

**Bauleitplanung der Stadt Versmold,  
Bebauungsplan Nr. 63  
„Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße“**



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB**

**1. Lage des Plangebietes und Planungsziel**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt im Westen des Stadtteils Loxten, westlich der von-Schwind-Straße und schließt südlich der Dürerstraße an den zusammenhängenden Siedlungsbereich an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.

Für das Plangebiet und für die umgebenden potenziellen Bauflächen wurde eine Rahmenplanung erstellt. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst mit einer Gesamtgröße von ca. 4,2 ha dieses Rahmenplangebiet bis zur Kreuzstraße und bis zur Rothenfelder Straße. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 63 und aus der 33. FNP-Änderung.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist Entwicklung eines regionaltypischen familienbezogenen Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes.

**2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die Umweltprüfung wurde gemeinsam für die 33. FNP-Änderung und für den parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 63 durchgeführt. Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung zudem die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Auf dieser Basis wurde dann der Umweltbericht erstellt.

Auf Grundlage der Rahmenplankonzepte sowie der Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung einschließlich Vorentwurf des Umweltberichtes wurden Ziele und Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen 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. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Auf die ausführliche Bearbeitung im Umweltbericht wird verwiesen. Die Umweltbelange und die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB wurden in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft und im FNP bzw. insbesondere im konkreten Bebauungsplan Nr. 63 berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 63 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Westen des Ortsteiles Loxten. Die Gliederung der Bauflächen berücksichtigt das Gesamtkonzept sowie nachbarschaftliche Belange. Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der Neubauten im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum im Süden.

Die Erschließung über die Dürerstraße ist ohne Alternative, sie ist ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

Da sich im Umfeld des Plangebiets landwirtschaftliche Betriebe befinden, wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet. Im Plangebiet ist jedoch nur ein südwestlicher Randstreifen mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet. Immissionskonflikte mit Gewerbe bestehen nicht.

Die rechnerische Ermittlung der Eingriffswirkung und des Kompensationsbedarfs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte tabellarisch in Anlehnung an das sogenannte „vereinfachte Bewertungsverfahren NRW“. Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe erfolgt auf externen Flächen. Unter Anrechnung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein rechnerisches Defizit von etwa 5.550 Biotopwertpunkten. Dieses soll angesichts der Neuplanung vollständig ausgeglichen werden. Hierzu wird eine bereits hergestellte Kompensationsfläche an der „Leimweger Heide“, Gemarkung Loxten, Flur 31, Flurstück 152 außerhalb des Plangebietes herangezogen. Die frühere Ackerfläche wurde in Extensivgrünland mit Obstbäumen umgewandelt.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die 33. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 63 wurden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB mit gemeinsamer Umweltprüfung erarbeitet.

#### **a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB**

Im Herbst 2008 wurden im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** Gestaltungskonzepte vorgestellt, die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die projektbezogenen Fragen konnten angemessen im Rahmen der Bürgerversammlung geklärt werden, die Anregungen bezogen sich i.W. auf die zur Diskussion gestellten alternativen Erschließungslösungen. Der Planungs- und Umweltausschuss und die Stadtvertretung der Stadt Versmold haben in ihren Sitzungen im November bzw. Dezember 2008 (VL-137/2008) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und die Planvariante CA als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt. Zudem wurde frühzeitig ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** wurde im April/Mai 2009 durchgeführt. Über eingegangene Anregungen wurde in den Sitzungen am 17.06.2009 (Planungs- und Umweltausschuss) bzw. am 30.06.2009 (Stadtvertretung) beraten (VL-62/2009).

424

**b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB**

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im April/Mai 2010 durchgeführt. Nachfragen sind nur noch zu Grundlagen und Aussagen des Geruchsgutachtens eingegangen. Diese konnten aber einvernehmlich geklärt werden, so dass im Juni/Juli 2010 der Fachausschuss und die Stadtvertretung die Verfahrensergebnisse insgesamt beraten und den **Satzungsbeschluss** gefasst haben. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den Sitzungen des Fachausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Vermold zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich verwiesen (VL-86/2010).

Die Stadt Vermold hat sich für die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 entschieden, um die weitere Entwicklung des Wohngebietes im Bereich Dürerstraße vorzubereiten. Grundsätzlich ist die Stadt Vermold bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Die Stadt bemüht sich z.B. seit Jahren intensiv, Gewerbebrachen umzuwidmen und Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch nicht für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtteil Loxten zur Verfügung. Im Verfahren sind keine umweltrelevanten Sachverhalte erkennbar geworden, die gegen die Planung sprechen oder die eine Änderung des Plankonzeptes erfordern könnten. Daher wird im Ergebnis die Neuausweisung von Wohnbauflächen als verträglich bewertet.

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 der Planverfahren entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert.

Vermold, im Juli 2010