

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Versmold für das Gebiet Münsterstraße / Knetterhauser Straße / Westheider Weg / Bahnlinie der Teutoburger-Wald-Eisenbahn

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Versmold hat in seiner Sitzung am 05.07.1983 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan nach § 30 BBauG aufzustellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut. Der flächenmäßig größere Teil wird gewerblich bzw. industriell genutzt. An der Münsterstraße und an der Knetterhauser Straße sind mehrere Wohn- und Geschäftshäuser angesiedelt.

Dem Planaufstellungsbeschluß liegt die Bauanfrage eines Grundstückseigentümers zu Grunde, der beabsichtigt, in diesem Gebiet einen größeren Einzelhandelsbetrieb zu errichten.

In der geplanten Form entspricht das Vorhaben nicht den Planungszielen der Stadt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung getroffen werden, die für die eindeutige planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in diesem Gebiet erforderlich sind.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen, die nach zweimaliger Verlängerung im März 1987 abläuft.

Die Immissionssituation in diesem Bereich ist durch das Ing.-Büro Dr. Beckenbauer, Bielefeld, gutachtlich untersucht worden. Bedingt durch die zeitaufwendigen Ermittlungen und Abstimmungsgespräche im Hinblick auf Maßnahmen des Immissionsschutzes waren Verzögerungen im bisherigen Planungsablauf nicht zu vermeiden.

2. Planziele und -zwecke

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Versmold sind das Plangebiet wie auch die angrenzenden Bereiche im Westen und Norden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Unter Beachtung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes vor (§ 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sollen in dem Gewerbegebiet nur in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, mindestens größere Einzelhandelsbetriebe künftig in das innerstädtische Versorgungszentrum zu integrieren.

In diesem Zusammenhang wird auf das Ergebnis einer Verkaufsflächenuntersuchung der BBE-Unternehmensberatung Köln Bezug genommen. Nach diesem Gutachten sind Verkaufsflächen in der Stadt Versmold übermäßig vorhanden. Bemängelt wird jedoch die Streulage dieser Flächen.

Die Errichtung des geplanten SB-Marktes im Plangebiet würde die Verlagerung der Bedarfsdeckung in periphere Bereiche weiter verstärken. Dies würde sich nachteilig auf die innerstädtische Entwicklung im Zentrum auswirken. Es widerspricht den Zielen der Stadtentwicklung, wenn durch Überkapazitäten in den Randlagen dem innerstädtischen Einzelhandel die Existenzgrundlage entzogen wird.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Stadt Versmold erhebliche Investitionen im Ortszentrum getätigt hat, um die Attraktivität und Anziehungskraft der Innenstadt zu erhalten und zu verbessern. Erst in jüngster Zeit sind umfangreiche infrastrukturelle Maßnahmen, wie Betriebsauslagerungen, Verkehrsverbesserungen, Schaffung von Parkraum u. a. mehr durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, Einzelhandelsbetriebe nur in der Größenordnung sog. Nachbarschaftsläden zuzulassen. Die Geschoßfläche je Betrieb wird aus diesem Grunde auf max. 400 m² begrenzt.

Den im Flächennutzungsplan dargelegten Zielen der Stadtentwicklung entsprechend sind Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung sicherzustellen. Dabei kommt jedoch dem Schutzanspruch ausgeübter Wohnnutzungen im Plangebiet selbst und auf benachbarten Grundstücken besondere Bedeutung zu.

Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, wird das ausgewiesene Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen gegliedert. Im Bereich der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser an der Münsterstraße / Knetterhauser Straße (GE 1 - und GE 2 -Gebiete) werden gewerbliche Anlagen, die zu einer Verschärfung des derzeitigen Störgrades führen können, ausgeschlossen.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet und am Rande dieses Gebietes sind Gewerbebetriebe ansässig, deren Betriebsabläufe sich störend auf die in diesem Bereich ebenfalls angesiedelten Wohnnutzungen auswirken. Hierbei handelt es sich um einen Holzverarbeitenden Betrieb (Wirus), die Bauerngenossenschaft Versmold-Ravensberg e.G. und ein Speditionsunternehmen (Wrobbel).

Die von den genannten Betrieben ausgehenden Lärmemissionen sind in Abstimmung mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt durch das Ing.-Büro Für Immissionsschutz Dr. Ing. Beckenbauer, Bielefeld, schalltechnisch untersucht worden.

Die Untersuchung hat ergeben, daß insbesondere die Firma Wrobbel während der Nachtzeit und die Bauerngenossenschaft in der Erntezeit erhebliche Emissionen verursachen.

Eine Minderung der im wesentlichen aus Fahrverkehren resultierenden Emissionen ist ohne Existenzgefährdung der betroffenen Betriebe nicht möglich.

Es ist deshalb davon auszugehen, daß sich der aus genehmigten Nutzungen ergebende derzeitige Störgrad auch in Zukunft hinzunehmen ist.

Unter diesen Umständen ist es nicht vertretbar, sonstiges Wohnen im Plangebiet neu zuzulassen. Bei der Errichtung der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Büroräume in dem GE²-Gebiet ist der Einbau von Schallschutzfenstern nach Maßgabe der detaillierten Festsetzung im Plan vorgeschrieben. Der Ermittlung der Schallschutzfenster liegen die in der VDI-Richtlinie 2719 E (9/83) "Schalldämmung von Fenstern" aufgeführten Anhaltswerte zu Grunde. Die Auslegung der Schallschutzfenster berücksichtigt nach der Feststellung des Gutachtens den max. Betriebszustand bei der Bauerngenossenschaft und für den Nachtverkehr der Fa. Wrobbel.

An der Westgrenze des Betriebsgrundstückes der Fa. Wirus sind Meßpunkte bezeichnet, an denen die von der Fa. Wirus verursachten Geräuschemissionen bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten dürfen.

Diese Zaunwerte ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung, die der Gutachter in Abstimmung mit der Fa. Wirus durchgeführt hat. Dabei wurde davon ausgegangen, daß auf dem Hofgelände der Fa. Wirus zur Nachtzeit kein Lkw- und Gabelstaplerbetrieb stattfindet und auf dem Feuerwehrnotweg zur Knetterhauser Straße nachts keine Fahrzeuge geparkt werden.

Die Zaunwerte sind so abgestimmt, daß die nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ermittelten Schallpegel an den westlich des Betriebsgrundstückes der Fa. Wirus an der Knetterhauser Straße gelegenen Wohnhäusern nicht überschritten werden.

Neben den untersuchten Lärmemissionen sind auch andere Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht auszuschließen. Es wird unterstellt, daß diese Emissionen beherrschbar sind und im Bereich des zumutbaren liegen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß insbesondere bei Störungsfällen über der Norm liegende Belästigungen auftreten können, die bei dem nahen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten unvermeidbar sind.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

Das Betriebsgrundstück der Fa. Wirus wird z. Zt. über die Münsterstraße angefahren. Im Interesse der Emissionsminderung ist auf Dauer die Erschließung vom Westheider Weg aus anzustreben.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom) erfolgt durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen.

Die Brauchwasserversorgung der im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe durch eigene Brunnen ist möglich. Soweit entsprechende Wasserrechte bisher nicht schon erteilt sind, sind von den jeweiligen Firmen wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen für die Gewässerbenutzung zu beantragen.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

6. Kostenermittlung

Alle von der Stadt herzustellenden öffentlichen Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden. Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde voraussichtlich nicht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Versmold, den 03 . 12. 1986

Im Auftrage des Rates der Stadt:

K. K. Kamp
.....
Bürgermeister

L. G. N.
.....
Ratsmitglied

Hat vorgelesen
Detmold, den 17. JULI 1987
Az.: 35. 21. 11 - 2121V. 36

Der Regierungspräsident
im Auftrag
Orh
