



STADT VERSMOLD
KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "INDUSTRIEGEBIET
WESTLICH DER TEUTOBURGER-WALD-EISENBAHN"

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung Versmold hat am 17.07.1991/27.02.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 "Industriegebiet westlich der Teutoburger-Wald-Eisenbahn" aufzustellen. Anlaß der Aufstellung ist die Aussiedlung einer ortsansässigen Fleischwarenfabrik, die an ihrem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat.

Im Osten wird das Plangebiet von der Eisenbahntrasse der "Teutoburger-Wald-Eisenbahn" tangiert. Östlich grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 16 mit einem Industriegebiet an. Im Süden, Westen und Nordwesten liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und einer Siedlerstelle bebaut. Im Südosten und Westen liegen kleine Waldflächen. Die weiteren Flächen werden landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,15 ha.

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch die Planung zu erfassen, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Zur Bemessung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden die Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaft anhand des Bebauungsplanentwurfes ermittelt.

Der Grünordnungsplan ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Für die erforderlichen Ersatzflächen ist eine separate Bewertung vorgenommen worden, die der Begründung als Anlage 2 (Ersatzmaßnahmen) beigelegt ist.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemeinde Versmold, Gemarkung Loxten Flur 15 und 14. Es wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden:

durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, weiter durch eine Linie, die die "Ziegeleistraße" ca. 70 m westlich der Bahnlinie der "Teutoburger-Wald-Eisenbahn" rechtwinkelig durchschneidet bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der "Ziegeleistraße", durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der "Ziegeleistraße" bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze der Bahntrasse.

Im Osten:

durch die westliche Grenze des Flurstücks 1, der Flur 15 (Teutoburger-Wald-Eisenbahn);

Im Süden:

durch die Südgrenze des Flurstücks 5, der Flur 15 (Tonweg);

Im Westen:

durch die Westgrenze des Flurstücks 5, der Flur 15, weiter durch die nördliche Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A.

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Im Landesentwicklungsplan VI ist der Standort Versmold als Gebiet für flächenintensive Großvorhaben festgelegt.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan liegt die Plangebietsfläche innerhalb eines Gebietes für flächenintensive Großvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan VI.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Zur Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist ein Antrag bei der höheren Landschaftsbehörde gestellt worden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit der 7. Änderung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet.

4. PLANUNGSABSICHTEN

Planungsziel ist, Bauflächen zur Errichtung einer Fleischwarenfabrik auszuweisen. Die Erschließung der Gewerbeflächen ist von Norden über die Ziegeleistraße beabsichtigt. Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen soll das Landschaftsbild möglichst gering beeinträchtigt werden. Die naturräumlichen Gegebenheiten sind weitestgehend zu erhalten. Um das Plangebiet in das Landschaftsbild einzugliedern, ist eine Eingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Industriegebiet (Gie)

Da der Bebauungsplan speziell für die Ansiedlung einer Fleischwarenfabrik aufgestellt wird, ist die Art der Nutzung entsprechend eingeschränkt festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Art der Betriebe, die unter den lfd. Nummern 70, 74, 117 und 158 der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 31.03.1990 aufgeführt sind.

Für die Beurteilung der "sonstigen in ihrem Emissionsverhalten ähnlichen Betrieben und Anlagen" ist die Aufzählung der Abstandsliste (Abstandsklassen IV - VII) zum v. g. Runderlaß anzuwenden.

Die Abstandsliste 1990 ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Planung für die Fleischwarenfabrik noch nicht vorliegt, sind für die Bauflächen die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild sind die Baumassenzahlen um ca. 20 % gegenüber den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO reduziert.

Im Zentrum des Gie-Gebietes mit Ausdehnung nach Osten (Richtung Eisenbahn/vorhandenes Industriegebiet) ist die Gebäudehöhe mit maximal 22 m über geplantes Geländeniveau festgesetzt. Es ist beabsichtigt, in diesem Bereich die zentralen Einrichtungen der Energieversorgung und andere betriebsorientierte zentrale Einrichtungen vorzunehmen. Im übrigen Bereich sind die zulässigen Gebäudehöhen mit Rücksicht auf das Landschaftsbild auf maximal 15 m festgesetzt.

5.3 Bauweise

Um eine den jeweiligen Bedürfnissen entsprechende funktionsgerechte Bebauung zu ermöglichen, ist die abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig) in Verbindung mit großflächigen, zusammenhängenden überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Abstände bei der abweichenden Bauweise regeln sich nach der Landesbauordnung.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist über die "Ziegeleistraße" nach Osten bis zur "Laerstraße" (L 786) vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die "Ziegeleistraße" und die Planstraße A. Die Trasse der "Ziegeleistraße" ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 entsprechend festgesetzt. Sie ist als Wirtschaftsweg vorhanden und muß noch endgültig ausgebaut werden.

Die Planstraße A wird vorerst bis zum Anschluß an das Gewerbegrundstück ausgebaut. Im weiteren Verlauf ist die Verkehrsfläche für die Planstraße A als Vorbehaltsfläche für einen eventuellen späteren Ausbau festgesetzt. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes kann nicht über die öffentliche Fläche der Planstraße erfolgen.

Eine Erschließung über den "Tonweg" ist nicht beabsichtigt. Er verbleibt als Wirtschaftsweg.

Die Querschnitte der einzelnen Straßen sind wie folgt vorgesehen:

Ziegeleistraße		12,00 m
davon:	Fuß- und Radweg	2,50 m
	Parkspur	2,50 m
	Fahrbahn	6,50 m
	Schrammbord	0,50 m
Planstraße A	(Ausbau nur bis Zufahrt GEE-Gebiet)	10,00 m
davon:	Fuß- und Radweg	2,50 m
	Fahrbahn	6,50 m
	Schrammbord	1,00 m
Tonweg		7,00 m
davon zur Zeit befestigt mit Schwarzdecke		ca. 3,50 m

Die Sichtdreiecke entsprechen der EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Eisenbahntrasse der "Teutoburger-Wald-Eisenbahn". Nach Auskunft der ansiedelnden Firma besteht der Wunsch, das Betriebsgelände an die Eisenbahnlinie, die in Ibbenbüren und Gütersloh Anschluß an das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn hat, anzuschließen.

6.2 Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die örtlichen Netze der "Ziegeleistraße" bzw. des "Tonwegs" angeschlossen. Dies gilt für die Wasserversorgung sowie für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekom-Verkabelungen.

Die 30-kV-Freileitung, die das Plangebiet im Westen von Nordwesten nach Südosten überspannt, muß eventuell verlegt werden, damit die überbaubaren Flächen nicht getrennt werden.

Die jeweiligen Versorgungsträger werden vor Baubeginn innerhalb des Plangebietes informiert und an der Ausbauplanung beteiligt.

Abwasser und Regenwasser sollen durch das Kanalsystem der Stadt abgeleitet werden. Entsprechende Planungen und Maßnahmen sind noch zu erarbeiten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblichen Flächen ist wegen der möglichen Kontaminationen des Grundwassers nicht angezeigt, Niederschlagswasser von Dachflächen könnte grundsätzlich versickert werden, aufgrund von Messungen in Teilbereichen wurden jedoch Grundwasserflurabstände zwischen 0,70 m und 1,60 m festgestellt, so daß die Versickerungsmöglichkeiten kritisch zu beurteilen sind.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 3.200 l/min. für 2 Stunden (192 cbm/Stunde) zur Verfügung zu stellen.

Die Beseitigung der hausmüllähnlichen Abfälle ist durch die Stadt Versmold sichergestellt. Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle sind vom Erzeuger ordnungsgemäß zu entsorgen.

7. LANDSCHAFT, NATUR, WASSERFLÄCHEN, SCHUTZGEBIETE, GRÜNFLÄCHEN

7.1 Landschaft, Natur

Die unbebauten Flächen des Plangebietes werden zur Zeit land- und forstwirtschaftlich genutzt. Auf ca. 1/3 der Flächen wird intensiv Ackerbau betrieben, 1/3 ist Weideland. Der Rest ist Waldfläche und Brachland.

Die Realisierung der vorliegenden Planung wird zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Damit wird ein Eingriff im Sinne des § 4 LG NW verursacht.

Um die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu ermitteln, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden (siehe Anlage 1).

Die Berechnungen für die Kompensationsfläche erfolgten auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes. Hiernach ist eine Kompensationsfläche von 9,70 ha außerhalb des Plangebietes ermittelt worden. Um die Kompensation zu ermöglichen, werden insgesamt sechs Ersatzflächen in einer Gesamtgröße von ca. 11,30 ha zur Verfügung gestellt. Diese Flächen werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde hergerichtet (siehe Anlage 2 - Ersatzmaßnahmen).

7.2 Wasserflächen

Im westlichen Plangebiet verläuft an der Ostseite des Erlenwäldchens ein Entwässerungsgraben, der bis zum "Tonweg" und weiter auf der Nordseite des "Tonwegs" Richtung Osten führt. Da diese Grabenfläche die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen durchschneidet, wird sie nach Westen an den "Alten Tecklenburger Weg" verlegt.

7.3 Schutzgebiete

Die gesamte Plangebietsfläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Stadt Versmold hat bei der höheren Landschaftsbehörde einen Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

7.4 Grünflächen

Durch die verkehrsgerechte Anbindung der Planstraße A an die "Ziegeleistraße" entsteht eine Freifläche. Diese ist unter Einbeziehung des Baumbestandes im Nordosten des Plangebietes als Verkehrsgrünfläche festgesetzt, um den Eingangsbereich zu den Gewerbeflächen einzugrünen.

Zur Eingrünung der beabsichtigten Bebauung und als Sichtschutz ist entlang der Planstraße A unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Nördlich des "Tonwegs" und der vorhandenen bzw. geplanten Grabenflächen ist bis zur Waldfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pff) festgesetzt. Beide Pflanzflächen gehen im Westen am "Alten Tecklenburger Weg" ineinander über.

Nördlich der Waldfläche ist zum Schutz des naturnahen Eichen-Buchen-Restwaldes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pff) als 10 m breiter Waldmantel festgesetzt.

Die eingetragenen und zu erhaltenden Einzelbäume sind aus der Landschaftsbestandsaufnahme übernommen worden.

Innerhalb des Bereiches der erforderlichen Stellplätze ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Durchgrünung je acht angelegte Stellplätze ein Baum anzupflanzen.

8. UMWELT

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich als Altablagerung eine ehemalige Mülldeponie, die mit der Bezeichnung TK 3914 M5 im Altlastenkataster geführt wird. Bereits seit mehreren Jahren wird die ehemalige Deponie, die ihre größte Ausdehnung außerhalb des Bebauungsplangebietes hat, durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfall Minden über Grundwassermeßstellen beobachtet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Versmold das chemische Laboratorium Dr. E. Weßling mit der Erstellung eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung des im Bebauungsplangebiet liegenden Teils der Altablagerung beauftragt. Auf der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fläche hat der Gutachter Aufschüttungen anthropogenen Ursprungs (Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke, Holz, Glas, Plastik, Metall, Dämmstoffe, Textilfasern und Papier) bis in Tiefen von max. 2,60 m festgestellt. Von den insgesamt 20 Sondierungen wurden bei 13 Sondierungen Auffüllungen mit eindeutigen Hausmüllcharakter festgestellt. Vor Ort ist die Auffüllungsgrenze relativ gut durch einen ehemaligen, zugewucherten Weg noch erkennbar. Lediglich bei einer Sondierung wurden östlich dieses Weges Hausmüllaufschüttungen festgestellt.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß bei der durchgeführten Bodenluftanalytik in keinem Fall deponietypische Gase in umweltrelevanten Konzentrationen nachgewiesen wurden, so daß über den Emissionspfad Bodenluft keine Methangasmigrationen zu erwarten sind. Lediglich bei 2 Bodenluftmeßpunkten wurden leichtflüchtige Komponenten (Trichlorethen bzw. leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Die aus diesen Bereichen gewonnenen Bodenproben sollen ggf. - nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden - einer Analyse auf leichtflüchtige chlorierte bzw. aromatische Kohlenwasserstoffe unterzogen werden. Die mit einer Maximalmächtigkeit bis zu 2,60 m unter Geländeoberkante festgestellten Hausmüllablagerungen haben einen Grundwasserkontakt. Ob und in welchem Umfang über den Emissionspfad Grundwasser umweltrelevante Schadstoffe ausgetragen werden, soll über die Probenahmeergebnisse aus den bestehenden drei Peilbrunnen bzw. zwei zusätzliche Peilbrunnen ermittelt werden.

Zwischenzeitlich wurden die Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend läßt sich sagen, daß das harte bis sehr harte Grundwasser nur einer geringen Beeinflussung durch die Altablagerung unterliegt, da nach Auswertung der Erstanalytikergebnisse keine hervorzuhebenden umweltrelevanten Kontaminationen festgestellt werden konnten.

Die Altlastenkommission hat sich mit dieser Altablagerung befaßt und empfohlen, die Fläche der Altablagerung mit einem zusätzlichen Sicherheitsabstand von einer Überbaubarkeit auszunehmen. Dieses ist im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

9. IMMISSIONEN

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird nur ein Betrieb, eine Fleischwarenfabrik, angesiedelt. Nach der Abstandsliste 1990 zum Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales ist gemäß lfd. Nr. 117 zwischen Wohnbebauung und Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Fleisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen ein Abstand von 300 m und gemäß lfd. Nr. 158 zwischen Wohnbebauung und Anlagen

zum Räuchern von Fleisch- und Wurstwaren ein Abstand von 200 m einzuhalten. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich des Plangebietes beträgt ca. 700 m, so daß auf die nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung keine störenden Immissionen von der geplanten Fleischwarenfabrik einwirken werden.

Im Plangebiet liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle, die überplant wird und eine Siedlerstelle. Das Wohnhaus der Siedlerstelle wird bei der Planung der Fleischwarenfabrik mit einbezogen.

Jeweils im Abstand von ca. 150 m und ca. 270 m liegen südlich des Plangebietes einzelne Siedlerstellen und im Abstand von ca. 380 m eine landwirtschaftliche Hofstelle. Aufgrund der Hauptwindrichtung (Nordwest bis Südwest) ist mit einer wesentlichen Immissionsbelästigung durch die Fleischwarenfabrik nicht zu rechnen.

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan ist südlich des Plangebietes die Trasse der geplanten Umgehungsstraße (B 476 neu) vorgesehen, so daß langfristig eine Veränderung in diesem Planabschnitt vorgenommen werden muß. Z.Z. sind die Siedlerstellen aufgrund ihrer Lage wie Mischgebiete zu betrachten.

Einzelheiten können jedoch erst mit der Objektplanung und ihrer gewerbeaufsichtlichen Prüfung und Beurteilung ermittelt werden.

10. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

10.1 Fläche des Plangebietes (Geltungsbereich)		ca. 17,15 ha
10.1.1 Fläche für Wald		ca. 0,89 ha
10.2 Bruttobauland	100 %	ca. 16,26 ha
10.3 Öffentliche Verkehrsflächen	7,16 %	ca. 1,17 ha
davon:		
10.3.1 Sammelstraßen		ca. 1,08 ha
10.3.2 Verkehrsgrün		ca. 0,09 ha
10.4 Flächen für die Wasserwirtschaft	1,84 %	ca. 0,30 ha
10.5 Nettobauland Gie-Gebiet	91,00 %	ca. 14,79 ha

11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	... 25.000,--.....DM
Ausbau der Straßen	.. 250.000,--.....DM
Straßenbeleuchtung	... 25.000,--.....DM
Kanalisation	.. 300.000,--.....DM
Versorgung (Gas, Wasser)	... 50.000,--.....DM

Die von der Stadt Versmold zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1993 ff vorgesehen.

12. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet einem Eigentümer gehört.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Versmold und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, (Tel: 0521/5200250; Telefax: 0521/5200239), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

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

Aufgestellt:

Osnabrück, 14.07.1993 Su/Th

Plan 9128 /7

P L A N U N G S B Ü R O D I P L.-I N G. G A R T H A U S
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 4 9 0 7 8 O S N A B R Ü C K
TELEFON (05 41) 44 11 01-2 TELEFAX (05 41) 44 11 03

i. A. Garthaus

Versmold, 11.01.1994.....

Für die Stadtvertretung Versmold

H. H. Kamp
.....
(Bürgermeister)

H. Neugebauer
.....
(Ratsmitglied)

Hat vorgelesen
Detmold, den 15. APR. 94...
Bezirksregierung
i.A.



Witz!