

STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil I: Begründung

1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich
2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen
3. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Bodenschutz und Altlasten
5. Denkmalschutz- und Denkmalpflege
6. Hinweise

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Vorentwurf, August 2006

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Versmold
Tel. 05242 / 5509-0, Fax 05242 / 5509-29

Teil I: Begründung

1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,2 ha liegt westlich des Stadtzentrums Versmold, nördlich der Münsterstraße, östlich des Westheider Weges. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Spedition Lutz Wrobbel mbH, der Speditionsbetrieb ist seit einigen Jahren eingestellt worden. Das weitere Plangebiet ist durch Mischnutzung geprägt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Westen durch den Westheider Weg, im Norden durch die Gewerbebrache der Firma Wirus sowie im Osten durch das ehemalige „Wirus-Gelände“ begrenzt, das im Rahmen der 22. FNP-Änderung neu überplant wurde. Im Süden stellt die Münsterstraße die Grenze des Plangebietes dar. Die Knetterhauser Straße quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung, endet jedoch vor Einmündung auf den Westheider Weg in einem Wendehammer.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten großen *gewerblichen Bauflächen*, die aus den planerischen Zielsetzungen der 1970er Jahre hervorgegangen sind.

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet ebenfalls als Teil des großflächigen *Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)* im Nordwesten des Stadtgebietes dargestellt.

2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Die Stadt Versmold ist dominierend geprägt von mittelständischen Unternehmen der Lebensmittelindustrie, insbesondere der Fleischverarbeitung. Innerhalb dieser Ausrichtung hat sich historisch das Transportgewerbe zu einem bedeutenden Sekundärfaktor entwickelt. Auf Grund eines zunehmenden Wettbewerbsdruckes und oft fehlender Erweiterungsmöglichkeiten setzte ein Prozess der Standortumstrukturierung ein. Diesen wirtschaftlich strukturell bedingten Wandel aufzugreifen und im Sinne einer innenstadtstärkenden Entwicklung zu ordnen, ist Leitbild der städtischen Entwicklungsziele.

Weiter ergibt sich ebenfalls aus der historischen Entwicklung heraus die Notwendigkeit, die Flächenstruktur von Industrie und Gewerbe in Versmold langfristig neu zu orientieren. Die Lage der Industrie- und Gewerbeflächen im Nordwesten stellen heute zudem logistisch ein gewisses Problem dar (Durchquerung des Hauptsiedlungsgebietes etc.). Mit dem Bau der A 33 und dem mittelfristig zu erwartenden Lückenschluss an die A 2 eröffnet sich die Möglichkeit einer besseren Vernetzung von Industriestandorten. Folgerichtig haben die Städte Versmold und Borgholzhausen an ihrer A 33-Anbindung das Interkommunale Gewerbegebiet geplant. Im Ergebnis erfolgt eine neue Ausrichtung gewerblicher Nutzungen und deren Transportwege auf die A 33.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Wrobbel mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt innerhalb eines von Mischnutzungen geprägten Stadtbereiches. Bereits seit Jahren zeichnen sich wirtschaftsstrukturelle Probleme für dieses Stadtquartier ab. Der Großbetrieb WIRUS (Holzverarbeitung) in unmittelbarer Nähe des Wrobbel-Geländes wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Die speditionsspezifischen Tätigkeiten auf dem Gelände Wrobbel sind auf Grund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten am Betriebsstandort an der Münsterstraße ebenfalls eingestellt worden. Auch ein weiterer europaweit aktiver

Speditionsbetrieb wird seine Logistik in das neue Interkommunale Gewerbegebiet Vermold-Borgholzhausen verlegen, so dass die gewerblichen Nutzungen an diesem Standort weiter schrumpfen werden.

Aus diesen übergeordneten Aspekten heraus soll mit der Reaktivierung der Gewerbebranche Wrobbel eine Problemlage innerhalb des Stadtgebietes neu geordnet werden. Um eine Entwicklung im Sinne eines wirtschaftsstrukturell zukunftsfähigen und auf den demographischen Wandel ausgerichteten Stadtumbau voranzutreiben, wird bei der anstehenden Umnutzung für den kernstadtnahen Gewerbebereich eine neue differenzierendere Nutzungsaussage getroffen werden müssen.

Die Fläche ist mit Lagerhallen bestanden und weitgehend versiegelt, nördlich grenzt eine größere Brachfläche an. Interesse an einer Umnutzung dieses Areals bestand von mehreren Seiten, bislang jedoch vorrangig in Richtung der Schaffung von Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Lebensmittelmärkte). Alternative Nutzungen waren bisher für potentielle Investoren entweder wegen der bestehenden Immissionslage (insbesondere Verkehrsbelastung am Westheider Weg) oder der den wirtschaftlichen Rahmen setzenden Sanierungssituation uninteressant. In seiner Sitzung am 03.09.2003 hatte der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, einem Vorhaben zur Errichtung eines Marktes an dieser Stelle nicht zuzustimmen und die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Im Rahmen des **Förderprogrammes Stadtumbau West** gilt es, den eintretenden demographischen Wandel (mit den zu erwartenden Veränderungen) in einem ersten Schritt zu bewältigen. Das Wrobbel-Gelände scheint auf Grund seiner Umgebungssituation prädestiniert für eine zentrumsverträgliche Umnutzung. Angedacht sind beispielsweise Seniorenwohnungen und eine mischgebietsverträgliche kleingewerbliche Nutzung entlang des Westheider Weges. Gerade für die älter werdende Bevölkerung bestehen hier in direkter Nachbarschaft ideale Einkaufsmöglichkeiten (Nahversorgung), darüber hinaus gut ausgebauten fußläufigen Verbindungen in die Innenstadt sowie zu nahegelegenen Sozialeinrichtungen und Erholungsräumen.

Das gesamte Areal zwischen Westheider Weg, Bahnstrecke und Münsterstraße wurde durch die Gewerbebetriebe Virus und Wrobbel geprägt. Zwischen diesen Nutzungen hat sich Wohnbebauung (Altbestand) etabliert und musste über Jahre hinweg die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen dulden. Der Bereich entlang der Münsterstraße wird durch Wohn-/Geschäftshäuser i.W. mit kleingewerblichen- bzw. Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss geprägt. Nach Aufgabe der Produktions-/ Transporttätigkeiten der o.g. Firmen wurden für Teilbereiche Nachnutzungen (Einzelhandel) gefunden (vgl. 22. Änd. des FNP), die übrigen Bereiche liegen brach oder werden nicht mehr genutzt. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Vermold nunmehr das Ziel, die Bauleitplanung auf die heutige Bestandssituation abzustimmen.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich (Altbestand an Wohnhäusern) und von gemischten Bauflächen entlang der Münsterstraße gemäß § 1(1) BauNVO somit den Zielvorstellungen der Stadt Rechnung getragen werden.

Die Erschließung der geplanten *Wohnbaufläche* und *Gemischten Baufläche* ist über die bestehenden Verkehrswege leistungsfähig gewährleistet.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen neu zu ordnen. Die Stadtvertretung Vermold hat daher in ihrer Sitzung im Mai 2005 das Aufstellungsverfahren für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich nördlich der Münsterstraße, östlich des Westheider Weges beschlossen. Die FNP-Änderung soll parallel zum Bebauungsplan Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“ durchgeführt werden.

3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die FNP-Änderung überplant neben dem ehemaligen Betriebsgelände sowie der gemischt genutzten Strukturen entlang der Münsterstraße auch die Grünlandbrache und die bestehenden Wohngebäude einschließlich tiefer rückwärtiger Gartenbereiche.

Die Stadt Vermold wählt folgende Verfahrensweise auf Ebene des FNP-Vorentwurfes:

- a) Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o.g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange entscheidet sich die Stadt für die Anpassung an die heutige Bestandssituation sowie die Revitalisierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling), die als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht der Stadtentwicklung für vertretbar gehalten wird und den Anforderungen des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.
- b) Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen bestehen nicht.
- c) Bei Aufstellung von Bauleitplänen ist im Sinne des § 1a BauGB zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen i.S. der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen.

Im bisherigen FNP ist der gesamte Bereich als *gewerbliche Baufläche* dargestellt worden. Hierfür bestehen bisher somit weitgehende Baurechte, das Plangebiet wurde auf Grundlage des § 34 BauGB weitgehend bebaut.

Die Änderung des FNP und die Überplanung durch den Plan Nr. 58 bereiten nunmehr eine Neuordnung des Plangebietes und eine Revitalisierung der Gewerbebrache mit im Ergebnis ähnlich hoher Gesamtversiegelung vor. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt diese Überbauung auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der §§ 1, 1a BauGB als vertretbar und im Verhältnis zu den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB kaum als nachteiliger für Natur und Landschaft bewertet.

Nach überschlägiger Einschätzung der Sachlage wird somit davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber der bisherigen Rechtslage zugelassen werden. Insofern wird also nach heutigem Stand auch nicht das Erfordernis zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben gesehen.

4. Bodenschutz und Altlasten

a) Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW¹ werden im südlichen Plangebiet anthropogen beeinflusste Schwarzgraue, z.T. graubraune Plaggeneschböden angeschnitten. Diese kommen im südlichen Teil des Blattgebietes vor. Diese Böden zeichnen sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden².

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der rückwärtigen Gärten und der Grünlandbrache am Westheider Weg - bereits seit vielen Jahren bebaut, die Flächen der Firma Wrobbel weitgehend versiegelt. Durch die vorliegende Planung wird die Darstellung im Flächennutzungsplan an die heutige Bestandssituation angepasst und Teilflächen der Gewerbebrache in Wohnnutzung umgewidmet. Durch die vorliegende Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Flächenrecycling, Nachverdichtung) trägt die Stadt diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

b) Altlasten

Eine Teilfläche des Plangebietes wurde **ehemals gewerblich genutzt**. Der Güterfernverkehr Wrobbel entwickelte sich an dieser Stelle nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1990er Jahre. Vor dem Hintergrund einer geplanten Nachnutzung des Betriebsgeländes u.a. zu Wohnzwecken wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes durchgeführt³. Im Rahmen einer **orientierenden Untersuchung** sind mögliche Auswirkungen der früheren Nutzungen durch Entnahme von Bodenproben an offensichtlichen Verdachtsstandorten (ehemalige Tankstellen, Waschplatz, Abschmiergruben und Frischöltank) ermittelt worden. Auf das Gutachten im Anhang wird verwiesen. Im Ergebnis wurden Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in den untersuchten Proben analysiert, die MKW-Gehalte der untersuchten Proben weisen jedoch eine große Schwankungsbreite auf. Die zur Bewertung ersatzweise herangezogenen Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte der LAWA⁴ wurden deutlich in vier Fällen überschritten. Hier liegen somit Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen durch MKW vor. Über eine Ausdehnung der schädlichen Bodenveränderungen kann

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

³ Orientierende Altlastenuntersuchung und Feldarbeiten auf dem Gelände der Spedition Wrobbel, Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, 01.09.2005

⁴ Ländergemeinschaft Wasser 1994, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

anhand der vorliegenden Untersuchung keine Aussage getroffen werden. Das weitere Vorgehen wird parallel zum Verfahren mit der Fachbehörde abgestimmt.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

5. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6. Hinweise

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen der Stadtvertretung und ihrer Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen. Insbesondere wird auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2005 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB verwiesen.

Versmold, im August 2006