



STADT VERSMOLD
KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 50
'GEWERBEGEBIET ÖSTLICH LAERSTRASSE /
SÜDLICH UND NÖRDLICH ROTHENFELDER STRASSE'
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung Versmold hat in ihrer Sitzung am 19.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Gewerbegebiet östlich der Laerstraße/nördlich und südlich der Rothenfelder Straße" beschlossen.

Grund für die Planaufstellung ist die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Stadtgebiet von Versmold. Der Stadt Versmold liegen derzeit ca. 20 Anfragen von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben für die Zuweisung eines Baugrundstücks vor. Diese Nachfrage kann innerhalb der bauleitplanerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr abgedeckt werden, da diese Gebiete bereits weitgehend bebaut sind.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Versmold und wird begrenzt von der "Laerstraße" im Westen, dem Stadtpark und den Sportanlagen/Schwimmbad im Osten, der Realschule im Süden und der Trasse der geplanten Umgehungsstraße im Norden. Die Abgrenzung und die Flächengröße des geplanten Gewerbegebiets sind auf die Vorgaben der übergeordneten Flächennutzungsplanung / Gebietsentwicklungsplanung abgestimmt.

Im Einmündungsbereich "Rothenfelder Straße/Laerstraße" befindet sich ein vorhandener Gewerbebetrieb und eine ehemalige Hofstelle. Im Süden des Plangebiets an der "Schützenstraße" ist ein Gewerbebetrieb vorhanden, nördlich daran schließt sich eine Tennisanlage an. Nördlich des Einmündungsbereichs "Rothenfelder Straße"/"Caldenhofer Weg" befinden sich die derzeit leerstehenden Gebäude einer ehemaligen Hofstelle.

Prägende naturräumliche Elemente sind die vorhandenen Gewässer mit ihrer uferbegleitenden Vegetation und der Stadtpark an der östlichen Plangebietsgrenze sowie eine vorhandene Obstbaumwiese südlich des Einmündungsbereichs "Rothenfelder Straße"/"Caldenhofer Weg".

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 23,0 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 beigelegt.

Um die Bürger gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, hat am 24.04.1996 ein öffentlicher Erörterungstermin im Rathaus der Stadt Versmold stattgefunden. Die vorgetragenen Äußerungen der Bürger sind - soweit möglich und städtebaulich sinnvoll - in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen.

Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.01.1997 um ihre Stellungnahme bis zum 21.02.1997 gebeten worden. Das Ergebnis der Abwägung über Anregungen und Bedenken hat nicht zu grundsätzlichen Veränderungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs geführt.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Bebauungsplanentwurf vom 30.04.1997 bis 03.06.1997 öffentlich ausgelegt. Aufgrund von Anregungen und Bedenken der beteiligten Fachbehörden sind folgende Festsetzungen ergänzt worden:

1. Flächen für Wald (= Bestand innerhalb bisher als "öffentliche Grünflächen" und "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzter Bereiche).

2. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Büros und Betriebsleiterwohnungen innerhalb bestehender Gebäude

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Versmold, Flur 30 (= Bereich südlich der "Rothenfelder Straße") und der Gemarkung Loxten, Flur 14 (= Bereich nördlich der "Rothenfelder Straße") und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Westen:

durch die östliche Grenze des Flurstücks 48 ("Laerstraße").

Im Süden:

durch die nördliche Grenze des Flurstücks 469 ("Schützenstraße").

Im Osten:

durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 355 ("Aabach"), die östliche Grenze des Flurstücks 27 (Wegeparzelle) und deren geradlinige Verlängerung nach Süden bis zum Schnittpunkt mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 355 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 39 (Wegeparzelle).

Im Norden:

durch eine Linie, die sich aus dem Verlauf der geplanten Umgehungsstraße ergibt, die südöstlichen Grenzen des Flurstücks 2, durch eine Linie, die in einem Abstand von 40 m parallel zur "Rothenfelder Straße" verläuft sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 164, 30 und 31.

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den Bebauungsplaninhalten geändert.

Für einen größeren Gesamtbereich (= ca. 85 ha) zwischen "Laerstraße" und "Rothenfelder Straße" ist eine städtebauliche Rahmenplanung in Auftrag gegeben worden, in der die langfristige gewerbliche Entwicklung untersucht wird. Ein entsprechender Vorentwurf liegt bereits vor. Die wesentlichen Inhalte des Rahmenplanes sind die Lage, Größe und Gliederung der gewerblichen Bauflächen, Grünflächen/Ausgleichsflächen und das Erschließungskonzept. Der Bebauungsplan Nr. 50 stellt - unter Berücksichtigung der weiteren (langfristigen) gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich - den ersten Realisierungsabschnitt des Rahmenplangebiets dar.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Eingangsbereich zur Innenstadt von Versmold und vor der naturräumlichen "Wald-Kulisse" des Stadtparks beabsichtigt die Stadt Versmold, durch den Bebauungsplan Nr. 50 die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines "Gewerbeparks" zu schaffen. Dieses Planungsziel beinhaltet sowohl stadtgestalterische wie auch naturräumlich-ökologische Gesichtspunkte.

Schon der Standort bzw. die Lage des geplanten Gewerbeparks im städtischen Siedlungszusammenhang bietet gute Voraussetzungen für eine Umsetzung stadtökologischer Zielvorstellungen:

- Der Gewerbepark ist auf relativ kurzen Wegen von den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen in Versmold aus für Kunden und für die zukünftige Arbeitsbevölkerung des Gewerbeparks erreichbar, womit z. B. der Verzicht auf die Benutzung privater Kfz möglich wird.
- Schon derzeit ist das Plangebiet durch die Lage an der K 21 und der L 786 für den gewerblichen (Schwerlast-)Verkehr gut zu erreichen; nach Fertigstellung der Umgehungsstraße und des Autobahnanschlusses der BAB A 33 an die B 476 im Osten von Versmold besteht eine sehr gute Verknüpfung mit dem regionalen und überregionalen Verkehrsnetz.
- Durch die Nähe zum vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet westlich der "Laerstraße" bestehen gute Voraussetzungen für eine Bündelung des gewerblichen Verkehrs auf wenigen Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Stadtgebietes.
- Der unmittelbar im Südosten angrenzende Stadtpark bildet optisch eine naturräumliche Kulisse für die geplante gewerbliche Bebauung und kann als "Pausengrün" für die Naherholung der zukünftig im Gewerbepark arbeitenden Bevölkerung genutzt werden.

Die städtebaulichen Planungsziele im einzelnen sind:

- Kleinteilige Grundstücks- und Bauungsstruktur in Verbindung mit einem hohen Grünanteil.
- "Hochwertiges" Erscheinungsbild der gewerblichen Bebauung entlang der "Rothenfelder Straße" (z. B. durch Ausschluß von Schrottplätzen u. ä.).
- Erhalt und Integration der baulichen und naturräumlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets.
- Ökologische Vernetzung zwischen geplanten naturräumlichen Maßnahmen wie z. B. Oberflächenentwässerung/Durchgrünung mit den bestehenden Landschaftsbestandteilen (Stadtpark, Aabach, etc.).

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Entsprechend der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken von kleinen und mittleren Betrieben des Handels und des Handwerks sind für die Bauflächen des Plangebiets Gewerbegebiete festgesetzt. Um dem Planungsziel Rechnung zu tragen, in den Bereichen, die unmittelbar an die "Rothenfelder Straße" angrenzen, ein hochwertiges Erscheinungsbild der gewerblichen Bebauung zu erzielen, sind die Bauflächen beiderseits der "Rothenfelder Straße" in Gewerbegebiete (GE) und Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gegliedert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortseingang zur Versmolder Innenstadt und um den Charakter eines Gewerbeparks zu erzielen, spielt das Erscheinungsbild der gewerblichen Bebauung entlang der "Rothenfelder Straße" eine entscheidende Rolle. Aus diesem Grund sind innerhalb der GEE-Gebiete Nutzungen ausgeschlossen, die negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben können. Dies trifft in erster Linie auf großflächige Lagerplätze zu, auf denen Schüttgüter (Sand, Kies, Steine, etc.) oder wetterunempfindliche Massenprodukte (Baustoffe, Schrott, u. ä.) dauerhaft im Freien gelagert werden. Aus diesem Grund sind Lagerplätze innerhalb der GEE-Gebiete nur als Ausnahme zulässig. Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß jedes Einzelvorhaben einer gesonderten Prüfung unterzogen wird.

Wesentliche Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben auch die Abmessungen bzw. die Größenverhältnisse der gewerblichen Gebäude insgesamt. Um ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen, sind Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten, durch die eine gewisse Mindest- und eine Maximalgröße der gewerblichen Bebauung festgelegt wird. Um eine unverhältnismäßig hohe bauliche Verdichtung in der naturräumlich geprägten Umgebung vor der "grünen Kulisse" des Stadtparks und der angrenzenden Grünzonen zu vermeiden, sind die Grundflächenzahlen (GRZ) für den überwiegenden Teil des Plangebiets um 25 % gegenüber den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,6 reduziert festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt die Abmessungen der Gebäude auf max. 50 m.

Durch die Errichtung von kleinen Bürogebäuden und separaten Gebäuden für Wohnungen z. B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen kann das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild einer homogenen Bebauungsstruktur mit einem ausgesprochen gewerblichen Charakter gestört werden, wenn der optische Eindruck von Einfamilienhäusern entsteht. Aus diesem Grund sind freistehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur in zweigeschossiger Bauweise zulässig oder die entsprechenden Räume sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Aus demselben Grund ist festgesetzt, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in die Betriebsgebäude zu integrieren sind.

Wenn sich im Einzelfall vorhandene Wohngebäude auf den gewerblichen Baugrundstücken befinden, kann es z. B. aufgrund der Bausubstanz oder einer ortstypischen Baukörpergruppierung (= ehemalige Hofstellen) sinnvoll sein, diese zu erhalten und einer gewerblichen Nachfolgenutzung als Büro oder als Betriebsleiterwohnung zuzuführen. Aus diesem Grund ist für vorhandene Gebäude eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximal zweigeschossigen Bauweise und einer Begrenzung der Gebäude- bzw. Traufhöhe auf überwiegend 10 m bzw. 7,50 m wird ausgeschlossen, daß einzelne Gebäude vor dem naturräumlichen Hintergrund im Osten des Plangebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das beabsichtigte homogene städtebauliche Erscheinungsbild stören.

Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind auf die festgesetzte Geschossigkeit und die GRZ abgestimmt.

Für die gewerblichen Bauflächen im Nordwesten des Plangebiets treffen die o. g. städtebaulichen Kriterien für besondere Ansprüche an das Erscheinungsbild nicht in dem Maße zu, wie für die Bauflächen, die unmittelbar an die "Rothenfelder Straße" bzw. den Stadtpark angrenzen. Aus diesem Grund, und da in diesem Bereich großflächigere Grundstückszuschnitte möglich sind, ist hier eine intensivere gewerbliche Bebauung möglich. Dieses Planungsziel wird durch eine den Obergrenzen der BauNVO entsprechende GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 erreicht. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise werden Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe ist in Abstimmung auf die übrigen Gebäude- und Traufhöhen auf 15 m begrenzt. Dadurch wird den Gewerbetreibenden ein größerer Spielraum für die Errichtung funktionsgerechter gewerblicher Gebäudevolumen ermöglicht.

Die Baugrenzen sind überwiegend einheitlich mit einem Abstand von 5 m zu den angrenzenden Straßen bzw. Grundstücksgrenzen festgesetzt, damit zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen, die eine den funktionalen Ansprüchen entsprechende gewerbliche Bebauung ermöglichen. Aufgrund der neu festgelegten Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets sind die Baugrenzen im Südosten des Plangebiets mit einem Abstand von 10 m zum Aabach festgesetzt. Obgleich die vorhandene gewerbliche Bebauung in diesem Bereich schon derzeit näher als 10 m an den Aabach heranreicht, wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, daß langfristig (z. B. im Falle einer Umnutzung oder einer Neubebauung) ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets ist weitgehend in das städtebauliche Konzept integriert. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden in ihrem Bestand gesichert und können sich in begrenztem Umfang erweitern.

Die vorhandenen Tennisplätze sind einschließlich eines östlich angrenzenden Erweiterungsbereichs als "Fläche für Sportanlagen" festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß eine Erweiterung des vorhandenen Clubgebäudes und die Errichtung einer Tennishalle möglich sind. Die Ausnutzungsziffern sowie die maximale Gebäudehöhe entsprechen den angrenzenden GE-Gebieten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung sind verschiedene Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden.

Für diese Nutzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Aussagen bzw. Regelungen zu treffen, wie die "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" gem. § 1 BauGB gewährleistet werden sollen.

Diese Anforderung beinhaltet den Schutz vorhandener Wohn- bzw. Mischnutzungen vor gewerblichen Immissionen auf der einen Seite sowie dem Schutzanspruch der geplanten gewerblichen Nutzung, z. B. vor Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft andererseits.

Bezüglich der Geruchsimmissionen ist anzumerken, daß sich aufgrund der vorliegenden Informationen, z. B. über den Umfang der Tierhaltung, keine Rückschlüsse auf wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten gewerblichen Nutzung ziehen lassen.

Zu den vorhandenen Nutzungen im einzelnen:

Im Plangebiet selbst befindet sich am "Caldenhofer Weg" ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Aufgrund der "Insellage" zwischen den vorhandenen und den geplanten Siedlungsbereichen ist eine langfristige Verfestigung dieser Nutzung städtebaulich nicht sinnvoll. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß für die landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Nutzung - u. a. aufgrund der Entfernung von ca. 150 m zum zusammenhängend bebauten Wohnsiedlungsbereich östlich des Stadtparks - schon derzeit nur begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten an diesem Standort bestehen. Es ist darauf hinzuweisen, daß die derzeit ausgeübte Wohnnutzung in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbstätigkeit Bestandsschutz genießt. (Wesentliche Veränderungen, die zu einer Verfestigung der derzeitigen Nutzung führen, sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig.) Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur des geplanten Gewerbegebiets ist nicht davon auszugehen, daß sich in der Nachbarschaft solche Betriebe ansiedeln werden, die mit wesentlichen Störungen in Bezug auf die vorhandene wohn- und landwirtschaftliche Nutzung verbunden sind. Insofern wird nicht davon ausgegangen, daß es zu unzulässigen Beeinträchtigungen - vor allem der vorhandenen Wohnnutzung kommt, solange diese Bestand hat. Anhaltspunkte dafür, daß sich hier - solange die Landwirtschaft ausgeübt wird - Störungen der gewerblichen Nutzung (z. B. durch Geruchsimmissionen) ergeben können, werden aufgrund des geringen Umfangs der derzeitigen Tierhaltung nicht gesehen.

Das Wohngebäude "Schützenstraße" 7 steht als Betriebsleiterwohnhaus in funktionalem Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb. Diese Nutzung ist innerhalb von Gewerbegebieten zulässig.

Das Wohngebäude "Schützenstraße" 5 wird derzeit ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Da der Eigentümer jedoch schon in Gesprächen mit der Stadt Vermold signalisiert hat, daß er evtl. beabsichtigt, die derzeitige Wohnnutzung an diesem Standort aufzugeben, ist es städtebaulich sinnvoll, dieses Grundstück in das Gewerbegebiet einzubeziehen, um eine gewerbliche Nachfolgenutzung (z. B. als Büro oder als Betriebsleiterwohnung) sicherzustellen.

Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle "Rothenfelder Straße" 40 werden derzeit zu Wohnzwecken in Verbindung mit gewerblichen Tätigkeiten genutzt (Parkettschleiferei). Aufgrund des gewerblichen Nutzungsanteils werden unter ortsplanerischen Aspekten hier keine grundsätzlichen Widersprüche zu einer Einbeziehung in das Gewerbegebiet gesehen.

Innerhalb des Bereichs zwischen "Laerstraße" und "Rothenfelder Straße" befinden sich einige Hofstellen, die dem Wohnen und dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb dienen sowie einige einzelne Wohngebäude. Da dieser Gesamtbereich für die langfristige gewerbliche Entwicklung der Stadt Vermold vorgesehen ist (= städtebaulicher Rahmenplan), ist es Planungsziel der Stadt Vermold, eine mittel- bis langfristige Verfestigung dieser Nutzung möglichst auszuschließen. Das derzeit zu

Wohnzwecken vermietete Gebäude "Rothenfelder Straße" 59 befindet sich im Besitz der Stadt Versmold, so daß hier jederzeit eine Einflußnahme auf die Nutzung genommen werden kann.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 180 m zu den geplanten gewerblichen Bauflächen eine ehemalige Hofstelle, die zum Wohnen in Verbindung mit einer gewerblichen Tätigkeit (Blumenhandel/Floristik) genutzt wird. Aufgrund des Abstandes von ca. 180 m und der ausgeübten Mischnutzung werden hier keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte gesehen.

Nördlich der Sport- und Schwimmbadanlage befindet sich unmittelbar an der Plangebietsgrenze ein Gebäude, in dem sich mehrere Wohnungen befinden. Die ursprünglich hier betriebene gewerbliche Nutzung (Markthandel) wird derzeit nicht mehr ausgeübt. Aufgrund der Alleinlage in einer durch die Landwirtschaft geprägten Umgebung sowie der angrenzenden Sport- und Freibadanlage ist der Schutzanspruch dieses Gebäudes mit 60 dB tags und 45 dB nachts anzusetzen. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten für Mischgebiete gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Für die diesem Wohngebäude nächstgelegenen gewerblichen Bauflächen ist deshalb die Festsetzung getroffen, daß die o. g. Immissionswerte nicht überschritten werden dürfen.

Grundsätzlich ist bei der Abwägung zur Frage des vorbeugenden Immissionsschutzes als ein wesentliches Kriterium zu berücksichtigen, daß der Stadt Versmold andere Flächen für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen bzw. durch wesentlich ungünstigere Rahmenbedingungen nicht in Frage kommen. Die Vorteile für einen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung im Bereich "Laerstraße"/"Rothenfelder Straße" sind u. a. in der guten verkehrlichen Anbindung und in dem räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet westlich der "Laerstraße" zu sehen. Diese städtebauliche Zielvorstellung über die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Versmold findet auch in der städtebaulichen Rahmenplanung für einen ca. 70 ha großen Gesamtbereich zwischen "Laerstraße" und "Rothenfelder Straße" ihren Ausdruck.

7. 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 Gestaltungssatzung unterstützt die Planungsabsicht, den Charakter eines Gewerbeparks zu erzielen. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, die auf ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild abzielen, werden in der Gestaltungssatzung Regelungen für Werbeanlagen, Einfriedungen und Begrünungsmaßnahmen getroffen. Mit diesen baugestalterischen Festsetzungen wird das Planungsziel verfolgt, ein städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen, das durch die gewerblichen Baukörper und eine starke Durchgrünung geprägt wird.

Großflächige funktionsfremde Werbeanlagen stören die Gestaltung des Ortsbildes im Eingangsbereich zur Versmolder Innenstadt erheblich. Um die Gefahr einzuschränken, daß neben den Anlagen für die Eigenwerbung der Betriebe funktionsfremde Werbeanlagen dominieren und die

Erkennbarkeit/Auffindbarkeit der einzelnen Betriebe erschwert wird, ist die Errichtung von Werbeanlagen, die funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, nicht zulässig. Für Werbeanlagen, die der Eigenwerbung der im Plangebiet ansässigen Betriebe dienen, ist festgesetzt, daß diese ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe oder an besonderen Werbeträgern auf dem Grundstück zulässig sind, um auszuschließen, daß der öffentliche Straßenraum innerhalb des Plangebiets - und darüber hinaus (Fernwirkung) - nicht durch Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt.

Die Einschränkung der Gesamtgröße von Werbeanlagen für die Eigenwerbung auf eine maximale Länge von 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der jeweiligen Gebäudehöhe, die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht unterstützt das Planungsziel, daß sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen. Speziell Einzelhandelseinrichtungen werben verstärkt mit Fahnen an entsprechenden Masten. Da von dieser Art der sich bei Wind bewegenden und damit sehr auffälligen Werbung eine dominierende optische Wirkung auf das gesamte Baugebiet ausgeht, ist die Anzahl der Fahnenmasten auf max. einen je angefangene 1.000 m² Geschoßfläche begrenzt.

Um eine optische Dominanz der Architektur in Verbindung mit einer starken Durchgrünung zu gewährleisten, sind für die Grundstückseinfriedungen Hecken aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Alternativ sind begrünte Gitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig, die eine gewisse Transparenz und Sichtbeziehung auf die gewerbliche Bebauung ermöglichen.

Einen wesentlichen Einfluß auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbeparks hat die Gestaltung der Grundstücksbereiche unmittelbar an der "Rothenfelder Straße". Um den parkartigen Charakter des Gewerbegebiets zu erzielen, sind diese Bereiche in einer Tiefe von mindestens 5 m gärtnerisch zu gestalten. Damit die optische Wahrnehmbarkeit dieser begrünten Vorzone gewährleistet ist, sind Einfriedungen erst anschließend an diesen Bereich zulässig. Durch diese Festsetzung wird für den öffentlichen Straßenraum ein optisch großzügiger, flächiger Eindruck erzeugt.

Ebenso wie die Grundstücksfreiflächen hat die Gestaltung der zur "Rothenfelder Straße" ausgerichteten Fassaden der Gebäude einen starken Einfluß auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Um trotz unterschiedlicher Materialien, die für die Gestaltung der Fassaden möglich sind, ein einheitliches Gestaltungsmerkmal vorzuschreiben, das dem parkartigen Charakter des geplanten Gewerbegebiets entspricht, sind für die der "Rothenfelder Straße" zugewandten Gebäudeseiten Fassadenbegrünungen festgesetzt. Damit ein homogenes Erscheinungsbild erzielt wird, ist die Art der Ausführung (= Edelstahlseil als Kletterhilfe) einheitlich festgesetzt. Wenn im Einzelfall, z. B. aus konstruktiven Gründen auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden soll, kann als Ausnahme die ersatzweise Anpflanzung von Laubbäumen zwischen den Gebäudefronten und der "Rothenfelder Straße" zugelassen werden.

Da Flachdächer von niedrigen Gebäuden (bis zu einer Höhe von 5 m) von höheren, z. B. zweigeschossigen Gebäuden aus einsehbar sind, ist für diese Gebäude bzw. Gebäudeteile eine Dachbegrünung festgesetzt. Ausnahmen sind im gleichen Sinne wie für Fassadenbegrünungen möglich.

Einzelheiten zur Art der Bepflanzung und Hinweise zur Durchführung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrliche Erschließung

Über die K 21 "Rothenfelder Straße" und die L 786 "Laerstraße" ist der geplante Gewerbepark schon derzeit gut für den Kfz-Verkehr zu erreichen. Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße und des Autobahnanschlusses der BAB A 33 an die B 476 im Osten von Versmold besteht eine sehr gute Verknüpfung mit dem regionalen und dem überregionalen Verkehrsnetz.

Die geplanten gewerblichen Baugrundstücke werden überwiegend durch Zu- und Abfahrten direkt von der "Rothenfelder Straße" aus erschlossen. Um Verkehrsgefährdungen zu reduzieren, beabsichtigt die Stadt Versmold, die Festsetzung einer Ortsdurchfahrt zu beantragen, und zwar für den Abschnitt der K 21 "Rothenfelder Straße" von der L 786 (Laerstraße/Rothenfelder Straße) bis zum Anfang der Ortsdurchfahrt in Loxten.

Weiterhin ist festgesetzt, daß je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig ist.

Die Bauflächen im Nordwesten des Plangebiets werden über eine Planstraße erschlossen, die zu einem späteren Zeitpunkt nach Westen weitergeführt werden kann. Damit hält sich die Stadt Versmold die Möglichkeit offen, den Bereich zwischen "Laerstraße", "Rothenfelder Straße" und der geplanten Umgehungsstraße langfristig durch eine Ergänzung der gewerblichen Bebauung städtebaulich sinnvoll abzurunden (= siehe städtebaulicher Rahmenplan).

Durch einen Querschnitt der Planstraße A von 10 m kann der Straßenraum wie folgt aufgeteilt werden:

Fuß- und Radweg	2,50 m
Pflanzstreifen	1,00 m
Fahrbahn	6,00 m
Schrammbord	0,50 m
	10,00 m

Die "Rothenfelder Straße" und der "Caldenhofer Weg" sind entsprechend dem derzeitigen Bestand festgesetzt. Entlang der geplanten Umgehungsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen in diesem Bereich mit einem Abstand von 40 m zum angenommenen Fahrbahnrand der geplanten Umgehungsstraße berücksichtigt eine mögliche spätere Bauverbotszone.

Die Zufahrt zur Tennisanlage soll - solange keine Erweiterungen erfolgen - in ihrem jetzigen Zustand verbleiben. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt durch Erweiterungsmaßnahmen das Kfz-Aufkommen der Tennisanlage ansteigen, ist ein verkehrsgerechter Ausbau der Zufahrt entsprechend der Festsetzung der Planstraße B möglich.

Über das vorhandene Wegenetz ist der Gewerbepark gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

8.2 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 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 Vermold ein Bodengutachten erarbeiten lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Voraussetzungen für die Versickerung von Regenwasser vorliegen. Teils ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Ein Konzept für die Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung des o. g. Bodengutachtens wird derzeit von einem Fachbüro bearbeitet. Die Grundzüge dieses Konzepts sind - soweit die geplanten Maßnahmen von städtebaulicher Relevanz sind - als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen:

- Regenwasserrückhaltung und -versickerung in Form von flachen Rasenmulden innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Für die südöstlich an die "Rothenfelder Straße" angrenzenden Baugrundstücke ist festgesetzt, daß an mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze eine offene Regenwassermulde zur Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen ist.
- Das auf den übrigen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird über ein städtisches Verteilsystem ebenfalls den Rückhalte- und Versickerungsmulden im Osten des Plangebiets zugeführt.
- Wenn verschmutztes Regenwasser einer Behandlung gem. RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft bedarf, so hat dies durch die Gewerbetreibenden vor Einleitung in das städtische Verteilsystem bzw. die Rückhalte- und Versickerungsmulden zu erfolgen.

Die vorhandenen erdverlegten Kabel und Leitungen innerhalb des Plangebiets sind nach Angabe der jeweiligen Versorgungsträger in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Löschwasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

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

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 gem. § 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:

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Verwendung von wasserdurchlässigem Material zur Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen mit ihren Zufahrten sowie nicht dauerhaft beanspruchten Fahrflächen.
- Bei Abgang vorhandener Laubbäume:
Neuanpflanzung mit gleicher Baumart.
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken/Stellplatzbereichen.
- Durchgehende Uferrandstreifen entlang des Aabaches.

Die im Grünordnungsplan als erhaltenswert beurteilten Bäume und Baumgruppen sind eingemessen und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die vorhandenen Waldflächen (= gem. Waldgesetz) sind mit dem entsprechenden Planzeichen ("Flächen für Wald") in den Bebauungsplanentwurf eingetragen worden. Der für Gebäude einzuhaltende Abstand von 30 m gemäß Waldgesetz wird überwiegend eingehalten. Nördlich des "Caldenhofer Weges" wird dieser Abstand durch die vorhandenen, derzeit leerstehenden Gebäude bzw. die festgesetzten Baugrenzen in einem kleinen Teilbereich geringfügig um ca. 5 m unterschritten. Der betreffende Waldbestand (Fichtenwäldchen) ist im Rahmen des Grünordnungsplanes als "forstliche Monokultur mit geringem Biotopwert" beurteilt worden. Der Landschaftsplaner empfiehlt für diesen Bereich lediglich eine Erhaltung des Wuchsstandortes, so daß bei einer Neuanpflanzung der geringfügig unterschrittene Abstand z. B. durch die Verwendung niedrigwachsender Bäume berücksichtigt werden kann.

Unter diesen Gesichtspunkten wird eine geringfügige Unterschreitung des Abstandes zwischen Wald und Baugrenzen in diesem Teilbereich für vertretbar gehalten.

Die Berechnungen im Grünordnungsplan kommen zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

Einzelheiten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sowie zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

10. ATTLASTEN

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

11. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

11.1 Fläche des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 23,00 ha
11.2 Öffentliche Verkehrsflächen	12 %	ca. 2,72 ha
11.3 Öffentliche Grünflächen	3 %	ca. 0,55 ha
11.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25 %	ca. 5,83 ha
11.5 Nettobauland	60 %	ca. 13,90 ha
11.5.1 GE-Gebiete		ca. 6,55 ha
11.5.2 GEE-Gebiete		ca. 5,67 ha
11.5.3 Tennisanlage		ca. 1,68 ha

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die von der Stadt Versmold zu tragenden Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1997/98 vorgesehen.

13. 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).

14. PLANUNTERLAGE

Als Planunterlage ist ein Katasterplan des Katasteramtes des Kreises Gütersloh verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 18.06.1997 Des/Ju

Plan Nr. 9547/9

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. Demanow

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Gewerbegebiet östl. der Laerstraße/nördl. und südl. der Rothenfelder Straße" mit baugestalterischen Festsetzungen hat gem. § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluß vom **03.07.97** zugrundegelegen.

Versmold, **02.09.1997**

Für die Stadtvertretung Versmold

G. Goltkamp
.....
(Bürgermeister)

[Signature]
.....
(Ratsmitglied)

Hat vorgelegen
Datum: den 27. OKT. 97
Bezirksregierung
IAK
[Signature]