



STADT VERSMOLD

**ORTSTEIL LOXTEN
KREIS GÜTERSLOH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „GEWERBEGEBIET MITTEL – LOXTEN“
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB**

BEGRÜNDUNG

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADTVERWALTUNG:
PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
49078 OSNABRÜCK LENGERICHER LANDSTRASSE 19
TEL: 0541.441101 FAX: 0541.441103

Inhaltsverzeichnis

A.Begründung.....3
 1.Lage und Größe des Plangebietes.....3
 2.Planungsziele / Anlass der Änderung.....3
 3.Planungsgrundlagen.....3
 4.Verfahren.....3
 5.Festsetzungen des Bebauungsplanes.....3
 6.Immissionsschutz.....3
 7.Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege.....4
 8.Städtebauliche Zahlen und Werte.....4
 9.Umweltprüfung.....4
 10.Bodenordnung.....4
 11.Kosten der Bauleitplanung.....4
 12.Hinweis zum Planverfahren.....4

A. Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Er beschreibt ein Rechteck, das sich von der Nordwestecke des bestehenden Betriebsgebäudes ca. 85 m in Richtung der Straße „Alter Salzweg“ und ca. 150 m in Richtung der Straße Mittel – Loxten erstreckt.

2. Planungsziele / Anlass der Änderung

Die Firma Reinert hat im Sommer 2010 mit den Vorplanungen (Masterplan 2010) für die Realisierung des 1. Bauabschnitts zur Betriebserweiterung begonnen. Der beabsichtigte Ausbau der bestehenden Produktion erfordert technische Voraussetzungen, z.B. die direkte Anbindung von neuen Produktionsstätten an die bestehenden. Im Laufe der Planung hat sich ergeben, dass die aktuelle Erweiterung der Produktion nach den Festsetzungen des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 nicht umgesetzt werden kann. Um die Erweiterung wie geplant umsetzen zu können, ist eine Anpassung der überbaubaren Flächen notwendig.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie das zugrunde liegende Erweiterungskonzept, die Maßnahmen zum Immissionsschutz, die Anlage der Ausgleichsflächen und die textlichen Festsetzungen bleiben von der 1. vereinfachten Änderung unberührt.

3. Planungsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flächen im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen (GH) und differenzierten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) fest.

4. Verfahren

Da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann die 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Stadtvertretung Versmold hat den Aufstellungsbeschluss am 27.01.2011 gefasst.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden angrenzend an das bestehende Betriebsgebäude so vergrößert, dass die Erweiterung gemäß der aktuellen Planung zur Betriebserweiterung ermöglicht wird. Um die aus schalltechnischer Sicht zentrale Bedeutung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Be- und Entladezone zu erhalten, wird die Überbaubarkeit in ähnlicher Größenordnung im westlichen Bereich des Geltungsbereiches reduziert, so dass auch die Änderung eine vollständige Verlagerung dieser emissionsintensiven Zone in den zentralen, von drei Seiten umbaubaren Betriebsbereich vorbereitet, um die im Norden und Westen angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen.

6. Immissionsschutz

Die rechtskräftigen Festsetzungen zum gewerblichen Schallschutz bleiben bestehen, d.h. die festgesetzten IFSP bleiben unverändert den jeweiligen Flächen zugeordnet, damit bei Einhaltung der Festsetzungen die Schutzansprüche der Nachbarbebauung gesichert sind.

7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, der landschaftspflegerische Begleitplan und alle Maßnahmen zur Landschaftspflege bleiben von der 1. vereinfachten Änderung unberührt.

8. Städtebauliche Zahlen und Werte

Fläche des Plangebietes	100 %	ca. 1,3 ha
GE – Gebiet	100 %	ca. 1,3 ha

9. Umweltprüfung

Aufgrund des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Erstellen eines Umweltberichts abgesehen.

10. Bodenordnung

Im Geltungsbereich ist die private Grundstückssituation geordnet, so dass kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen besteht

11. Kosten der Bauleitplanung

Da der antragstellende Betrieb die Kosten für die Bauleitplanung übernimmt, entstehen für die Stadt Versmold keine weiteren Kosten.

12. Hinweis zum Planverfahren

Die Plangrundlage für diese Begründung ist der Bebauungsplanentwurf mit der Plan-Nr.: 1023/2. Die Abwicklung des Verfahrens gem. §13 (2) BauGB anhand dieser Entwurfsunterlage hat die Stadtvertretung am 27.01.2011 beschlossen.

Osnabrück, 04.07.2011 PG/HG
PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
 ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
 49078 OSNABRÜCK LENGERICHER LANDSTRASSE 19
TEL: 0541.441101 FAX: 0541.441103

Für die Stadt Versmold:

Im Auftrag:

Hartmut Lüdeling



Versmold, 07.07.2011