

Bauleitplanung der Stadt Versmold

Ortsteil Loxten

Bebauungsplan Nr. 61 „Südentlastung Loxten“

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

2. Ausgangssituation und städtebauliche Zielvorstellungen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

2.2 Planungsziele der Stadt Versmold

3. Planungsgrundlagen und planungsrechtliche Anforderungen

3.1 Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

3.2 Belange des Bodenschutzes

3.3 Altlasten

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Geplante Straßenverkehrsfläche

4.1.2 Gewerbegebiet/ Fläche für Stellplätze

4.1.3 Grünflächen für Regenrückhaltung und zur Kompensation

4.2 Immissionsschutz

4.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

5. Umweltprüfung

6. Bodenordnung

7. Hinweise zum Planverfahren

Teil II: Umweltbericht

Teil I: Begründung

Vorbemerkung: Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den folgenden Verfahrensschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird weiteres Abwägungsmaterial gesammelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen ihrer Aufgabenbereiche im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt Versmold zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Grundlage wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und dem Umweltbericht erarbeitet.

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südentlastung Loxten“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,1 ha. Es befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteiles Loxten. Diese Fläche schließt direkt östlich an ein überwiegend bebautes Wohnsiedlungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 1) an und liegt zwischen dem Firmengelände Reinert im Norden und der geplanten Ortsentlastungsstraße im Süden. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Mittel-Loxten“, im Westen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der von-Eichendorff-Straße und dem Flurstück Nr. 112 begrenzt. Die nordöstliche Grenze bilden das Flurstück Nr. 5 und die südliche Grenze die Flurstücke Nr. 44 und 45. Mit einer Breite von ca. 50 m erstreckt sich der Geltungsbereich nördlich der Kläranlage in südwestliche Richtung bis zur geplanten Ortsentlastungsstraße, an die er anschließt.

An das Plangebiet grenzen im Westen der Bebauungsplan Nr. 1 „Loxten“, Neuaufstellung und Erweiterung und im Norden der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Mittel-Loxten“ an, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 61 aufgestellt werden.

2. AUSGANGSSITUATION UND STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

2.1 aktuelle Nutzung, baurechtliche Einordnung

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind zwei Stellplatzflächen der Firma Reinert und im Südosten ein Regenrückhaltebecken (RRB) vorhanden. Die Aabachstraße durchquert den Geltungsbereich in der Mitte. Die übrigen Flächen sind unbebaut.

2.2 Planungsziele der Stadt Versmold

Die Firma Reinert hat 1995 bauliche Konzepte entwickelt, in den Firmenstandort Versmold-Loxten weiterhin zu investieren und evtl. einen weiteren Produktionszweig aufzubauen, um den Anforderungen der veränderten nationalen und internationalen Wirtschaftsrahmenbedingungen gerecht werden zu können.

Die Stadt Versmold und die Firma Reinert haben ab dem Jahr 2000 städtebauliche Zielvorstellungen entwickelt, durch die sich der Ortsteil Loxten als Wohnstandort optimal weiterentwickeln kann und die Firma Reinert die Möglichkeit erhält, auf ihrem Grundstück unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (Immissionsschutz, Naturschutz, Verkehrssicherheit) die Nutzungen und Maßnahmen vorzunehmen, die den Standort des Unternehmens mit seinen z.Z. ca. 600 Arbeitsplätzen in Loxten langfristig sichern.

Das Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus, Osnabrück, hat die Zielvorstellungen von 2002 bis 2005 in einem städtebaulichen Rahmenplan (M 1:2.000) für den Ortsteil Loxten dargestellt. Diese Rahmenplanung ist flächenübergreifend für den gesamten Siedlungsbereich Loxten (Ortslage) erfolgt. In zahlreichen Sitzungen und Besprechungen ist sie erörtert und weiterentwickelt worden. Die Planungen sind mehrfach den zuständigen Fachbehörden und den entsprechenden Ratsgremien vorgestellt und mit ihnen besprochen worden. Den Bewohnern von Loxten ist in einer Bürgerversammlung 2004 die Rahmenplanung vorgestellt und Gelegenheit gegeben worden, Anregungen vorzubringen. Im Jahr 2005 hat die Stadt Versmold beschlossen, diese Rahmenplanung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu verwenden.

Der Rahmenplan stellte folgende städtebauliche Zielvorstellungen für die weitere Überarbeitung bzw. Neuaufstellung der Bebauungspläne heraus:

1. Wohnsiedlungsgebiete (Bebauungsplan Nr. 1)

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf der Straße „Mittel-Loxten“ (Lärm und Gefährdung durch LKW-Schwerlastverkehr)
- Entwicklung einer Ortsmitte entlang der Straße „Mittel-Loxten“ von der Rothenfelder Straße bis zum „Alten Salzweg“
- Allgemeine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf zeitgemäße Einzelfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung der Erschließungsstraßen, Aktualisierung der planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen)

2. Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 19)

- Wesentliche Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen im Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude
- Gliederung der gewerblichen Nutzungen durch Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP), um die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 - 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbelärm in den angrenzenden Wohngebieten, dem Mischgebiet bzw. für das Wohnen im Aussenbereich zu gewährleisten
- Verlegung der Betriebszufahrt für LKW-Schwerlastverkehr und „Umbauung“ der betrieblichen Be- und Entladezone mit Gebäuden, um die gewerblichen Verkehrsimmissionen der Be- und Entladevorgänge entscheidend zu mindern
- Wirksame, „parkähnliche“ Eingrünung der betrieblichen Einrichtungen und Gebäude besonders zu den Wohngebieten zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Verbesserung des Ortsbildes durch Staffelung der Gebäudevolumen und eine angemessene Maßstäblichkeit
- Direkte Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zum Betriebsgelände der Firma Reinert für den gesamten LKW-Schwerlastverkehr und den überwiegenden KFZ-Verkehr für Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister; die neue Straßenanbindung steht im Zusammenhang mit der Verlagerung der Betriebszufahrt (s. auch Pkt. 3.1)

3. Neue Straßenanbindung zur geplanten Ortsentlastungsstraße, Stellplätze, Regenrückhaltebecken (RRB) und Ausgleichsmaßnahmen (Bebauungsplan Nr. 61)

- Direkte neue Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zum Betriebsgelände der Firma Reinert für den gesamten LKW-Schwerlastverkehr und den überwiegenden KFZ-Verkehr für Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister; erhebliche Verkehrsentslastung (Lärm, Gefährdung) auf der Straße „Mittel-Loxten“; die neue Straßenanbindung steht im Zusammenhang mit der Verlagerung der Betriebszufahrt
- Zusammenfassung, Gliederung und Eingrünung der PKW-Stellplätze für Mitarbeiter, Festlegung von FSP auf den Stellplatzflächen als Immissionsschutzfestsetzung
- Flächen zur Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser und für Ausgleichsmaßnahmen
- Eingrünung des Firmengeländes und seiner großen, hohen Gebäude zu den angrenzenden Landschaftsbereichen

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

3.1 Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan 2004 (früher Gebietsentwicklungsplan -GEP-) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das Plangebiet flächendeckend als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. In der Aabachniederung südlich der Firma Reinert sind überlagernde Darstellungen als Überschwemmungsbereich sowie Bereiche mit Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung vorhanden. Der Überschwemmungsbereich begrenzt sich auf die Niederungsbereiche des Aabaches und seine Umflut. Die Randbereiche der Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung reichen bis zur Straße Mittel-Loxten als nördliche Abgrenzung. Da der Geltungsbereich nur die Randflächen dieser Freiraumfunktion beinhaltet und eine Vorbelastung durch die vorhandenen Stellplatzflächen und die benachbarten Siedlungsflächen vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden raumordnerischen Schutzziele (z.B. Schutz der Aabachau) durch die geplanten Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ein gültiger Landschaftsplan bzw. eine Entwurfsfassung liegt für das Plangebiet nicht vor. Einige Flächen südlich der Straße Mittel-Loxten bzw. östlich der Aabachstraße sind per Verordnung vom Kreis Gütersloh als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu beantragen.

Weitere naturschutzfachliche Schutzausweisungen sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden; insbesondere keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Der wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für die direkte Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zur Firma Reinert, die Erweiterung der PKW-Stellplätze für Mitarbeiter der Firma Reinert, die Regelung des Abflusses von Oberflächenwasser und für Kompensationsflächen wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Versmold geändert (31. Flächennutzungsplanänderung).

Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich bisher nicht aufgestellt worden.

3.2 Belange des Bodenschutzes

Laut Bodenkarte NRW haben sich Gley und Podsolgleye mit geringer Ertragsfähigkeit entwickelt. Lokal sind Plaggenesche verbreitet (z.B. nördlich angrenzend zur Kläranlage). Die Plaggenesche sind als Zeugnisse ehemaliger Landbewirtschaftungsformen aufgrund ihrer besonderen Archivfunktion für die Kulturgeschichte als besonders schutzwürdig einzustufen. Es entsteht durch die geplanten Nutzungen ein kleinflächiger Verlust bzw. Beeinträchtigung dieser besonderen Bodenfunktion.

Die Versiegelung durch die geplante Verkehrsfläche und die Erweiterung der PKW-Stellplatzflächen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Landwirtschaftliche Flächen werden nur im notwendigen Umfang umgenutzt. Die Auswirkungen der Versiegelung sind auf das Plangebiet und die nähere Umgebung begrenzt. Dem Schutzgut Boden bzw. der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

3.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder andere schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der v. g. städtebaulichen Planungsziele und des Entwurfes für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet in öffentliche Verkehrsfläche, Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Fläche für Stellplätze, Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB sowie Kompensationsflächen unterteilt.

4.1.1 Geplante Straßenverkehrsfläche

Da die Firma Reinert beabsichtigt, am Firmenstandort Loxten zu investieren und Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vorzunehmen, ist die Vergrößerung der bisherigen gewerblichen Baufläche erforderlich (Bebauungsplan Nr. 19). Mit der neuen Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße direkt zum Betriebsgelände der Firma Reinert, die den gesamten LKW-Schwerlastverkehr und den überwiegenden KFZ-Verkehr für Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister aufnehmen soll, wird im vorhandenen Siedlungsbereich eine erhebliche Verkehrsentslastung (Lärm, Gefährdung) auf der Straße „Mittel-Loxten“ erfolgen. Die neue Straße bindet an die geplante Ortsentlastungsstraße an und mündet im Bereich der neu geplanten Hauptzufahrt zum Firmengelände (Be- und Entladezone für LKW - Bebauungsplan Nr. 19) auf die Straße Mittel-Loxten. Die Linienführung, die Anbindung und Breite der Planstraße ist als Vorentwurf in der Planzeichnung dargestellt. Beidseits der Straßenfläche ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, Entwässerungsgräben etc. vorgesehen. Genaue Abstimmungen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte.

4.1.2 Gewerbegebiet/ Fläche für Stellplätze

Die beiden auf dem Firmengelände südlich der Straße „Mittel-Loxten“ vorhandenen Stellplatzflächen werden aufgrund der geplanten Firmenentwicklung um eine weitere Stellplatzfläche erweitert. Die gesamten Stellplatzflächen sind für Mitarbeiter, Besucher u.ä. vorgesehen. Sie sind über die Straße „Mittel-Loxten“ erschlossen. Zwischen den einzelnen Stellplatzflächen und im Übergang zur freien Landschaft erfolgt eine Eingrünung der Stellplatzflächen. Darüber hinaus ist je angefangene 8 Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die durchgrüneten Stellplatzflächen arrondieren das Firmengelände Reinert nach Süden zur freien Landschaft.

Um für die benachbarte Wohnnutzung im Außenbereich einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen entsprechend der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sicherzustellen, sind für die Beurteilung der Schallimmissionen und zum angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen überschlägliche schalltechnische Berechnungen durchgeführt worden. Aufgrund der benachbarten Wohnnutzung im Außenbereich werden für die Stellplatzflächen FSP festgesetzt (Details s. Pkt. 4.2)

4.1.3 Grünflächen für die Regenrückhaltung und zur Kompensation

Östlich der Planstraße wird das vorhandene RRB, das für die Rückhaltung von belastetem Oberflächenwasser vom bisher bebauten Firmengelände angelegt worden ist, als Grünfläche festgesetzt.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Ableitung des Oberflächenwassers neu zu regeln. Es ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser so weit wie möglich auf den Grundstücken im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen in Mulden zu versickern (Bebauungsplan Nr. 19). Falls das anfallende unbelastete Oberflächenwasser nicht vollständig im Gewerbegebiet versickern kann, ist westlich der Planstraße eine Grünfläche für ein erforderliches RRB festgesetzt. Das durch den KFZ-Verkehr belastete Oberflächenwasser von den geplanten Gewerbegebietsflächen wird in das vorhandene RRB eingeleitet. Wasserwirtschaftliche Berechnungen werden im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte durchgeführt.

Die übrigen Grünflächen entlang des Geltungsbereiches sind für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich werden und nicht direkt im Gewerbegebiet durchgeführt werden können. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte wird der Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt (landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz).

4.2 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind hinsichtlich der Lärmimmissionen als schutzbedürftige Nutzungen Wohngebäude im Außenbereich (schalltechnische Beurteilung als Mischgebiet) vorhanden.

Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – sind für Mischgebiete als Orientierungswerte für den Beurteilungspegel tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm bzw. nachts 45 dB(A) für Gewerbelärm einzuhalten.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen und zum angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen sind erste überschlägliche schalltechnische Berechnungen durchgeführt worden.

Um für die Wohnnutzung im Außenbereich, die nordöstlich der Firmenstellplätze vorhandenen ist, einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen sicherzustellen, werden für die beiden vorhandenen Stellplatzflächen (ca. je 170 Stellplätze) jeweils FSP von tags 52 dB(A) bzw. nachts 47 dB(A) festgesetzt.

Im Bereich der geplanten westlichen Stellplatzfläche (ca. 320 Stellplätze) liegen die schutzbedürftigen Wohnnutzungen in größerer Entfernung zur Lärmquelle, so dass ein FSP von tags 55 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) vorerst überschläglich ermittelt wurde.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen durch die Planstraße hat die schalltechnische Voruntersuchung mit einem prognostizierten Verkehrsaufkommen für das Jahr 2015 von ca. 1180 KFZ/ 24 h ergeben, dass im Bereich der nächstgelegenen Wohngebäude im Außenbereich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 unterschritten werden.

Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung durch ein gutachterliche Stellungnahme zu dem Lärmimmissionen.

4.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

4.3.1 Fläche des Plangebiets	100 %	ca. 9,1 ha
4.3.2 GE-Gebiet/Fläche für Stellplätze	26,1 %	ca. 2,4 ha
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,3 ha	
4.3.3 Grünflächen	65,2 %	ca. 6,0 ha
davon: RRB Bestand	ca. 0,8 ha	
RRB Planung	ca. 0,9 ha	
Ausgleichsfläche	ca. 4,3 ha	
4.3.4 Öffentliche Verkehrsfläche	8,7 %	ca. 0,7 ha
davon. Planstraße	ca. 0,7 ha	

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des Umweltberichtes ist als Teil II der Begründung beigelegt.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen ihrer Aufgabenbereiche im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt Versmold zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Grundlage wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und dem Umweltbericht erarbeitet.

6. Bodenordnung

Es wird zunächst davon ausgegangen, dass für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

7. Hinweise zum Planverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch den Erörterungstermin am 26.04.2006. Zu den vorgebrachten Anregungen der Bürger ist weitgehend direkt Stellung genommen worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 18.08.2006 PG/ Jü

Plan Nr. 0531/ 6

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 O S N A B R Ü C K
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Südentlastung Loxten" hat gem. § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Versmold,

.....
(Bürgermeister)