97

I. AUSFERTIGUNG

B e g r ü n d u n g OFFENLEGUNGSPLAN

zum Bebauungsplan Nr. 29 "Münsterstr. - Wiesenstr. - Stadtkernring"
der Stadt Versmold

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum unmittelbaren Stadtkernbereich Versmold. Es umfaßt neben dem Geschäftsbereich Münsterstraße den eigentlichen Altstadtteil an der Altstadtstraße und Burgkampstraße. Im Einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Münsterstraße

im Westen und Süden: durch die Ringallee

im Osten: durch die Wiesenstraße und die östlichen Grenzen der Parzellen 72, 73 und 151

1.2 Allgemeine Hinweise

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Versmold entwickelt worden, der für den nördlichen Teil (Geschäftslagen Münsterstraße) MK-Gebiet vorsieht und für den flächenmäßig größeren südlichen Teil Wohnbaufläche ausweist. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,1 ha.

1.3 Planungsverlauf

Der Rat der Stadt Versmold hat in der Sitzung am 03.02.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde dann in der Sitzung am 20.11.1983 vom Rat die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen, die nach der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten, am 10.12.1983 durch Veröffentlichung in der Tageszeitung ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Ein für den Stadtkernbereich 1981 aufgestellter Ortskernentwicklungsplan, der auch das jetzige Plangebiet umfaßt, bildete die Grundlage für die Planungsarbeiten.
Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG wurden in einer Versammlung am 17.01.1985 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und den

interessierten Bürgern die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Bei der notwendigen Überarbeitung der Planung wurden die vielfältigen Bedenken und Anregungen der Betroffenen weitgehend berücksichtigt.

2. Planungsziele

2.1 Bebauung

Das Plangebiet wird bisher weitgehend durch die vorhandenen Bausubstanzen geprägt.

Im Abschnitt Münsterstraße besteht neben einem modernen Sparkassengebäude (Münsterstraße / Ecke Ringallee) eine intakte Altbau - Geschäftsbebauung, die als ortsbildprägend bezeichnet werden kann. Die Festsetzungen dieses Planes, MK III^D, dienen hier der Festschreibung gegebener Maßstäblichkeit. Für den relativ ungeordneten hinteren Geschäftsbereich konnte eine konsequente Neuordnung nicht durchgesetzt werden. Die Ausweisung MK I orientiert sich an der vorgegebenen kleinteiligen Hofbebauung und gestattet eine mäßige Erweiterung vorhandenen Geschäftsraumes. Lediglich im Einmündungsbereich der Altstadtstraße in die Münsterstraße ist eine höhere Bebauung in Verbindung mit dem Sparkassengebäude vorgesehen. Die bandartige Einkaufsstruktur, die in Versmold bisher vorherrscht, soll durch eine solche südliche Geschäftslagenerweiterung unterbrochen werden.

Südlich des MK-Gebietes schließt für den übrigen Planbereich WA-Gebiet an.
Das ortstypische Altstadtquartier an der Altstadt- bzw. Burgkampstraße wird durch die Planung kaum verändert. Baulückenfüllung unter Aufnahme der differenzierten Gebäudestellungen sollen als bauliche Ergänzung nur behutsame Entwicklung zulassen. Durch den Ausbau der Ringallee sind Garten- und Brachflächen freigelegt worden, die nunmehr einer Bebauung zugeführt werden können. Geplant sind Hausgruppen und Einzelhäuser in teils zwingender 2-geschossiger Bauweise, teils möglicher Zweigeschossigkeit. Die Realisierung dieser Bebauung ist abhängig davon, ob die hier vorhandene Landmaschinenwerkstatt Kemner ihren Betrieb einstellt oder aber ausgelagert wird. Bereits durchgeführte schalltechnische Untersuchungen bestätigen diese Aussage.

2.2 Erschließung

Die tangierenden Straßen "Ringallee und Wiesenstraße" übernehmen für das Plangebiet Hauptsammelfunktion.

Im Zuge einer innerstädtischen Verkehrsberuhigungsmaßnahme für den zentralen Geschäftsbereich soll auch der im Plan enthaltende Straßenabschnitt Münsterstraße entsprechend gestaltet werden.
Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Straßen, Altstadtstraße und Burgkampstraße, die im wesentlichen Wohnstraßencharakter bereits haben oder durch die Planung bekommen, sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Anschluß Burgkampstraße an die Ringallee erfolgt nur noch fußläufig. Eine bereits bestehende fußläufige Verbindung zwischen Altstadtstraße und Burgkampstraße bleibt erhalten, so daß auch aus den südlicheren Wohnbereichen, z. B. Bebauungsplan Nr. 17, der Stadtkernbereich fußläufig und verkehrsberuhigt gefahrloser erreicht werden kann.

Privat erschlossen wird die größere Hausgruppenbebauung an der Ringallee.

2.3 Ruhender Verkehr

Für den MK-Bereich sind Stellplätze von großer Bedeutung, da hiervon letztlich die Attraktivität der Geschäftslagen abhängt.
Rund 40 Stellplätze sind in einer verkehrsberuhigt gestalteten Münsterstraße unterzubringen. Neben 6 weiteren Stellplätzen an der nördlichen Altstadtstraße wird der übrige Bedarf über private Einstellplätze abgedeckt. Der hinter der Stadtsparkasse vorhandene Stellplatz soll entsprechend der Planung umgestaltet werden, mit Zu- und Abfahrt sowohl von der Ringallee als auch von der Altstadtstraße und ca. 56 Stellplätzen ausweisen. Eine weitere bereits vorhandene private Stellplatzanlage für ca. 20 Pkw, auf der Parzelle 67 mit Zufahrt von der Münsterstraße, ist in den Plan übernommen worden.

Im östlichen Anschluß, in dem Bebauungsplan Nr. 25, befindet sich das teils neu errichtete "Stadthotel". Die hierfür erforderlichen Einstellplätze sind in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

2.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, soweit sie nicht Begrünungen in verkehrsberuhigten Bereichen betreffen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Schützenswerter Baumbestand ist mit Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG im Plan festgesetzt.

2.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der im Plangebiet liegende Gewerbebetrieb Fa. Kemner, Landmaschinenreparatur, ist bereits im Rahmen der Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr. 17 schalltechnisch untersucht worden. Hierbei wurden zur Abwehr von Immissionen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17, bereits erhebliche aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgrundstück Kemner gefordert. Im unmittelbaren Umfeld des Betriebes dürften diese Maßnahmen nicht mehr ausreichen, so daß, auch aus Gründen der baulichen Überplanung des Betriebes, zur Verwirklichung der Planung nur die Auslagerung des Betriebes möglich erscheint.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor Verkehrsimmissionen, unmittelbar neben dem Hotelparkplatz, ist die im Plan dargestellte Schallschutzmauer bereits errichtet worden.

3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, daß vornehmlich im Altstadtbereich und evtl. an der Münsterstraße denkmalpflegerische Belange berührt werden. Auf die denkmalwerten (§ 2 DSchG) bzw. erhaltenswerten (§ 25 DSchG) Gebäude Münsterstraße 7 sowie Altstadtstraße 4 und 12 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
Die Planung berücksichtigt sowohl Ensemblewirkungen als auch ältere Bausubstanzen durch Integration in die überbaubaren Flächen bzw. durch entsprechende Baulinienausweisung.

4. Versorgungseinrichtungen

Wasser

Ein öffentliches Wasserversorgungsnetz ist im Plangebiet vorhanden. Es muß entsprechend der Planung erweitert und ausgebaut werden.

Abwasser

Die vorhandene zentrale Abwasserleitung mit Anschluß an die Kläranlage muß ergänzt werden. Der gesamte Planbereich ist hieran anzuschließen.

Strom

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben und muß der Planung entsprechend ausgebaut werden. Eine vorhandene Umspannstation ist im Plan dargestellt, eine weitere im Bereich des Sparkassengrundstückes ist überplant worden. Hier ist ggf. an geeigneter Stelle Ersatz zu schaffen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die verplanten Flächen befinden sich größtenteils in privatem Besitz. Soweit Neubebauung geplant ist, sollte sie in

absehbarer Zeit realisiert werden, jedoch abhängig von der Lösung der Immissionsschutzbelange.
Der Ausbau der überwiegend vorhandenen Erschließungsanlagen kann kurzfristiger nach Erlangung der Rechtskraft des Planes erfolgen, um das Gesamtkonzept "verkehrsmäßige Neuordnung des Stadtkernbereiches" ein entscheidenes Stück weiter zu entwickeln.

6. Überschlägige Kostenermittlung

Der Stadt Versmold entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Kosten für Maßnahmen zur Abwehr schädlicher Umwelteinflüsse (Betriebsauslagerung, technische Maßnahmen)	DM 500.000
2. Kosten für Grunderwerb	DM --
3. Kosten für	
a) Straßen und Wege, einschl. Beleuchtung und Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche	DM 1.000.000
b) Kanalisation	DM 100.000
c) Wasserversorgung	DM 10.000
d) Stromversorgung	DM 10.000
	DM 1.120.000
Insgesamt 1 - 3	DM 1.620.000

7. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zunächst durch die Stadt Versmold.
Zu 1 und 3a werden Bundes- oder Landesmittel erwartet.
Weiter werden Beiträge in der durch Satzung festgelegten Höhe erhoben.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erforderliche Neuordnung des

Grund und Bodens soll auf freiwilliger Basis durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.

Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

Versmold, den 04.02.1986

Im Auftrage des Rates der Stadt

Holtkamp
.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsherr)

Hat vorgelegen
Detmold, den 23. JUNI 1987
Az.: 35.21.11-212 V.35
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold