



STADT VERSMOLD
KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 49
'GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES BOCKHORSTER LANDWEGS'
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Versmold hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbegebiet südlich des "Bockhorster Landwegs" beschlossen.

Grund für die Planaufstellung sind konkrete Bauabsichten eines derzeit im Innenstadtbereich ansässigen Gewerbebetriebs. Die Auslagerung aus dem Innenstadtbereich ist erforderlich, da für den Betrieb an seinem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen.

Dieser Betrieb soll auf den Flächen südlich des "Bockhorster Landweges", östlich des vorhandenen Weges angesiedelt werden.

Desweiteren liegen der Stadt Versmold Ansiedlungswünsche kleinerer Gewerbebetriebe vor, die westlich des vorhandenen Weges ihren Standort finden sollen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Westen des Plangebiets ein kleinerer Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus am "Bockhorster Landweg". Im Nordwesten grenzt ein kleiner Wohnsiedlungsbereich an. Nördlich und östlich schließen sich vorhandene gewerblich genutzte Grundstücke an. Im Süden befinden sich wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,7 ha.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch die Planung vorbereitet werden, zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Der Grünordnungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Um die Bürger gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, hat am 23.05.1996 ein öffentlicher Erörterungstermin im Rathaus der Stadt Versmold stattgefunden.

Die vorgetragenen Äußerungen der Bürger sind - soweit möglich und städtebaulich sinnvoll - in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs eingeflossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes aufgrund von Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Das Ergebnis der Abwägung ist entsprechend den Beschlüssen der Stadtvertretung Versmold in die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Bockhorst, Flur 38 und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden:

durch die südliche Grenze des Flurstücks 33 ("Bockhorster Landweg").

Im Westen:

durch die westliche Grenze des Flurstücks 105, deren Verlängerung um 30 m nach Süden, von dem Punkt im rechten Winkel nach Osten abknickend bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Feldweges innerhalb des Flurstücks 28, durch die von diesem Punkt nach Süden verlaufende (östliche) Grenze des Feldweges, die nördliche Grenze des Flurstücks 32 und die westliche Grenze des Flurstücks 113.

Im Süden:

durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 113 und 50.

Im Osten:

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 50 und 48.

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet lag bisher im nördlichen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 zugrunde. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestand kein Bebauungsplan. Der durch den Bebauungsplan Nr. 49 überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 wird aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vermold ist mit seiner 11. Änderung durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen angepaßt worden.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Planungsabsicht der Stadt Vermold ist es, einen derzeit im Innenstadtbereich ansässigen Produktionsbetrieb der Lebensmittelbranche an den "Bockhorster Landweg" umzusiedeln. Auf dieser Fläche können die für die Existenz des Betriebes erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen realisiert werden, die am derzeitigen Standort aus Platzgründen nicht mehr möglich sind.

Die weiteren städtebaulichen Planungsziele im einzelnen sind:

- Erschließung kleinerer gewerblicher Baugrundstücke durch eine Stichstraße;
- differenzierte Nutzungsabstufungen zwischen vorhandenen Wohngebäuden im Nordwesten und gewerblicher Bebauung im Osten und Nordosten des Plangebiets;

- Eingrünung des Gewerbegebiets im Übergang zur freien Landschaft im Südosten;
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen weitgehend innerhalb des Plangebiets realisiert werden.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen sind für das Plangebiet überwiegend Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Damit wird die zusammenhängende gewerbliche Bebauung nördlich und östlich des Plangebiets städtebaulich sinnvoll ergänzt und abgerundet.

Da innerhalb des Plangebiets ein Wohngebäude vorhanden ist, für das nicht davon ausgegangen werden kann, daß die Wohnnutzung in absehbarer Zeit aufgegeben wird, sind für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets Mischgebiete (MI) festgesetzt. Die Mischgebiete umfassen das vorhandene Wohngebäude sowie den sich östlich daran anschließenden Bereich, in dem ein nicht wesentlich störender kleinerer Gewerbebetrieb vorhanden ist.

Die Festsetzung von Mischgebieten berücksichtigt darüber hinaus den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich, in dem überwiegend Wohngebäude vorhanden sind. Durch baugestalterische Festsetzungen für die Mischgebiete wird der Ortseingangssituation sowie der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen (siehe: 6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung).

5.1 GE-Gebiete

Innerhalb der GE-Gebiete sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese Nutzungen vorrangig in anderen Siedlungsbereichen, u. a. im Stadtzentrum von Versmold, ihren Standorten finden sollen bzw. dort schon ausreichend vorhanden sind. Durch den Ausschluß dieser Nutzungen wird darüber hinaus gewährleistet, daß hier ein Gebiet entsteht, das entsprechend der Nachfrage überwiegend durch Produktionsbetriebe, Handels- und Handwerksunternehmen, u. ä. geprägt ist.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ gegenüber den Obergrenzen der BauNVO um ca. 25 % (GRZ) und 50 % (GFZ) reduziert worden, um die bauliche Verdichtung im Eingangsbereich des Ortsteiles Bockhorst und im Übergang zur freien Landschaft einzuschränken. Die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhe unterstützt dieses Planungsziel.

Ausnahmen von der Festsetzung der Gebäudehöhe für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes sind zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit großflächig festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden.

Die Baugrenzen sind überwiegend einheitlich mit einem Abstand von 5 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen bzw. Eingrünungen festgesetzt.

5.2 MI-Gebiete

Um die vorhandenen Nutzungen (Wohnen/nicht wesentlich störendes Gewerbe) im Nordwesten des Plangebiets zu berücksichtigen, sind hier Mischgebiete (MI) festgesetzt. Die Stadt Vermold geht nicht davon aus, daß die Wohnnutzung des Gebäudes "Bockhorster Landweg" 25 in absehbarer Zeit aufgegeben wird. Da östlich dieses Gebäudes schon ein kleinerer Gewerbebetrieb vorhanden ist und für das Plangebiet ein insgesamt überwiegend gewerblicher Charakter erzielt werden soll, ist das Mischgebiet in MI1- und MI2-Gebiete gegliedert. Mit dem festgesetzten MI1-Gebiet wird die Zulässigkeit reiner Wohngebäude ausgeschlossen und Wohnungen nur für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß eine überwiegend gewerblich geprägte Siedlungsstruktur entsteht. Mit den Festsetzungen des MI2-Gebiets wird die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich abgesichert. Diese Gebietsgliederung erzielt eine abgestufte Nutzungsstruktur zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben nördlich und östlich des Plangebiets sowie dem durch Wohngebäuden geprägten Siedlungsansatz im Nordwesten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind aus denselben Gründen wie im GE-Gebiet nicht zugelassen (s. o.).

Die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m in Verbindung mit der zweigeschossigen, offenen Bauweise und geneigten Dächern (siehe: 6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) nimmt die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur in diesem Bereich auf.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluß haben. Die vorhandene, kleinteilige Bebauung im Nordwesten des Plangebiets und daran angrenzend ist im wesentlichen durch die Dachlandschaft geprägt. Die vorhandene Bebauung mit geneigten Dächern (überwiegend Sattel- und Walmdächer) prägt das Erscheinungsbild im Ortseingangsbereich des Ortsteils Bockhorst. Um dieses Gestaltungselement aufzugreifen, sind für die Mischgebiete (MI) geneigte Dächer mit einem Dachneigungsbereich von 20 - 45 Grad festgesetzt. Damit eine dem sehr unterschiedlichen Nutzungsspektrum innerhalb von Mischgebieten entsprechende Variationsbreite bei der Dachgestaltung ermöglicht wird (z. B. Satteldächer, Walmdächer, Zelt- oder Pultdächer, etc.), ist keine bestimmte Dachform festgesetzt worden. Der festgesetzte Dachneigungsbereich von 20 - 45 Grad läßt den Bauherren einen Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude.

Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Festsetzung über die Dachneigung nicht betroffen, da sie das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

7. ERSCHLIESUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Bebauung im Nordwesten des Plangebiets ist durch Grundstückszufahrten direkt vom "Bockhorster Landweg" aus erschlossen. Ein vorhandener Weg erschließt abzweigend vom "Bockhorster Landweg" einen Kotten außerhalb des Plangebiets. Da westlich dieses Weges die Ansiedlung mehrerer kleiner Gewerbebetriebe beabsichtigt ist, die nicht direkt an den "Bockhorster Landweg" angrenzen, ist im nördlichen Abschnitt der Ausbau des vorhandenen Weges als Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Damit besteht auch die Möglichkeit, die Flächen östlich des Weges, auf denen ein einzelner größerer Gewerbebetrieb angesiedelt werden soll, von der Planstraße aus zu erschließen und damit Verkehrsgefährdungen durch weitere Grundstückszu- und abfahrten am "Bockhorster Landweg" zu reduzieren.

Die Planstraße ist in der Breite der vorhandenen Wegeparzelle festgesetzt. Die Breite von ca. 10 m ermöglicht die Aufteilung des Straßenquerschnitts wie folgt:

Schrammbord	0,50 m
Fahrbahn	6,00 m
Fußweg	1,50 m
Seitengraben	2,00 m

Der Wendehammer ist gemäß "Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen" (EAE) mit einem Durchmesser von 24 m festgesetzt, so daß Lkw's problemlos wenden können. Südlich des Wendehammers verbleibt die Wegeparzelle in ihrem derzeitigen Ausbauzustand.

7.2 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 Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Um zu prüfen, ob die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, hat die Stadt Versmold entsprechende Bodenuntersuchungen durchführen lassen. Das Bodengutachten kommt zudem Ergebnis, daß "eine Untergrundverrieselung bei den örtlich anstehenden Böden nicht möglich ist".

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets wird auf den Baugrundstücken selbst zurückgehalten (z. B. durch Regenwasserrückhaltebecken oder -mulden) und gedrosselt in die städtische Kanalisation eingeleitet. Eine Einleitung in die in der Umgebung vorhandenen Gewässer ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

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.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Von den geplanten gewerblichen Bauflächen wirken Schallimmissionen auf die vorhandene Nachbarbebauung ein. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist diesbezüglich vom Staatl. Umweltamt Bielefeld auf das vorhandene Wohngebäude südlich des Plangebiets ("Bockhorster Landweg" Nr. 17) besonders hingewiesen worden. Aufgrund seiner Alleinlage in Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entspricht der Schutzanspruch dieses Wohngebäudes dem eines Misch- bzw. Dorfgebiets. Die Orientierungswerte für M-Gebiete gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betragen 60 dB tags und 45 dB nachts. Die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten seitens des anzusiedelnden Betriebes im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die unbebauten Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt bzw. liegen teilweise brach.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet bzw. ermöglicht. Nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Eingriffe "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Nach § 8a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend gemäß § 1 BauGB zu entscheiden. Zu diesem Zweck ist die Eingriffsregelung nach den §§ 4 bis 6 LG NW anzuwenden.

Zu diesem Zweck ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. In Abstimmung auf die Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt:

- gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksvorzonen entlang des "Bockhorster Landwegs"
- Eingrünungen im Übergang zur freien Landschaft im Süden des Plangebiets
- Erhalt des vorhandenen Teichs
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken/Stellplatzbereichen
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Südwesten des Plangebiets

Die Berechnungen im Grünordnungsplan kommen zu dem Ergebnis, daß lediglich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, so daß sich ein externer Kompensationsbedarf von 0,85 ha ergibt. Dieses Kompensationsdefizit wird innerhalb eines städtischen Wiesengrundstücks an der Hauptkläranlage, Gemarkung Versmold, Flur 15, Flurstück 21, durch

947

geeignete Maßnahmen ausgeglichen (Gesamtgröße: ca. 4 ha). In Abstimmung auf die im Rahmen der Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 46 durchgeführten Maßnahmen auf einem Teil dieser Fläche (0,4 ha) beabsichtigt die Stadt Versmold u. a. naturnahe Feuchtbiotope und Extensiv-Grünland anzulegen. Damit werden die Biotopstrukturen des unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiets ergänzt und abgerundet.

Einzelheiten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sowie zur Kompensationsbilanzierung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

10. ATTLASTEN

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

Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z. B. beim Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

11. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

11.1 Fläche des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 5,72 ha
11.2 Öffentliche Verkehrsflächen	4 %	ca. 0,21 ha
11.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8 %	ca. 0,43 ha
11.4 Nettobauland	88 %	ca. 5,08 ha
11.4.1 GE-Gebiete		ca. 4,00 ha
11.4.2 MI-Gebiete		ca. 1,08 ha

12. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Stadt Versmold das gesetzliche Verfahren der Umlegung vor.

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 sind Flurkarten des Amtes für Agrarordnung Bielefeld verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 15.01.1997 Des/Ju

Plan Nr. 9603/8

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19b 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

A. J. J. J.

Versmold, 30.04.1997

Für die Stadtvertretung Versmold

Holtkamp
.....
(Bürgermeister)

Udo
.....
(Ratsmitglied)

Hat vorgelegen
Versmold, den 1.9. AUG, 97
Bezirksregierung
i.A.F.



Stüber