bestandsgebäude werden zudem z.T. durch Walmdächer charakterisiert. Diese **Dachformen** werden je nach Gebietsausprägung mit einer auf die Bestandssituation eines jeden Gebietes abgestimmten Dachneigung ermöglicht. Häufig gewünscht wird jedoch auch das Krüppelwalmdach. Dieses soll in einigen Gebieten zusätzlich zugelassen werden.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen. Ausdrücklich empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.
Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbzeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.
- Bei An- und Umbauten im überplanten **Altbestand** können ggf. **Abweichungen** von den örtlichen Bauvorschriften zu der Gestaltung der Dächer zugelassen werden.
- Für **Erweiterungen bestehender Gebäude (Anbauten, Quergebäude, Vorbauten)** gilt: Die traditionelle Architektur beschränkt sich auf einen schlichten Baukörper. Im Zuge des Generationswechsels und sich ändernder Familiengrößen etc. wird jedoch oft eine Wohnraumvergrößerung durch Erweiterung des bestehenden Gebäudes notwendig.

Vor allem zum **öffentlichen Straßenraum** hin ist das Erscheinungsbild der Gebäude von besonderem Interesse:

- Bei Erweiterung durch **Gebäude- und Giebelverbreiterung** sind die Sockel- und Traufhöhe sowie die Dachneigung des bestehenden Gebäudes aufzunehmen. Die Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe ist zu beachten.
- Bei **Anbauten in Firstrichtung** (auch bei versetzten Anbauten) müssen deshalb die Höhenlinien des bestehenden Gebäudes übernommen werden, die Gestaltung der Gebäudehülle (Dach, Fassade etc.) richtet sich nach den für den Hauptbaukörper in dem Gebiet maßgebenden Vorgaben.
- Bei nachträglich an den Hauptbaukörper angefügten **Quergebäuden** hat sich das Dach bei zweigeschossigen Gebäuden unterzuordnen, eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes bei einem Dachgeschossausbau soll dennoch gewährleistet sein. Ein Höhenunterschied von 50 cm zum Hauptfirst berücksichtigt beide Parameter.

Im **rückwärtigen Grundstücksbereich** werden den Hauseigentümern weitere Variationen ermöglicht, da diese Bereiche oft nicht bzw. nur schlecht eingesehen werden können:

- Im rückwärtigen Grundstücksbereich können eingeschossige Anbauten mit Flachdach errichtet werden. Deren Gesamthöhe darf die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Anbauten mit Verschleppung des bestehenden Daches sind jedoch auch hier grundsätzlich unzulässig.

- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf eine einheitliche Ausprägung der **Fassaden** hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung geachtet, die Gebäude mussten mit hellem Putz versehen werden, farbiger Außenputz bedurfte der gesonderten Genehmigung. Die Gebäude wurden jedoch zum Teil überformt, auf Grund der heterogenen Bestandssituation ergibt sich aus heutiger Sicht kein Regelungsbedarf für die Fassaden. Jedoch ist bei Erweiterungen die einheitliche Abstimmung auf die Bestandsgebäude hinsichtlich Gestaltung, Materialwahl etc. vorgegeben, um den Eindruck des Straßenzuges nicht negativ zu beeinträchtigen.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich der Kirche mit Kindergarten im zentralen Plangebiet sowie das Schulgelände südlich der Straße Mittel-Loxten werden als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen werden jeweils mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,6 festgelegt, um in der Wohnnachbarschaft eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Die bestehenden Gebäude werden weitgehend bestandsorientiert festgesetzt, beim Schulgebäude werden geringfügige Erweiterungen ermöglicht.

4.3 Belange des Verkehrs

Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. 1 wird bei der Neuaufstellung und Erweiterung nicht verändert. Die Straßenparzellen werden gemäß der erfolgten Einmessung aufgenommen.

Die Straßen im überwiegenden Plangebiet werden allgemein als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, lediglich ein Teilabschnitt von Schubert- und Lisztstraße wird gemäß des heutigen Ausbaus als verkehrsberuhigter Bereich aufgenommen. Fuß-/Radwege sowie öffentliche Stellplatzflächen werden bestandsorientiert im Bebauungsplan festgesetzt.

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1 waren bislang keine Sichtdreiecke enthalten. Diese werden nun erstmals aufgenommen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch Straßenverkehr sowie Einwirkungen aus Gewerbebetrieben und aus der Landwirtschaft Bedeutung erlangen.

a) Lärmimmissionen durch Straßenverkehr:

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet heute insbesondere von der Rothenfelder Straße (K 21) im Westen ein. Nach den vorliegenden Erkenntnissen (auch auf Grund der an der Straße bestehenden Bebauung) ergeben sich hieraus aber keine Aspekte,

154

die die Planung beeinträchtigen. Der betroffene Bereich wird jedoch zur Information der Bauherren als „vorbelastet“ gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet.

b) Einwirkungen von Gewerbebetrieben:

Östlich des Plangebietes liegt das Gelände der Firma Reinert mit entsprechenden Betriebsflächen und -gebäuden. Die Betriebsgebäude haben heute einen Abstand von ca. 150 m bis 300 m zur bestehenden Wohnbebauung. Die Firma Reinert beabsichtigt die betriebliche Erweiterung in den Abschnitten I-IV auf den betriebseigenen Flächen nach Westen in Richtung Alter Salzweg. Die Erweiterungsflächen würden damit näher an die bestehende Wohnbebauung heran rücken. Zur Absicherung der Planungsziele wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 19 neu aufgestellt und erweitert.

Geplant ist künftig ein Abstand von etwa 35 m zwischen Baugrenze und dem Alten Salzweg. Der von Bebauung freizuhaltende Streifen soll als Pufferzone mit Gehölzpflanzungen ausgebildet werden. Zudem ist die Einhausung lärmintensiver Betriebs- teile (Anlieferung) vorgesehen.

Ziel der Bauleitplanung ist neben der Gewährleistung "gesunden Wohnens" im Sinne des BauGB und eines ausreichenden Immissionsschutzes auch die angemessene Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen benachbarten gewerblichen Nutzung. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 rückt die Wohnbebauung nicht näher an den Gewerbestandort heran, es entstehen keine Einschränkungen für den Betrieb. Durch die geplante heranrückende Gewerbenutzung dürfen jedoch auch keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen des Wohngebietes, z.B. durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, bewirkt werden. Im Rahmen der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind Immissionsschutzbelange und Gliederungsmöglichkeiten zu prüfen.

c) Landwirtschaftliche Einwirkungen

Das Plangebiet Nr. 1-Loxten liegt nicht im Nahbereich **landwirtschaftlicher Emissionsquellen**, landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung im gesamten Plangebiet:

Der Änderungsbereich ist an die **örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch eine Erweiterung sind bisher nicht bekannt.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bin-data_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf).

Nördlich der Schubertstraße ist eine Trafostation vorhanden. Diese wird in den Bebauungsplan übernommen.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz:

Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits seit langem bebauten Grundstücken rechtlich somit nicht erforderlich. Das Gebiet ist bereits seit langem erschlossen und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Mischkanalisation) der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll auf Grund der Unverhältnismäßigkeit für die wenigen noch nicht bebauten oder befestigten Flächen verzichtet werden, zumal eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse hier auch nicht möglich ist.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist heute auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 weitgehend bebaut worden. Noch nicht bebaut sind teilweise die rückwärtigen Innenbereiche, deren Nachverdichtung erst begonnen hat, sowie einzelne straßenbegleitende Abschnitte, in denen Anbauten/Erweiterungen ggf. denkbar wären. Hier bestehen bereits jeweils grundlegende Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 1. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse besteht hier auch kein Spielraum mehr für Umplanungen. Die für das Plangebiet nur in sehr begrenztem Maße formulierten **grünordnerischen Ziele** des Bebauungsplanes Nr. 1 bleiben daher maßgeblich für die vorliegende Überplanung.

Die Innerortslage wird bestimmt durch die teilweise **relativ großen Baugrundstücke mit Gärten**, die älteren Abschnitte sind z.T. mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) ist das Wohnumfeld eher minimal gestaltet (Rasenflächen). **Zusätzliche grünordnerische Regelungen** werden in der Überplanung voraussichtlich nicht aufgenommen, da diese nachträglich einen Eingriff in private Gestaltungsfreiheiten bedeuten würden.

Der **Spielplatz** im Blockinnenbereich zwischen Haydn- und Schumannstraße sowie die **Grünfläche** im Eckbereich Alter Salzweg / Mittel-Loxten werden bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unter den Laub- und Nadelbäumen auch **erhaltenswerter Baumbestand**. Diese Laubbäume stocken insbesondere im Bereich des Spielplatzes, im Umfeld der Kirche, am Randbereich des Schulgeländes und begrenzen die öffentliche Grünfläche (Parkanlage). Im Süden des Plangebietes befinden sich markante Einzelbäume auf den privaten Grundstücken. Diese sind Bestandteil der ortsbildprägenden Gebietseingrünung im Bereich der Von-Eichendorff-Straße. Bei dem Baumbestand im Plangebiet handelt es sich um standortheimische Laubbäume, deren Standorte bereits eingemessen wurden. Diese auch nach der Baum-

schutzsatzung der Stadt Versmold zu schützenden Laubbäume werden in den Bebauungsplan aufgenommen und erstmals zum Erhalt festgesetzt.

Das Flurstück 446 östlich angrenzend an das Schulgelände ist vollständig mit großen Laubbäumen bestanden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 110-jährigen Stileichenbestand mit weiteren Laubhölzern. Dieser wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand auf der ehemals als Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche wird nunmehr durch die Festsetzung als **Wald** planungsrechtlich gesichert.

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen oder -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen bestehen. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte, der Eingebundenheit in den Siedlungsraum und der Vorgeschichte wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2.2 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen. Die hier vorgesehene, gut erschlossene Nachverdichtung stellt weiterhin ein wichtiges Planungsziel dar und ist in Bezug auf das Plangebiet folgerichtig und ohne Alternative.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Die Flächen zur Nachverdichtung sollen weitgehend ausgenutzt werden können. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung zudem weiterhin durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen und Grundstückstiefen), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Plangebiet werden zudem planungsrechtlich gesichert.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Folgende Aspekte sind festzuhalten:

- Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut, es haben sich maßgeblich Wohnnutzungen etabliert. Die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt weitgehend bestandsorientiert und unter Aufnahme der Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 1. Die GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung unverändert.
- Im Planverfahren erfolgt die planungsrechtliche Erweiterung des faktisch bereits zu Wohnzwecken vollständig bebauten Bereiches im nördlichen Plangebiet, die zu einer zusätzlichen Eingriffswirkung führt, jedoch wird dagegen...
- ... der Erhalt des wertvollen Baumbestandes z.T. erstmals planungsrechtlich gesichert.

- ... die Grünfläche im zentralen Plangebiet sowie der Baumbestand (Wald) werden ebenfalls erhalten und durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Spielraum für eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten v.a. von Grünflächen wird unter Berücksichtigung privater Belange darüber hinaus nicht oder allenfalls nur noch in sehr geringem Maße gesehen. Eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen ist zudem aus den o.g. genannten Gründen städtebaulich in der Innerortslage nicht sinnvoll und würde massiv private Belange berühren. Hierfür werden keine ausreichenden Argumente gesehen.

- ... durch die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze begrenzt.

Unter Beachtung der grünordnerischen Aussagen mit Erhalt des wertvollen Baumbestandes wird somit davon ausgegangen, dass die geringen zusätzlichen Nachverdichtungen im Plangebiet hier nicht ins Gewicht fallen und weder eine besondere Problematik, noch zusätzlichen Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung auslösen. Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt die Neuaufstellung insoweit als Vorteil für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Vergleich zur bisherigen Ausgangslage bewertet wird, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen. Diese überschlägige Betrachtung / Gegenüberstellung ist sinnvoll, eine detaillierte Aufrechnung nach Teilgrundstücken und einzelnen Verursachern macht städtebaulich keinen Sinn und wird somit verworfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB wurden von der Fachbehörde keine entgegenstehenden Anregungen vorgebracht.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt ggf. durch erstmalige Bebauung in den rückwärtigen Bereichen (Anbauten) und Versiegelung der Böden. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Baumbestände im Plangebiet sowie durch die Begrenzung der Versiegelung.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sowie der rückwärtigen Nachverdichtung sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Hier wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

7. Hinweise zum Planverfahren

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und seiner Fachausschüsse Bezug genommen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch einen Erörterungstermin am 26.04.2006 im Rathaus der Stadt. An dem Termin haben nur sehr wenige Interessierte teilgenommen, die Fragen konnten weitgehend in der Sitzung beantwortet werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ hat im Oktober / November 2006 die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** und der Nachbarkommunen **gemäß § 4(1) BauGB** durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 31.01.2007 (Planungs- und Umweltausschuss) bzw. am 15.02.2007 (Stadtvertretung) beraten.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Vermold zum Offenlagebeschluss (VL-14/2007).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im April / Mai 2007 durchgeführt. Von den Fachbehörden sind keine Stellungnahmen eingegangen. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls nicht vorgetragen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.08.2007 die vorliegenden Stellungnahmen beraten und abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ im Ergebnis als Satzung beschlossen.

Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Vermold zum **Satzungsbeschluss** wird ausdrücklich Bezug genommen (VL-109/2007).

Vermold, im August 2007

Bauleitplanung der Stadt Versmold:

Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“

Teil II: Umweltbericht

(Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Nr. 1 - Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.3 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

**Entwurf, Februar 2007
Nachtrag August 2007**

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten – Kurzdarstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ liegt zentral im Vermolder Stadtteil Loxten zwischen Rothenfelder Straße (K 21), Altem Salzweg und Von-Eichendorff-Straße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 20,5 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 1.

Dieser Bereich wird bisher überwiegend durch den **Bebauungsplan Nr. 1** der ehemaligen Gemeinde Loxten überplant. Der Bebauungsplan Nr. 1 überplante den damals bereits vorhandenen Wohngebäudebestand. Vorbereitet wurde die Nachverdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung auf Basis von i.W. Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO. Nutzungsmaße und baugestalterische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie sehr restriktiv sowohl den Bestand als auch die angestrebte neue Bebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 1 mit seiner Nutzungsgliederung und den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt. Ziel der Stadt Vermold ist es ausdrücklich, durch z.B. sinnvolle Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen die zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen angrenzend an den Siedlungsrand zu verringern. Änderungsziel ist es daher durch Neufestsetzung der Baugrenzen in einigen Bereichen Baulücken sinnvoll schließen zu können und Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücken zu ermöglichen. Die bisher völlig offenen Festsetzungen über Baugröße etc. sollen darüber hinaus im ortsüblichen Rahmen begrenzt werden. Zudem werden erstmalig örtliche Bauvorschriften mit Regelungen zur Gestaltung der Baukörper aufgenommen.

Tabelle 1: Flächenbilanz-geplante/vorhandene Nutzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 1

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt	14,81
Flächen für den Gemeinbedarf, davon	2,58
- Kirche / Kindergarten	0,42
- Schule	2,16
Verkehrsfläche, davon	2,32
- verkehrsberuhigter Bereich	0,25
Fuß-/Radweg	0,10
Fußweg	0,03
Öffentliche Stellplatzfläche	0,04
Öffentliche Grünfläche insgesamt, davon	0,36
- Spielplatz	0,22
- Verkehrsbegleitgrün	0,04
- Parkanlage	0,10
Wald	0,27
Gesamtfläche Plangebiet	20,51

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

Der durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplante Wohnsiedlungsbereich steht in Zusammenhang mit der derzeit anstehenden Neuaufstellung und Erweiterung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19 (Firmengelände Reinert). Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung (Teil I) verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den vorliegenden Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung¹:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Stadtteil Loxten nicht als eigenständiger Siedlungsbereich dargestellt. Entgegenstehende umweltrelevante landesplanerische Darstellungen oder Gründe sind in der Innerortslage jedoch nicht gegeben.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Plangebiet der Neuaufstellung/Erweiterung als Teil der großflächigen *Wohnbauflächen* im Siedlungsbereich Loxten dargestellt. Kirche/Kindergarten sowie das Schulgelände sind als *Fläche für den Gemeinbedarf* aufgenommen. Die Neuaufstellung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist somit weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.
- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vor, weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.
Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzarbeiten. Das Plangebiet wird bisher i.W. als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Planänderung wird allenfalls eine ähnlich hohe Versiegelung erreicht.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten etc. Flächen genießen Vorrang, besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß

¹ Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4(1) BauGB keine weiteren fachgesetzlichen Anforderungen benannt, die an dieser Stelle aufzunehmen wären.

§ 2(1) BBodSchG. Durch die Innenentwicklung (Nachverdichtung/Anbauten) wird den Anforderungen des Baugesetzbuches nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Auf Kapitel 2.1.3 wird verwiesen.

- f) Die Anforderungen des **§ 51a Landeswassergesetz** zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen (vgl. Kapitel 2.1.4). **Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind je nach Sachverhalt ggf. einschlägige **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen. Auf Kapitel 2.1.1 (a.3) wird verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz** und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von **Wechselwirkungen**, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasserhaushalt. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen²

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteeigentümer, Mieter oder Nachbar, der durch zusätzliche Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt;
- als künftiger Bewohner des Quartieres, dessen Belange im Baukonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Auswirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Die Wirkungen stehen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

² Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVP - zusammengefasst.

Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a.1) Lage, bauliche Nutzung, Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang östlich der Rothenfelder Straße, nördlich der Von-Eichendorff-Straße. Nach Osten schließt sich das Betriebsgelände der Reinert GmbH & Co.KG an, im Nordwesten befinden sich weitere Wohngebiete.

Das Plangebiet ist fast vollständig i.W. zu Wohnzwecken bebaut. Es dominieren Siedlungshäuser der 50er Jahre, freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Satteldächern. Zwischen Brahms- und Schubertstraße wurden voll 2-geschossige Zwei- und Mehrfamilienhäuser in der typischen Bauform der späten 60er bis frühen 70er Jahre errichtet. Entlang der Straße Mittel-Loxten bilden ebenfalls überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den frühen 60er Jahren die Straßenrandbebauung. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus die ev. Kirche mit Kindergarten sowie eine Grundschule.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch Straßenverkehr, den benachbarten Gewerbebetrieb und Einwirkungen aus der Landwirtschaft Bedeutung erlangen:

- Verkehrslärm kann auf das Plangebiet zunächst im Westen von der Rothenfelder Straße (K 21) einwirken. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich hieraus aber keine Aspekte, die die Planung beeinträchtigen.
- Östlich des Plangebietes liegt das Gelände der Firma Reinert mit entsprechenden Betriebsflächen und -gebäuden. Die Betriebsgebäude haben heute einen Abstand von ca. 150 m bis 300 m zur bestehenden Wohnbebauung. Die Firma Reinert beabsichtigt die betriebliche Erweiterung nach Westen in Richtung Alter Salzweg. Die Erweiterungsflächen rücken damit näher an die bestehende Wohnbebauung heran. Zur Absicherung der Planungsziele wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 19 neu aufgestellt und erweitert. Geplant ist künftig ein Abstand von etwa 35 m zwischen Baugrenze und dem Alten Salzweg. Der von Bebauung freizuhalten Streifen soll als Pufferzone mit Gehölzabpflanzungen ausgebildet werden. Zudem ist die Einhausung lärmintensiver Betriebsteile (Anlieferung) vorgesehen. Im Rahmen der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind Immissionsschutzbelange und Gliederungsmöglichkeiten zu prüfen.
- Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich besonderer landwirtschaftlicher Emissionsquellen, in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, besondere Konflikte werden nach bisherigem Stand nicht gesehen.
- Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Er-

schütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

a.3) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten - „Neuaufstellung und Erweiterung“ liegt das Schulgelände mit angegliedertem Sportplatz. Das Deckmaterial der Sportanlage stammt von einer bekannten Firma mit ganz bestimmten Bezugsort. Gemäß Prüfbericht eines Institutes aus Stuttgart wird der Lieferfirma ein unbedenklicher Gehalt an toxischen Schwermetallen sowie Arsen bestätigt. Des Weiteren hat die Stadt Versmold auf Spiel- und Sportplätzen sowie im Wegebau keine Kupferschlacke „Kieselrot“ verwendet. Dies gilt auch für den Sportplatz an der Grundschule Loxten. Weitergehender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

a.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abfälle im Plangebiet werden durch die Bewohner bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und alle 14 Tage bzw. alle 4 Wochen durch den stadtseitig beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die neu hinzu kommenden Baumöglichkeiten werden nicht gesehen. Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Unter Umweltgesichtspunkten sind im Verhältnis zum Schutzgut Mensch folgende geplante Maßnahmen bedeutsam oder sollten ergriffen werden:

b.1) Bebauung - Lage, Nutzungsänderung, bauliches Umfeld, Erschließung (zu a.1)

- Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen und durch Nachverdichtungen bzw. Anbauten fortgesetzt. In der Neuaufstellung und Erweiterung werden umfangreiche planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die für die nachverdichteten Bereiche eine ortstypische, maßvolle Bebauung sichern und Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, Anpassung an den Bestand und Sicherung einer zielgerechten Bebauung langfristig gewährleisten sollen. Durchgreifende Nutzungseinschränkungen für die heutige Nachbarschaft werden im Rahmen der ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen.
- In Teilbereichen wird die offene Bauweise eingriffsmindernd auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern begrenzt.
- Durch die Planänderung werden Volumen und Höhe nunmehr konkret durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

- Für den Bebauungsplan Nr. 1 galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1962. Durch diese Änderung erfolgt die Umstellung auf die BauNVO von 1990. Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.
- Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Wohnstraßen. Die Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden über die privaten Grundstücke erschlossen. Den Grundstückseigentümern bleibt es dabei selbst überlassen, die günstigste Lage der Erschließung auf dem eigenen Grundstück zu wählen. Eine ggf. problematische, bisher unvorhergesehene zusätzliche Belastung der umgebenden Wohngebiete wird nicht erwartet.
- Gewisse Auswirkungen in der Bauphase auf die Nachbarschaft durch Baustellenverkehr und Bautätigkeit werden nicht zu vermeiden sein. Zusätzliche Maßnahmen werden jedoch auf Grund des absehbaren Zeitablaufes nicht für erforderlich gehalten.

b.2) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.2)

Mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm können ggf. durch die Verkehrsbelastung der Rothenfelder Straße entstehen. Der betroffene Bereich wird zur Information der Bauherren als „vorbelastet“ gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet.

Die heranrückende betriebliche Erweiterung der Firma Reinert hat die Situation mit dem benachbarten Wohngebiet zu berücksichtigen. Im Rahmen der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind Immissionsschutzbelange und Gliederungsmöglichkeiten zu prüfen.

b.3) Bodenverunreinigungen (zu a.3)

Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplanes enthalten.

b.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung (zu a.4)

Durch die Überplanung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

b.5) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Durch zusätzliche Bebauung bzw. Anbauten wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung aller-

dings nur begrenzten Einfluss hat. Erschließung und Bebauung sollen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süd/Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ermöglichen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis:

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe **voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzbedürfnisse der Menschen. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Betroffenen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes, es ist komplett anthropogen beeinflusst. Die Grundstücke der Altanlieger im zentralen Plangebiet sind durch z.T. große Gartenbereiche gekennzeichnet. Diese werden als Zier- bzw. Obst- und Gemüsegärten i.W. sehr intensiv genutzt und gepflegt. Einige Gärten sind z.T. mit Obstbäumen und Gehölzen durchgrünt, diese liegen aber teilweise innerhalb der bereits seit langem überbaubaren Flächen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) ist das Wohnumfeld durch Rasenflächen ohne Gehölzaufwuchs gekennzeichnet.

Im Bereich des Spielplatzes, im Umfeld der Kirche, am Randbereich des Schulgeländes im Eckbereich Mittel-Loxten und Alter Salzweg stocken erhaltenswerte Laubbäume (u.a. Eichen, Platanen, Eiben). Im Süden des Plangebietes befinden sich markante standortheimische Laubbäume auf den privaten Grundstücken (i.W. Eichen, Buchen). Diese sind Bestandteil der ortsbildprägenden Gebietseingrünung im Bereich der Von-Eichendorff-Straße. Diese auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Vermold zu schützenden Laubbäume werden in den Bebauungsplan aufgenommen und erstmals zum Erhalt festgesetzt.

Das Flurstück 446 östlich angrenzend an das Schulgelände ist vollständig mit großen Laubbäumen bestanden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 110-jährigen Stileichenbestand mit weiteren Laubgehölzen (Buche, Bergahorn, Rubinie, Hainbuche). Dieser wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand wird durch die Festsetzung als Wald planungsrechtlich gesichert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 bestehen bereits Baurechte. Angesichts der Rahmenbedingungen und im Vergleich zu den bisher insoweit offenen Festsetzungen über Baugröße etc. und die durch die Regelungen der BauNVO von 1962 flächenmäßig kaum begrenzten Nebenanlagen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Das abgegrenzte Plangebiet wird jedoch durch die teilweise hinzukommenden Anbauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nachhaltig verändert, die Gärten werden umgestaltet, die durch Versiegelung überbauten Flächen gehen dauerhaft verloren.

Besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen

und Kartierungen liegen nicht vor und wurden auch nicht beauftragt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet. Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand durch die Planung somit nicht gesehen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die überbaubaren Flächen werden neu geordnet. Hierzu werden die Baugrenzen in Teilbereichen zurückgenommen, in Teilbereichen erfolgt dafür die Ausweisung von weiteren überbaubaren Flächen. Bei der vorliegenden Änderungsplanung bleibt die GRZ jedoch unverändert. Ob und in welchem Umfang Maßnahmen für die Kompensation und Minimierung der Eingriffe aufgenommen werden, ist abschließend im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. Teil I Begründung, Kap.4.6).

Aus Umweltsicht ist ein möglichst weitgehender Erhalt der Obstbäume sinnvoll.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes. Durch den Erhalt der prägenden, wertvollen Gehölze wird vielmehr ein Vorteil für die Belange von Natur und Landschaft gesehen.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen i.W. lehmige Sandböden sowie kleinflächig sandige bis tonige Lehmböden als Pseudogleyböden im Plangebiet an. Die lehmigen Sandböden, die in ebenen Lagen und auf flachen Rücken südlich des Teutoburger Waldes vorkommen, besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit in der lehmig-sandigen Deckschicht und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund. Mit Staunässe bis in den Oberboden muss gerechnet werden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf diese Böden nicht zu.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

³ Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Geologisches Landesamt, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

**b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt-
auswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Zunächst ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Wohnbebauung, Flächenausnutzung/Verdichtung einerseits und Erhalt von Böden in Baugebieten andererseits ein Zielkonflikt. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Für den Änderungsbereich bestehen bereits Baurechte, das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Bei der vorliegenden Änderungsplanung bleibt die GRZ unverändert, zudem erfolgt die Umstellung auf die BauNVO von 1990. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Zudem wird der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) durch das Ausschöpfen von Nachverdichtungs- und Anbaumöglichkeiten auf den Grundstücken der Altanlieger entsprochen. Durch die Innenentwicklung wird einer Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

Durch die Nachverdichtung im Bestand wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Auf Grund der Bestandsbebauung und des geringen Umfangs möglicher zusätzlicher Versiegelung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser**a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

**b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt-
auswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Auf Grund der Bestandsüberplanung, der nur geringen Nachverdichtungspotentiale etc. sind ggf. erfolgende zusätzliche Eingriffe überschaubar. Maßnahmen zur Ver-

meidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich. Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Regenwasser als eingriffsmindernde Kompensationsmaßnahme im Plangebiet nicht möglich.

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis:

Durch die zwangsläufig mit möglichen Nachverdichtungen einhergehenden Bodenversiegelungen erfolgen dauerhaft ggf. in diesen Bereichen Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Diese sind auf Grund des geringen Umfangs überschaubar.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Das Klima im Raum Versmold (Westf.) ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Versmold (Westf.) liegen aber nicht vor.

Die verkehrlichen Einflüsse im Umfeld sind begrenzt. Östlich an das Plangebiet grenzt das Betriebsgelände der Firma Reinert, so dass hier bereits eine durchaus relevante Vorbelastung erwartet werden kann. Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird dennoch als nicht durchgreifend relevant angesehen.

Durch die zusätzliche Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Auf Grund der ortsüblichen Bebauung werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Neben der reduzierten Windgeschwindigkeit ist das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima bereits heute gegeben. Weitergehende Maßnahmen sind - auch auf Grund der Bestandssituation - nicht vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis:

Das Umfeld ist durch die benachbarte Gewerbefläche vorbelastet. Negative Auswirkungen durch die Änderungsplanung werden derzeit nicht gesehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.1.2 behandelt - siehe dort.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung des Plangebietes und des ortsüblichen Siedlungsbildes beitragen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:

Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen. Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht im Gegensatz zur Altplanung Nr. 1 eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zusammengestellt und bewertet. Die Nutzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten verringert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft i.W. angemessen beachtet werden. Darüber hinaus besteht durch die bestandsorientierte Überplanung die Möglichkeit, zu

A1

einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Quartieres insbesondere auch in Hinblick auf das Ortsbild beizutragen.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1-Loxten, einschließlich seiner Änderungen weiterentwickeln. Auf Grund der fehlenden Regelungsinstrumente insbesondere hinsichtlich der Baugestaltung bestünde jedoch die Gefahr, dass gestalterisch nicht ansprechende Gebäude im Plangebiet zugelassen werden müssten. Die Rechtssicherheit für die Eigentümer und Mieter im Plangebiet über die möglichen Entwicklungen auf ihrem Grundstück bzw. im Umfeld wird insofern durch den Bebauungsplan erhöht.

2.3 Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene und Alternativen in der Projektplanung

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Entwicklungsziele betreibt die Stadt Versmold die Neuaufstellung und Erweiterung, um die bisher nicht ausgeschöpften Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungszusammenhanges zu nutzen. Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes sind Standortalternativen nicht gegeben. Das grundlegende Ziel eines Wohngebietes für den ortsüblichen Bedarf ist an diesem Standort in Loxten heute ohne Alternative und berücksichtigt sehr weitgehend die Situation im Umfeld. Auf Grund der Bestandsbebauung der Altanlieger bestehen insoweit keine Alternativen in der Projektplanung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage).

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ stellt i.W. eine Bestandsüberplanung dar. Bestimmte Auswirkungen durch die vorhandene Bebauung oder Verkehrsemissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können i.W. nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind hieraus jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

172

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die spätere Überprüfung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Vermold keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Vermold nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt zentral im Vermolder Stadtteil Loxten zwischen Rothenfelder Straße (K 21), Altem Salzweg und Von-Eichendorff-Straße. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 20,5 ha. Das Plangebiet beinhaltet sowohl die

- teilweise schon ältere Randbebauung,
- die Grundschule im südwestlichen Plangebiet sowie
- die ev. Kirche mit angegliedertem Kindergarten.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung des Bestandes mit gewissen Erweiterungsspielräumen, die Überarbeitung der Nutzungsmaße und Festsetzungen sowie die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Ordnung auf den privaten Grundstücken. Der erhaltenswerte Baumbestand wird erstmals zum Erhalt festgesetzt und die Grünflächen gesichert.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden durch die am Bestand orientierte Planung, Gliederung der überbaubaren Flächen und maßvoll abgestimmte Höhenfestsetzungen angemessen gewahrt.

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet insbesondere von der Rothenfelder Straße im Westen ein. Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Bauflächen insgesamt durch Verkehrslärm hingewiesen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für zu schützende Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für Büro-

B

räumen u.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, der Bebauungsplan enthält entsprechende Regelungen.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch weitere Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich durch erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände sowie der Grünflächen im Plangebiet.

Durch die Bestandsüberplanung sind Standortalternativen nicht gegeben.

Umweltrelevante Zielkonflikte bestehen auf Grund der Bestandssituation und der weitgehenden Bebauung im Plangebiet nicht.

Nachtrag: Ergebnisse des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB

In der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im April / Mai 2007 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Erörterung in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil I) hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung erfordern (vgl. Beratungsvorlage der Stadtvertretung und ihrer Fachausschüsse einschließlich Protokolle).

Versmold und Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2007, Nachtrag im August 2007

Bauleitplanung der Stadt Versmold:

Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Übergeordnete Planungsziele für die Erarbeitung der Neufassung sind die - soweit städtebaulich sinnvoll - Überarbeitung von Art und Maß der baulichen Nutzung und die Anpassung an heutige Rahmenbedingungen, die Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Sicherung des Bestandes mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten, die Überprüfung der im Rahmen der Bestandsüberplanung erkannten teilweise sehr strengen Reglementierungen des Altbestandes sowie die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Auf Grundlage des Vorentwurfes des Änderungs-Bebauungsplanes einschließlich Vorentwurf des Umweltberichtes wurden Ziele und Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Die Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1), 4(1), 3(2) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1 Loxten wurden wie folgt berücksichtigt:

- Auf Grund der bestandsorientierten Planung - unter Aufnahme der Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten - erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet, die GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung unverändert. Im Planverfahren erfolgen im Altbestand insgesamt lediglich geringfügige Ergänzungen oder Änderungen, die zunächst teilweise zu einer geringen zusätzlichen Eingriffswirkung führen können, dagegen begrenzt die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze.

Hieraus hat sich bereits bei überschlägiger Betrachtung ergeben, dass in der Neuaufstellung ein Vorteil für grünordnerische Ziele und für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu sehen ist. Eine rechnerische Ermittlung zur Prüfung der Eingriffswirkung in Natur und Landschaft sowie ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wurden dementsprechend nicht für erforderlich gehalten.

- Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch die am Bestand orientierte Planung, Gliederung der überbaubaren Flächen und die erstmalige Aufnahme maßvoll abgestimmter Höhenfestsetzungen angemessen gewahrt.
- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen, standortheimischen Baumbestandes im Plangebiet. Diese auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Versmold zu schützenden Laubbäume sind in den Bebauungsplan aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt worden.
- Planungsrechtliche Sicherung des ca. 110-jährigen ortsbildprägenden Stileichenbestandes mit weiteren Laubhölzern auf der ehemals als Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche durch die Festsetzung als Wald.
- Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist auf Grund der Unverhältnismäßigkeit für die wenigen noch nicht bebauten oder befestigten Flächen verzichtet worden, zumal eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse hier auch nicht möglich ist.
- Mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm können ggf. durch die Verkehrsbelastung der Rothenfelder Straße entstehen. Der betroffene Bereich ist zur Information der Bauherren als „vorbelastet“ gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet worden.
Die heranrückende betriebliche Erweiterung der Firma Reinert hat die Situation mit dem benachbarten Wohngebiet zu berücksichtigen. Im Rahmen der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind Immissionsschutzbelange und Gliederungsmöglichkeiten zu prüfen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 26.04.2006 im Rathaus der Stadt. Bedenken wurden nicht vorgetragen, die Fragen konnten im Rahmen der Versammlung angemessen beantwortet werden.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand im Oktober / November 2006 statt. Umweltrelevante Anregungen betrafen lediglich die Frage, ob auf dem Sportplatz evtl. Kieselrotmaterial-Beläge vorhanden sind. Die aufgeworfene Frage konnte angemessen geklärt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 31.01.2007 zur Beratung vorgelegt, die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 15.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB bestimmt. Auf die Vorlage VL-14/2007 wird verwiesen.

Die Planverfahren wurden mit der **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im April / Mai 2007** fortgesetzt. Von Bürgern und Behörden sind keine Stellungnahmen / Anregungen eingegangen. Die Stellungnahmen aus dem Bebauungsplan-Verfahren wurde dem Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung im August 2007 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat nach abschließender Prüfung in ihrer Sitzung am **23. August 2007** den Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung“ als **Satzung** beschlossen.

176

Die Stadt Versmold hat sich nach genauer Prüfung im Vorfeld für die Planung entschieden, da der Bebauungsplan Nr. 1 Loxten mit seiner Nutzungsgliederung und den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen nicht mehr den heutigen Planungszielen entspricht. Durch die Bestandsüberplanung sind Standortalternativen nicht gegeben. Im Verfahren sind keine umweltrelevanten Sachverhalte erkennbar geworden, die gegen die Planung sprechen. Vielmehr konnten im Planverfahren die umweltrelevanten Aspekte im Verhältnis zum Altplan angemessen beachtet werden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert.

Darüber hinaus sind im Planverfahren keine Sachverhalte erkennbar geworden, die eine Änderung des Plankonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanes nach sich ziehen würden.

Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt somit für den Abschluss des Planverfahrens entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert.

Versmold, im August 2007