STADT VERSMOLD

KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „GEWERBEGEBIET ÖSTLICH LAERSTRASSE/ NÖRDLICH UND SÜDLICH ROTHENFELDER STRASSE“ 1. ÄNDERUNG

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung Versmold hat in ihrer Sitzung am 27.04.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich der Laerstraße / nördlich und südlich der Rothenfelder Straße" beschlossen.

Grund für die Planänderung sind konkrete Bauabsichten für die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter sowie eines Baustoff-Großhandels.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des „Caldenhofer Weges" / südöstlich der „Rothenfelder Straße" und ist im Einmündungsbereich „Caldenhofer Weg" / „Rothenfelder Straße" mit den derzeit leerstehenden Gebäuden einer ehemaligen Hofstelle bebaut. In diesem Bereich ist entlang der angrenzenden Straßen großkroniger Baumbestand vorhanden.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,40 ha.

Um die Bürger gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, hat am 19.05.1998 ein öffentlicher Erörterungstermin im Rathaus der Stadt Versmold stattgefunden.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Versmold, Flur 30 und umfaßt die Flurstücke 47, 48, 49 und 54 (neu).

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet lag bisher der am 18.11,1997 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde.

Nach den vorliegenden Entwurfsunterlagen des Investors sind folgende Nutzungen und Größenordnungen für die Geschoßflächen vorgesehen:

1. Baumarkt / Gartencenter mit einer Geschoßfläche von maximal 4.600 m²; zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente sind in einer Größenordnung von max. 7,5 % der Verkaufsfläche vorgesehen (maximal 350 m²).

2. Baustoff-Großhandel mit einer Geschoßfläche von maximal 5.000 m².

Im Rahmen der Abstimmung auf die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind – unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden – bestimmte Sortimente/Sortimentsgruppen festgelegt worden, die ohne Flächenbegrenzung innerhalb des SO-1-Gebiets zulässig sind. Festgelegt wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die auf begrenzten Flächen angeboten werden dürfen.

Mit den o. g. Flächengrößen werden hier Größenordnungen im Hinblick auf die Geschoßflächen erreicht, die es erfordern, im Bebauungsplan entsprechende Sondergebiete festzusetzen, da sich derartige Vorhaben nach ihrer Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 (3) BauNVO). Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, damit für das Plangebiet entsprechende SO-Gebiete festgesetzt werden können. Voraussetzung für diese Bebauungsplanänderung ist eine Abstimmung auf die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Zu diesem Zweck hat die Stadt Versmold gem. § 20 Landesplanungsgesetz eine entsprechende Anfrage bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt, damit gewährleistet ist, daß das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht widerspricht. Dabei hat der Einzelhandelserlaß NRW vom 07.05.1996 Anwendung gefunden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren – im Rahmen der 18. Änderung - an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird das städtebauliche Planungsziel verfolgt, einen Baumarkt mit Gartencenter sowie einen Baustoff-Großhandel im Plangebiet anzusiedeln.

Der Standort an der „Rothenfelder Straße" ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen gut für die Ansiedlung dieser gewerblichen Einrichtungen geeignet.

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 hat die Stadt Versmold diese Fläche bereits grundsätzlich für die weitere gewerbliche Entwicklung (im Anschluß an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet westl. der „Laerstraße") ausgewiesen.

- Gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr durch die verkehrsgünstige Lage an der „Rothenfelder Straße", sowohl für Kunden aus dem Stadtgebiet von Versmold wie auch aus dem Umland sowie für den Zulieferverkehr.

- Gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer (Kunden / Beschäftigte) durch die kurzen Entfernungen zur Versmolder Innenstadt (ca. 1 km) und zu den Wohnsiedlungsbereichen bzw. Siedlungsschwerpunkten in Versmold.

- Die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Hofstelle im Einmündungsbereich „Caldenhofer Weg" /"Rothenfelder Straße" stehen leer und können – da keine denkmalpflegerischen Gesichtspunkte dagegensprechen – abgebrochen werden. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind unbebaut und auch im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse kurzfristig verfügbar.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

Entsprechend der v. g. Planungsziele sind für das Plangebiet ein SO-1-Gebiet „Baumarkt / Gartencenter" und ein SO-2-Gebiet „Baustoff-Großhandel" festgesetzt.

In Abstimmung auf die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind von der Bezirksregierung Detmold folgende Flächengrößen für die geplante Nutzungen vorgegeben worden:

- Freilager Baumarkt: max. 1.900 m²

- Gesamtfläche Baumarkt / Freilager: max. 4.600 m²

- Verkaufsfläche Gartencenter einschl. überdachtem Freilager: rd. 1.350 m²

Darüber hinaus ist die zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf max. 7,5 % der Verkaufsfläche des Baumarktes / Freilager oder max. 350 m² begrenzt. Diese Größenordnung wurde von der Bezirksregierung Detmold nach einem bestimmten Berechnungsmodus ermittelt, der für alle Kommunen innerhalb des Regierungsbezirks gleichermaßen angewandt wird. Nur unter dieser Maßgabe wurde im Verfahren nach § 20 Landesplanungsgesetz der vorliegenden Bauleitplanung zugestimmt.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die ohne eine Begrenzung innenstadtrelevanter Sortimente seitens der Stadt Versmold befürchtet werden, beziehen sich hier auf die Konkurrenzsituation zur Versmolder Innenstadt. Insbesondere ist es Planungsziel der Stadt Versmold, daß die Nahversorgung der Bevölkerung nicht durch eine Verlagerung innenstadtrelevanter Sortimentsangebote an die Peripherie ("Grüne Wiese") gefährdet wird und daß die Urbanität der Versmolder Innenstadt erhalten wird. Eine gegenläufige Entwicklung würde zudem die Ziele der bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich gefährden. Wesentliches Ziel der Stadtsanierung war es, nach Auslagerung einer Fleischwarenfabrik einen Einzelhandelsschwerpunkt im Versmolder Zentrum zu schaffen. Aus diesen Gründen sieht es die Stadt Versmold als unerläßlich an, den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente an der Peripherie des Stadtgebiets einzuschränken.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – sowie die baugestalterischen Festsetzungen – sind im wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen worden bzw. geringfügig an die konkreten Bauabsichten des Investors angepaßt worden. Somit ist sichergestellt, daß die mit der Ursprungsplanung verfolgte Zielvorstellung eines „Gewerbeparks" auch im Bereich der 1. Änderung umgesetzt wird.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der „Rothenfelder Straße" aus. Im Entwurfskonzept für das Bauvorhaben sind eine Pkw-Zufahrt und eine LKW-Zufahrt von der „Rothenfelder Straße" aus vorgesehen. Bei der Abwägung ist berücksichtigt worden, daß nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. dem Parzellierungsvorschlag zum Ursprungsplan mindestens drei gewerbliche Baugrundstücke (mit jeweils einer eigenen Zufahrt) möglich gewesen wären. Auch unter dem Gesichtspunkt, daß eine Verlegung der Ortsdurchfahrtgrenze beabsichtigt ist, hält die Stadt Versmold die Einrichtung von zwei Zufahrten zu dem geplanten Sondergebiet für vertretbar. Die erforderlichen ca. 130 Kunden-Stellplätze sowie ca. 25 Stellplätze für die Mitarbeiter des Betriebes sind – der Bebauung vorgelagert – an der „Rothenfelder Straße" festgesetzt. Der „Caldenhofer Weg" wird zur Erschließung des Betriebsgeländes nicht herangezogen.

6.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die vorhandenen örtlichen Netze angeschlossen. Dies gilt für die Wasserversorgung, die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekom-Verkabelungen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen des für den Bebauungsplan Nr. 50 erarbeiteten Entwässerungskonzepts. Dabei erfolgt die Regenwasserrückhaltung in Form von großflächigen Versickerungsmulden innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (östlich an den Änderungsbereich angrenzend).

Die Löschwasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

Hausmüllähnliche Abfälle werden von der Stadt Versmold regelmäßig entsorgt. Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle sind vom Erzeuger selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

7. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme eines ca. 12 m breiten Streifens an der südöstlichen Grundstücksgrenze aus den im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Zum Ausgleich dieser Flächenreduzierung um ca. 0,23 ha stellt die Stadt Versmold eine entsprechende Kompensationsfläche an der Zentralkläranlage, Wiesenstraße, zur Verfügung (siehe Anlage).

Der großkronige Baumbestand im Einmündungsbereich „Caldenhofer Weg" /"Rothenfelder Straße" wird erhalten. Durch eine zusätzliche Unterpflanzung der Baumreihe am „Caldenhofer Weg" wird eine optische Abschirmung der Betriebsgebäude erzielt.

8. ALTLASTEN

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Versmold sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o. ä. vorhanden.

9. ERSCHLIESSUNGKOSTEN, BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zusätzliche Erschließungskosten für die Stadt Versmold fallen nicht an. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. PLANUNTERLAGE

Als Planunterlage ist ein Katasterplan des Kreises Gütersloh im Maßstab 1:1000 verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 04.03.1999 Des/Vo

Plan Nr. 9817/5

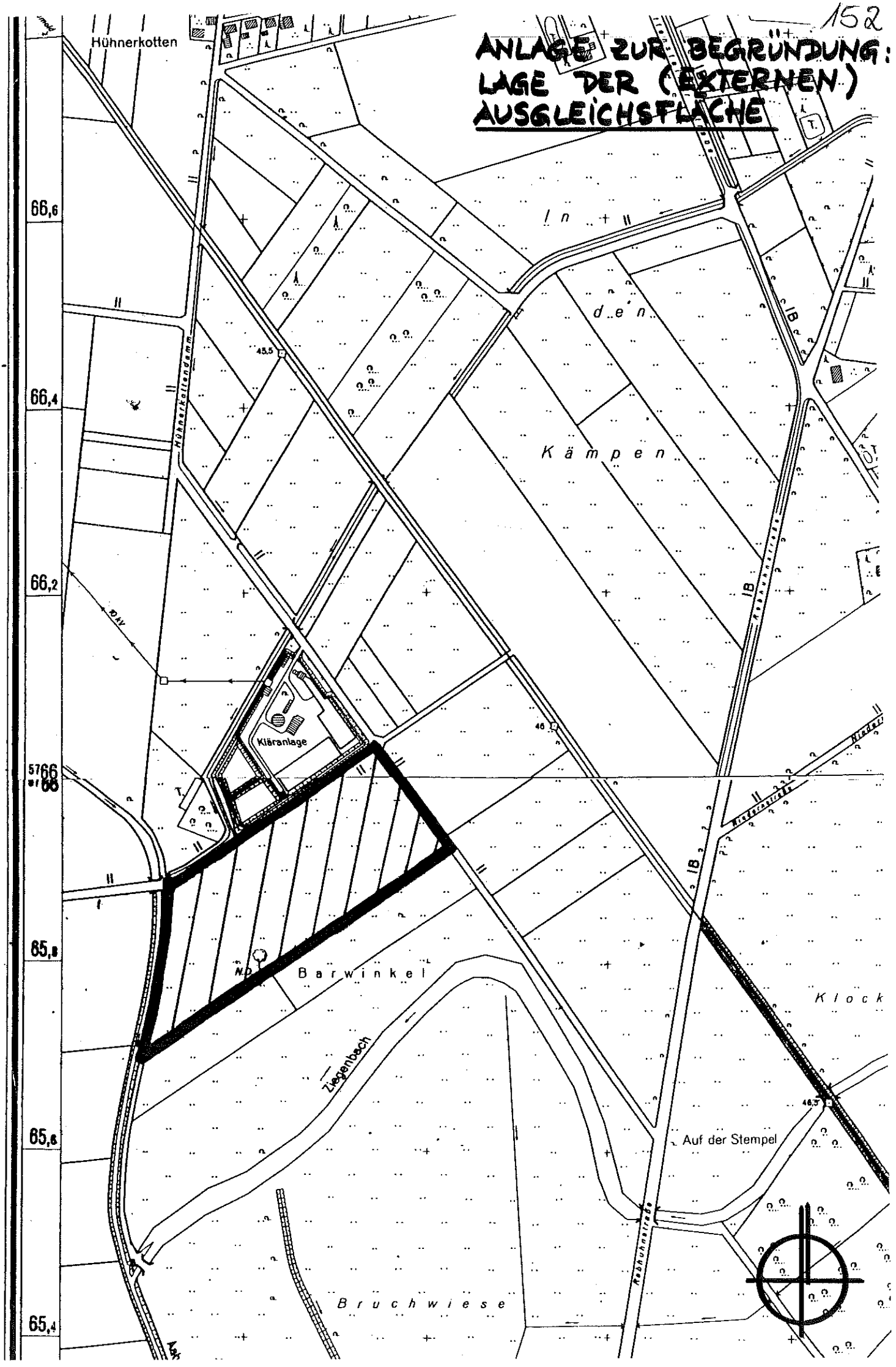
PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- U. UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 b 4 9 0 7 8 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

i.A. Jemanowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich der Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße", 1. Änderung, hat gem. § 3 (2) BauGB vom 27.11.1998 bis 04.01.1999 öffentlich ausgelegen.

Versmold, 26.04.1999

Für die Stadtvertretung Versmold:

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG: LAGE DER (EXTERNEN) AUSGLEICHSFLÄCHE