

Bauleitplanung der Stadt Versmold, Kernstadt:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung „Münsterstraße / Knetterhauser Straße / Westheider Weg / Bahnlinie TWE“

Inhalt:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Veranlassung und Planungsverlauf
3. Ziele der Bauleitplanung
4. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen
 - 4.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 4.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.4 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.6 Altlasten
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29

Satzung, April 2003

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 liegt nordwestlich des Stadtzentrums Versmold und umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Firma WIRUS – Bauelemente GmbH & Co. KG, das bereits im Frühjahr 2000 aufgegeben wurde, sowie die Flächen der Raiffeisen-Warengenossenschaft und einen bestehenden Verbrauchermarkt. Es wird im Norden vom *Westheider Weg*, im Osten von der *TWE-Bahnlinie*, im Süden von der *Münsterstraße* und im Westen von der *Knetterhauser Straße* bzw. der dortigen Wohnbebauung begrenzt.

Der Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung mit einer Größe von ca. 2,12 ha umfasst nahezu den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Ausnahme der nördlich der Wohnbebauung der *Knetterhauser Straße* liegenden Hallenbauten.

Der gesamte umgebende Bereich wird von gewerblicher Nutzung dominiert; im Westen und Süden schließen sich jedoch u.a. auch Wohn- und Mischnutzungen an.

2. Veranlassung und Planungsverlauf

Die Stadt Versmold und die Grundstückseigentümerin bemühen sich seit einiger Zeit um eine - in dieser Gemengelage geeignete - innenstadtverträgliche Nachfolgenutzung, da sich der bauliche Zustand der Gebäude immer weiter verschlechtert und die gesamte Situation für das Stadtbild unbefriedigend darstellt. Daher wurde bereits im Jahr 2000 eine städtebauliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben, um Chancen, Bindungen und Mängel der Fläche herauszufiltern und Modelle für eine denkbare weitere Nutzung der Fläche zu erarbeiten. Die Untersuchungen beschränkten sich dabei nicht nur auf den vorliegenden Änderungsbereich, sondern bezogen das gesamte Werksgelände ein. Als letztlich einzig realisierbare Nutzung ergibt sich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, zumal mit dem bestehenden Plus-Markt hier auch schon eine entsprechende Nutzung im Änderungsbereich angesiedelt wurde.

3. Ziele der Bauleitplanung

Zentrale Ziele der Bauleitplanung im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, sind:

- a) **Umnutzung des Betriebsgeländes** mit Hinwendung vom Produktions- zum Dienstleistungsstandort mit großflächigem Einzelhandel (Lebensmittelmarkt sowie Gartencenter und Einzelhandelsbetrieben) im Rahmen eines Sondergebietes an der *Münsterstraße*. Durch Ansiedlung derartiger Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet, insb. auf ehemals gewerblich genutzten Flächen, soll einer Verlagerung des großflächigen Einzelhandels „auf die Grüne Wiese“ entgegengewirkt werden.
- b) **Gliederung des SO-Gebietes**. Um zentren- oder nahversorgungsrelevante negative Folgewirkungen auszuschließen und um die Bildung eines eigenständigen Einzelhandelsstandortes als Konkurrenz zur Innenstadt zu vermeiden, werden die Teilbereiche SO 1 bis SO 4 entsprechend ihrer vorhandenen oder geplanten Nutzung gegliedert, mit Aussagen zu den Rand- und Nebensortimenten und zu verträglichen

zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. auch landesplanerische, städtebauliche und absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzung auf dem WIRUS-Gelände)¹.

Für den **SO 1** Bereich - geplanter Standort Aldi - sind über die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Aussagen zu den Rand- und Nebensortimenten die sogenannten *Aktionssortimente* zulässig, sofern sie zeitlich begrenzt, nicht dauerhaft angeboten werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes, **SO 2** Bereich, wird die genehmigte *Bestands-situation* - gegliedert nach Lebensmittelmarkt, Schuh- und Jeansshop und den jeweils zulässigen Gesamtverkaufsflächen - im Bebauungsplan festgesetzt.

Der **SO 3** Bereich betrifft den bestehenden Raiffeisenmarkt mit seinem bereits heute vorhandenen *gartenmarkttypischen* Sortimenten. Zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Eine Sortimentsbegrenzung ist als Anlage zu den textlichen Festsetzungen in der Plankarte enthalten.

Der Bereich **SO 4** soll als Ergänzung der vorgenannten Nutzungen max. 700 m², auch zentrenrelevanter Nutzungen ermöglichen, sofern sie sich im Rahmen der festgesetzten, aus der Verträglichkeitsanalyse abgeleiteten Sortimente bewegen.

- c) **Ordnung der baulichen Entwicklung auf dem Betriebsgelände unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung.** Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen werden in enger Anlehnung an den Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch und an die Baunutzungsverordnung sowie an vergleichbare Bebauungspläne der Stadt getroffen, um Rechtssicherheit und einen einheitlichen Standard zu gewährleisten. Anordnung und Größe der geplanten Baukörper werden durch *Baugrenzen* und *Höhenbegrenzungen* mit Blick auf die umgebende Bebauung städtebaulich verträglich festgelegt;
- d) **Entwicklung eines kleinflächigen Mischgebietes** an der *Münsterstraße*, zwischen Stickerschließung und TWE-Bahnstrecke. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist hier die Ansiedlung einer Bäckerei o.ä. denkbar.
- e) **Verkehrsgerechte Erschließung:** Nach Bewertung durch die Stadt kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Fachmärkte über die *Münsterstraße* leistungsfähig abgewickelt werden. Andere Baugebiete sind durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht betroffen.

4. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

4.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Da Industrie- und Gewerbebetriebe wie hier in zentrumsnähe nur sehr begrenzte Expansionsmöglichkeiten vorfinden und auch Immissionsbelastungen eine immer größere Bedeutung gewinnen, kommt es zu Standortverlagerungen bzw. zur Aufgabe von Produktionsstandorten. Die seit Frühjahr 2000 leerstehenden Betriebsgebäude der Fa. WIRUS sollen im Bereich der Planänderung vollständig abgerissen werden; somit steht hier die gesamte Fläche für die Neuplanung zur Verfügung. Die Hallenbauten nördlich des Änderungsbereiches sollen erhalten und einer Nachnutzung zugeführt werden.

¹ Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2002

Die Bereiche westlich und nördlich des Änderungsbereiches werden von gewerblichen Nutzungen geprägt, in den Bereichen östlich der TWE-Bahntrasse sowie südlich der Münsterstraße (hier überwiegend 1. und 2. Bauzeile) dominieren Mischnutzungen.

4.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Versmold stellt den Planbereich bisher als *gewerbliche Baufläche* dar. Für den Geltungsbereich wurde bereits nach Abstimmung der Vorgehensweise der Stadt mit den Zielen der Landesplanung die 22. Änderung des FNP eingeleitet. Hier wird nun für den vorliegenden Änderungsbereich ein Sondergebiet Einzelhandel / Gartencenter bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Zu den planerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und zur Standortentscheidung wird auf dieses Verfahren verwiesen.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das im August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nunmehr zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der **UVP-pflichtigen Bebauungspläne** gehört oder ob zumindest eine **Vorprüfung** im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne festgelegte Grenzwerte überschreiten. In Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind die Projekte und Grenzwerte unter Nr. 18 *bauplanungsrechtliche Vorhaben* festgelegt. Die Systematik basiert auf *Prüfwerten* und *Größenwerten*:

- a) Werden die Prüfwerte als untere Schwelle erreicht, ist eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Für allgemeine städtebauliche Projekte gilt die untere Prüfschwelle von 20.000 m² Grundfläche i.S. § 19 (2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Prüfung durch die Gemeinde gem. Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.
- b) Sobald die Größenwerte erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Die Größenwerte sind gleichzeitig auch ein Hinweis auf die bauplanerische Bewertung des Begriffes *erheblich* durch den Gesetzgeber: nahezu jeder Bebauungsplan ist eine Eingriffsplanung zulasten von Natur und Umwelt; ein *erheblicher* Eingriff im Rahmen des BauGB liegt i.d.R. erst bei entsprechenden erheblichen Größenordnungen oder bei im Einzelfall überdurchschnittlich problematischen Eingriffsfolgen vor.

Das Plangebiet unterteilt sich in folgende Nutzungen:

Nutzung	GRZ	Fläche
Sondergebiet	0,8	14.870 m ²
Mischgebiet	0,6	1.730 m ²
Verkehrsflächen	---	2.695 m ²
Grünflächen	---	<u>1.925 m²</u>
		21.220 m ²

Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da das Plangebiet mit insgesamt² 12.934 m² deutlich unterhalb der *unteren Prüfschwelle* für Städtebauprojekte von 20.000 m² Grundfläche nach o. g. Anlage 1 zum UVP-Gesetz liegt. Darüber hinaus stellt sich die Fläche heute weitgehend versiegelt dar; durch die vorliegende Planung werden insbesondere im Norden und Westen Flächen entsiegelt und durch Abpflanzungen ersetzt. Weitere Pflanzflächen ergeben sich im Bereich der Stellplätze.

Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen insb. der Bestandssituation ist daher eine **Vorprüfung oder eine UVP nicht erforderlich.**

4.4 Landschafts- und Gewässerschutz

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt und kein Gewässer in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets verläuft, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Bei den ehemaligen Betriebsgebäuden die im Rahmen der Umsetzung der Planung abgerissen werden, handelt es sich um keine schutzwürdige Bausubstanz. Vorsorglich wird auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.6 Altlasten

Das Plangebiet wurde im Frühjahr 2000 als Betriebsstandort der Fa. Wirus aufgegeben; es handelt sich somit um einen potenziellen Altstandort. Im Rahmen der vorliegenden Planung hat der Investor ein **Abbruchkonzept**³ und eine **Gefährdungsabschätzung**⁴ für die ehemaligen Betriebsgebäude in Auftrag gegeben. Bei den Untersuchungen konnten diverse Schadstoffgruppen nachgewiesen werden: Kohlenwasserstoffe, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Asbest, Holzschutzmittel und Polychlorierte Biphenyle. Die Kreisverwaltung Gütersloh hat mittlerweile die Abbruchgenehmigung für den ehemaligen Betriebsstandort erteilt.

Gemäß **Altlastenkataster** des Kreises Gütersloh grenzen darüber hinaus 2 Altstandorte unmittelbar nordwestlich (3914/14 SG) und östlich (3914/16 SG) an das Plangebiet.

Bei Abriss-/ Sanierungsarbeiten ist verstärkt auf Bodenverfärbungen bzw. andere Kontaminationen zu achten. Sollten sich weitere Erkenntnisse über bisher nicht entdeckte schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde Tel. 05241 / 852740 zu informieren. Die im Rahmen des Rückbaus / Abbruchs anfallenden Materialien sind dem Recycling zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Erarbeitung eines Entsorgungskonzeptes wird empfohlen. Vor einer Neubebauung sind Sanierungserfolg und Nutzungsverträglichkeit gutachterlich nachzuweisen.

In der Plankarte ist der ehemalige Wirus-Bereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

² (Sondergebiet 14.870 m² x 0,8 = 11.896 m²) + (Mischgebiet 1.730 m² x 0,6 = 1.038 m²) = 12.934 m²

³ Erdbaulabor Dr. F. Krause (06/2002): Abbruchkonzept

⁴ Erdbaulabor Dr. F. Krause (06/2002): Gutachten, Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nachfolgenutzung der bestehenden GE-Ausweisung wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11(2) BauNVO festgesetzt, das als Lebensmittelmarkt / Gartencenter bzw. im westlichen Teil auch als Fläche für den Einzelhandel entwickelt werden soll. Darüber hinaus wird im Südosten des Änderungsbereiches ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um die innerstädtische Lage nicht zu schwächen werden im gesamten SO-Gebiet Rand- und Nebensortimente eingeschränkt, zentrenrelevante Warensortimente begrenzt, bzw. ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der vorliegenden bedarfsorientierten Planung soll auch eine Aufwertung der Fläche in Nähe zum Ortszentrum einhergehen, darauf werden auch die Nutzungsmaße abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden im Plangebiet durch folgende Regelungen bestimmt:

- a) Eingeschossige Gewerbebauten im **Sondergebiet** mit einer maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe von 8,5 m, für den Bereich SO 1 max. 9,50 m. Als Ausnahme dürfen Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen die festgesetzte Höhe überschreiten.
- b) Im **Mischgebiet** wird eine 2-geschossige Bebauung mit maximaler Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich hier am Bestand der Raiffeisen-Warengenossenschaft.
 - Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich im Sondergebiet mit 0,8 an der vorliegenden Objektplanung. Im Mischgebiet orientieren sie sich mit 0,6 bzw. 1,2 an durchschnittlichen Hausgrößen die in diesem Bereich üblich sind. Sie werden aufgrund der zentrumsnahen Lage und der Nachbarschaft als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen.
 - **Überschreitung der Obergrenzen.** Für den Bereich **SO 4** ist aufgrund seiner Lage zwischen der Bestandssituation SO 2 und SO 3 und der HAUPTerschließung des Gebietes sowie den nutzungsbedingten Stellplätzen eine geringfügige Überschreitung der GRZ-Obergrenze zu erwarten. Bezogen auf das gesamte SO-Gebiet wird jedoch die GRZ 0,8 eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht gegeben. Sonstige öffentlichen Belange werden durch die Überschreitung nicht berührt. Aus den genannten Gründen wird daher für den Teilbereich **SO 4** die **GRZ** mit **0,85** festgesetzt.
 - Als Bezugspunkt für die **Höhenmaße** wird auf die Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße oder Stellplatzanlage abgehoben. Auch die zulässige **Sockelhöhe** im MI-Gebiet richtet sich nach der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage.
 - Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet und damit die größeren Stellplatzanlagen werden über eine Stichstraße erschlossen, die über eine Kreisverkehrsanlage an die *Münsterstraße* angebunden wird. An den Kreisverkehr wird auch die südlich in die *Münsterstraße* einmündende *Wersestraße* angeschlossen. Hiermit wird insbesondere die Verkehrssituation für Linksabbieger optimiert und damit ein zügiger Verkehrsablauf gewährleistet.

Die Stellplatzanlagen, die an die Stichstraße bzw. den Wendehammer angeschlossen sind bieten ausreichend Platz für ca. 240 Fahrzeuge und werden in das Gesamtkonzept für diesen Bereich eingebunden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der bestehende Feuerwehr-Notweg als Fuß-/Radwegverbindung ausgebaut; bleibt jedoch für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr durch umlegbare Sperrpfosten passierbar. Der Fuß-/Radweg entlang der *Münsterstraße* wird nördlich des Kreisverkehrs entlanggeführt.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes hat die Stadt Vermold ein Schalltechnisches Gutachten⁵ in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Schluss, dass Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz nicht notwendig sind. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass der Tagesrichtwert um mindestens 7 dB(A) unterschritten wird. Das Gutachten empfiehlt jedoch die Tischkühler der Kälteanlage so zu dimensionieren, dass am nächsten Wohnhaus nachts nur ein Pegel von $L = 30$ dB(A) erzeugt wird, um die dortige Nachtruhe nicht zu stören.

Die durch den An- und Abfahrverkehr auf der als öffentliche Straße gekennzeichneten Stickerschließung von der *Münsterstraße* zum geplanten Aldi-Markt entstehenden Verkehrsgläusche unterschreiten den entsprechenden Immissionsgrenzwert um mindestens 9 dB(A).

Die Stadt Vermold sieht in ihrer Planung zusätzlich einen 4 m bzw. 7 m breiten Grünstreifen zwischen Sondergebiet und der im Westen angrenzenden Wohnnutzung vor. Der zusätzliche Abstand und die vorgesehene Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern wirken sich ebenfalls positiv auf die Geräuschbelastung der Nachbarschaft aus.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Änderungsbereiches mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Hierbei ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist eine Feuerwehr-Notzufahrt von der *Knetterhauser Straße* vorgesehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird – wie bisher – der Regenwasserkanalisation zugeführt; darüber hinaus werden eine Teilbefestigung der ausgedehnten Stellplatzflächen durch Pflaster mit hohem Fugenanteil bzw. Drain-Asphalt vorgeschrieben.

⁵ AKUS GmbH (03/2002): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Neubau eines Aldi-Marktes in Vermold

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Bei der als Sondergebiet überplanten Fläche handelt es sich um einen weitgehend mit Produktionshallen und Verwaltungsgebäuden bebauten Gewerbestandort. Versiegelungen die über den Bestand hinausgehen sind nicht zu erwarten, es erfolgt eher eine Entsiegelung.

Eine Überbauung wird an dieser Stelle grundsätzlich für vertretbar gehalten, da wertvolle Biotopstrukturen nicht betroffen sind. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel der Stadt, in diesem innerstädtischen Bereich eine geeignete Nachfolgenutzung für den ehemaligen Gewerbebetrieb zu finden und somit einer Verlagerung des großflächigen Einzelhandels in den Außenbereich entgegenzuwirken.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind umfangreiche Pflanzungen im Bereich des projektierten Aldi-Marktes und zwischen Sondergebiet und der sich westlich anschließenden Wohnbebauung geplant. Darüber hinaus soll der ehemalige Feuerwehr-Notweg zu einer alleearartigen Fuß-/Radwegeverbindung ausgebaut werden. Auch im Bereich der Stellplatzflächen sind zahlreiche Baumstandorte vorgesehen. Insgesamt ergibt sich ein höherer „Grünanteil“ als im Bestand.

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

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Unterstützung der o.g. Planungsziele aufgenommen und mit dem Vorhabenträger einvernehmlich geregelt. Zu beachten ist neben der innerstädtischen Lage insbesondere eine ansprechende und städtebaulich sinnvolle Gestaltung in Nähe zum Ortszentrum.

6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Die Bebauungsplan-Änderung leitet die Umgestaltung und Neuordnung im Bereich nordwestlich des Stadtzentrums Versmold ein. Die Planung soll insbesondere auch die umgebende Bestandssituation beachten, ohne die Nutzbarkeit der benötigten Sondergebietsfläche einzuschränken. Darüber hinaus werden Größenordnung und Begrenzung der zulässigen zentrenunschädlichen Sortimente von der Stadt vorgegeben.

Zum Planverfahren und zur Abwägung wird auf die Beratungsunterlagen und auf die Protokolle der Stadtvertretung der Stadt Versmold und der Fachausschüsse verwiesen.

Versmold, im April 2003