

Begründung

zum Bebauungsplan: Nr. 16 - Gewerbegebiet - der Stadt Versmold

1. Allgemeines

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Gewerbegebiet - der Stadt Versmold wurde bereits 1972 aufgrund von Beschlüssen der s.Zt. noch selbständigen Gemeinde Loxten vom 20.03.1972 (Bezeichnung Nr. 6 der Gemeinde Loxten) und der Stadt Versmold vom 05.04.1972 (Bezeichnung Nr. 16 der Stadt Versmold) begonnen.

Durch die zum 01.01.1973 in Kraft getretene Gebietsneugliederung ist die Gemeinde Loxten in das Gebiet der Stadt Versmold integriert worden.

Die Stadtvertretung der neugebildeten Stadt Versmold beschloß in der Sitzung am 06.11.1973 die Fortführung des Planverfahrens. Gemäß Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom 09.08.1979 erfolgte eine Ergänzung des Plangebietes westlich der Knetterhauser Straße.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 71 ha groß. Die Begrenzung des Bebauungsplangebietes ist dem Plan selbst zu entnehmen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem mit Verfügung vom 22.03.1978 vom Regierungspräsidenten genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Versmold entwickelt worden.

Die verplanten Flächen befinden sich größtenteils in privatem Besitz. Es handelt sich um z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen von fast ausschließlich auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieben, die nach heute geltenden betriebswirtschaftlichen Grundsätzen für die Zukunft keine Existenzgrundlage mehr haben.

2. Planungsabsichten

Für das neugegliederte Stadtgebiet wird ein ausreichend großes Baugebiet für gewerbliche und industrielle Nutzung geschaffen. Im Stadtgebiet störende Gewerbebetriebe sollen in dieses Gebiet ausgelagert und neue Betriebe zusätzlich angesiedelt werden können.

Der jetzt beplante Bereich bietet sich durch bestehende gewerbliche Ansätze nördlich des Westheider Weges und entlang der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (ehemaliges Ziegeleigelände), sowie der Lage zum übrigen Stadtgebiet und der Straßenverbindungen zur Landstraße 786 und der Kreisstraße 51 hierfür besonders an.

Eine Nutzungsgliederung erfolgt für Gewerbe- und Industrie-
flächen. Die Gewerbeflächen sind zum Stadtgebiet und die Industrie-
flächen zum Außenbereich hin orientiert.

Zur Einbindung in die Landschaft wird das Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche mit bodenständiger Bepflanzung eingefasst. Zur Durchlüftung und Auflockerung sind innerhalb des Plangebietes private Grünflächen ebenfalls mit bodenständiger Bepflanzung vorgesehen.

3. Gebäudehöhen

Festgesetzt wird eine Geschoßhöhe von max. 3-geschossig. Als Ausnahme ist eine 4- und 5-geschossige Bebauung zulässig.

4. Verkehrserschließung

- (1) Für Baugrundstücke, die nicht unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, sind private Verkehrsverbindungen zulässig und vom Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten.
- (2) Das Baugebiet wird von außen durch die Landstraße 786, den Westheider Weg (zukünftige Bundesstraße 476) und die Kreisstraße 51 erschlossen.
Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene Stadt- und neue Erschließungsstraßen, die neben Sicherheitsseitenraum, Geh- und Radwegen, mit einem Parkstreifen ausgestattet werden.
- (3) Eine weitere Erschließungsmöglichkeit bietet für Teilflächen die Teutoburger-Wald-Eisenbahn.
- (4) Für die tangierenden landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wegequerverbindungen in der Planung berücksichtigt.

5. Versorgung mit Wasser und Strom

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser erfolgt z.Zt. noch durch

- 3 -

Einzelbrunnen. Von der Stadt wird gegenwärtig ein zentrales Wasserversorgungsnetz ausgebaut, an das der Anschluß des Plangebietes erfolgt.

Die Stromversorgung wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der RWE (Nike Osnabrück) bzw. der Stadtwerke Versmold sichergestellt.

6. Abwasserbeseitigung

Das vom Bebauungsplan Nr. 16 erfaßte Gebiet wird an die zentrale Entwässerungsanlage (Kläranlage Versmold) angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz wird entsprechend erweitert.

Das Regenwasser wird mittels Kanalisation dem Gewässer "Aabach" zugeführt.

Bezüglich Umgestaltung und Beseitigung vorhandener Gewässer (Vorflutgräben) gilt der Text zum Bebauungsplan.

7. Nutzungsbeschränkungen

Gemäß § 11 BauNVO sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

In der Regel ist anzunehmen, daß es sich bei Einkaufszentren um Betriebe mit einer Geschloßfläche über 1.500 qm handelt.

In der im Plan bezeichneten Fläche sind auch Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit einer Geschloßfläche unter 1.500 qm ausgeschlossen.

Diese Flächen liegen im Einmündungsbereich der Kreisstraße 51 und dem Westheider Weg - zukünftige Bundesstraße 476 -.

Die Auswirkungen auf den Verkehr im genannten Einmündungsbereich durch vorhandene Anlagen sind schon jetzt so erheblich, daß eine weitere Verschlechterung durch erheblich stark verkehrsfrequentierte Einrichtungen nicht mehr vertretbar ist.

Darüberhinaus ist eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtkern zu erwarten.

- 4 -

8. Überschlägliche Kostenermittlung

a) Aufwand für Straßen und Wege einschließlich Beleuchtung (städt. Anteil)	=	600.000,00 DM
b) Aufwand für Grünanlagen (städt. Anteil)	=	30.000,00 DM
c) Aufwand für Kanalisation (Gesamterstellungskosten)	=	1.500.000,00 DM
		<hr/>
	zusammen:	2.130.000,00 DM
		=====

Vermold, den 20.01.1981

S t a d t V e r s m o l d
- B a u a m t -

Timpe
(Timpe, Stadtbauoberamtsrat)

Hat vorgelegen

Detmold, den 5. NOV. 1981Az.: 35, 21.11-212 V.24Der Regierungspräsident
im Auftrag