

## Stadt Versmold:

### **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Versmold „Münsterstraße / Knetterhauser Straße / Westheider Weg / Bahnlinie TWE“**

#### **1. Allgemeines und Lage des Änderungsgebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 30 - Versmold stammt aus den 80er Jahren. Er liegt nordwestlich des Stadtzentrums Versmold und umfasste ursprünglich im wesentlichen gewerbliche Nutzungen. Nach Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma WIRUS - Bauelemente GmbH & Co. KG im Jahre 2000, der den größten Teil der Bebauungsplanfläche beinhaltete, wurde als Ergebnis einer städtebaulichen Voruntersuchung eine 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Ziel dieser 1. Änderung war die Umnutzung von Teilflächen des WIRUS - Geländes von Gewerbegebiet zum Sondergebiet, zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels. Die Änderung wurde Anfang 2004 rechtswirksam.

Aufgrund der konkreten Realisierung der Planung hat sich für den Bereich SO4 ein weiterer nutzungsrelevanter Änderungsbedarf ergeben. Die Änderung umfasst eine kleinere Teilfläche im westlichen Anschluss an die SO4 - Fläche bis zur Knetterhauser Straße.

#### **2. Inhalt und Ziel der 2. Änderung**

Im Bereich der 2. Änderung war in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 30-Versmold, abzweigend von der Knetterhauser Straße in Richtung Osten, zum ehemaligen WIRUS - Gelände gehörend, ein Feuerwehr-Notweg zwischen den Häusern Knetterhauser Straße 4 und 6 festgesetzt. Im Rahmen der erst kürzlich durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30-Versmold wurde diese Fläche als Rad-/Fußweg mit beidseitiger alleearteriger Bepflanzung als direkte Verbindung von der Knetterhauser Straße zum neuen Sondergebiet / Einzelhandel neu festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte weil diese Fläche als zum Grundstück WIRUS gehörend, aufgrund der Stichstraßenfunktion der Knetterhauser Straße, keine sinnvolle Fahrverbindung zwischen der Knetterhauser Straße und dem Sondergebiet erlaubt hätte. Allerdings ist auch die gewählte und letztlich festgesetzte Rad-/Fußwegverbindung aufgrund der Randbedingungen von untergeordneter Bedeutung da ca. 40m südlich hiervon bereits eine Zugangsmöglichkeit zu den Geschäftslagen besteht.

Ziel dieser Änderung ist daher die bisherige, noch nicht hergestellte Fuß-/Radwegverbindung aufzugeben und die Fläche dem Nachbargrundstück, Haus Nr. 4, zuzuschlagen.

Das Grundstück Haus Nr. 4 war nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30-Versmold erfasst, sondern unterliegt noch der Ursprungsfestsetzung als Gewerbegebiet. Da sich die Anschlussnutzungen nachhaltig von Gewerbegebiet in Sondergebiet verändert haben und auf dem besagten Grundstück bisher Wohnnutzung stattfand, wird im Rahmen dieser 2. Änderung eine städtebaulich angepasstere Mischgebietsnutzung festgesetzt. Die Festsetzung überbaubarer Flächen wird entsprechend der aufgegebenen Rad-/Fußwegfläche erweitert.

Weiteres Ziel dieser Änderung ist, zugunsten der Sondergebietsnutzung SO4 (Getränkemarkt) den hier unmittelbar an die überbaubare Fläche anschließenden Grün-/Abpflanzungsstreifen um ca. 7 m in westliche Richtung zu verschieben um für den Markt hier etwas mehr Bewegungsspielraum zu gewinnen. Die überbaubare Fläche für den Standort Getränkemarkt wird nicht verändert.

Da zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern über die vorgesehene Planänderung Einvernehmen besteht, ein diesbezüglicher Antrag auf Planänderung gestellt wurde und die städtebauliche Beurteilung als unbedenklich einzustufen ist hat die Stadtvertretung Versmold in ihrer Sitzung am 29.04.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Versmold beschlossen.

### **3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für den Bereich der bisherigen GE-Ausweisung, Grundstück Knetterhauser \_Straße Nr. 4, wird eine situationsgerechtere Festsetzung als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO gewählt. Die sonstigen Nutzungsmaße und die Bauweise sind aufgrund der räumlichen Zusammenhänge analog der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Versmold aufgenommen worden.

#### **3.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. §86 BauO NW**

Die örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW sind ebenfalls aus der erst kürzlich abgeschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 übernommen worden.

### **4. Sonstige Belange**

#### **4.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

Aufgrund der Bestandssituation und der planungsrechtlichen Vorgabe für den überwiegenden Teil dieser 2. Änderung - Gewerbegebiet - sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben. Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 festgesetzte Gebietseingrünung wird im Bereich der 2. Änderung etwa flächengleich verschoben und erweitert. Die nicht ausgleichsrelevante Rad-/Fußwegbegrünung ist bisher noch nicht realisiert worden.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation werden daher nicht erforderlich.

#### **4.2 Bodendenkmale**

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

#### **4.3 Altlasten**

Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind für das Plangebiet der 2. Änderung keine Altlasten verzeichnet. Allerdings wurde für den Bereich der ehemaligen Firma WIRUS als potentieller Altstandort im Rahmen der 1. Änderung eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt und die Sanierung im Rahmen der Umnutzung gutachterlich begleitet.

Im Rahmen dieser 2. Änderung wird die ehemalige Feuerwehrezufahrt zum damaligen WIRUS-Gelände von etwa 55 m Länge und 8 m Breite in eine zukünftige Mischgebietsnutzung mit einbezogen und somit einer neuen, empfindlicheren Nutzung zugeführt. Durch das Ing.-Geol. Büro Dr. E. Horsthemke, Gütersloh wurde daher eine Verträglichkeitsprüfung für eine Wohnnutzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung des oberflächennahen Untergrundes vorliegt, die einer Nutzung als Wohnbaufläche (hier Mischbaufläche) entgegenstehen. Es waren auch keine Schadstoffe in bodenbelastenden Gehalten nachzuweisen, die in Hinblick auf den eventuellen Anbau von Nutzpflanzen als bedenklich einzustufen sind.

Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld 2 Altstandorte, nördlich (3914/14 SG) und östlich (3914/16 SG). Auswirkungen der vorgenannten Altstandorte auf den Bereich der 2. Änderung sind nicht zu erwarten. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, ist umgehend die untere Abfallwirtschaftbehörde des Kreise Gütersloh, (Tel.: 05241 / 85-2740) zu benachrichtigen.

#### **4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, dass die Umnutzungsmaßnahmen auf dem WIRUS - Gelände zu keinen unzulässigen Lärmbelastungen für die an der Knetterhauser Straße gelegenen Wohnnutzungen führt. Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz werden daher auch für den Bereich der 2. Änderung nicht erforderlich.

#### **4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Stadt Versmold führt das im April 2004 eingeleitete Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und § 244

BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort. Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist gemäß Rechtslage zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung nach BauGB (alte Fassung) gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob das Vorhaben zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob - als Vorstufe - eine Vorprüfung erforderlich ist. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung und den erläuterten Rahmenbedingungen wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine entsprechende Vorprüfung nicht erforderlich.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch die bestehenden Anlagen bereits gesichert. Sie müssen gegebenenfalls nutzungsbezogen erweitert werden.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Hierbei ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

#### **5. Hinweis**

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen der Stadtvertretung Versmold sowie der Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Versmold im Dezember 2005