

Stadt Versmold, Kernstadt:

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Münsterstraße“

1. Allgemeines und Lage des Änderungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Münsterstraße“ wurde 1979 als Satzung beschlossen und überplante den damals schon teilweise vorhandenen älteren Siedlungsbestand im Südwesten des Stadtzentrums von Versmold. Das Plangebiet wird überwiegend durch Wohnnutzung sowie Kleingewerbe und Geschäftsnutzung geprägt. Auf die entsprechenden Planunterlagen wird verwiesen.

Das Plangebiet ist mittlerweile überwiegend bebaut, es sind jedoch noch einzelne Freiflächen vorhanden.

2. Inhalt dieser 4. Änderung

Die Stadt Versmold ist am „Markusweg“ im Besitz einer bislang ungenutzten Grundstücksfläche (Flurstück 118). Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde für dieses Grundstück eine überbaubare Fläche festgesetzt, die eine Bebauung nur unter Hinzuziehung von Teilen des nördlich angrenzenden, bereits bebauten Flurstücks 120 zulässt. Eine Einigung mit den Eigentümern des Flurstücks 120 über Veräußerung der o.g. Teilfläche bzw. Zuerwerb des gesamten Flurstücks 118 ist jedoch nicht zustande gekommen.

Ziel dieser Änderung ist daher gemäß Beschluss der Stadtvertretung Versmold (Sitzung vom 30.08.2001) eine Verschiebung der überbaubaren Fläche unter Hinzuziehung von Teilbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche „Markusweg“ nach Süden. Eine Bebauung des Flurstückes 118 wird somit ermöglicht. Aus städtebaulicher Sicht ist an dieser Stelle eine Wohnbebauung zu favorisieren. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung Süden soll gleichzeitig für das östlich angrenzende Flurstück 79 erfolgen.

Die bestehende Rechtsgrundlage ermöglicht eine volle zweigeschossige Bebauung auf den o.g. Grundstücken. Mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und die Nachbarschaft wird nunmehr die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Trauf- sowie Firsthöhen begrenzt. Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 gemäß Landesbauordnung werden daher nur noch teilweise bzgl. Dachneigung und -aufbauten übernommen. Vorgaben über Dämpfung werden ausdrücklich nicht mehr aufgenommen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 setzt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Markusweg“ zu erhaltenden Baumbestand an fünf Standorten fest. In der Örtlichkeit ist jedoch eine größere Anzahl an Bäumen vorhanden. Hierbei handelt es sich um 6 Nadelgehölze sowie 2 Laubbäume in Südlage der o.g. Flurstücke.

Da bei einem Erhalt der Bäume und Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände eine Bebaubarkeit der beiden Grundstücke nicht möglich ist, wird lediglich der an der Einmündung zum Stichweg vorhandene Laubbaum zum Erhalt festgesetzt.

Die auf dem Flurstück 118 befindliche Eiche sollte nach Möglichkeit geschützt werden, kann aber – um eine übliche Bebaubarkeit zu ermöglichen – nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Die restlichen Nadelgehölze und die Birke, die sich in der Verkehrsfläche befinden, werden zugunsten einer zukünftigen Bebaubarkeit aufgegeben.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich v.a. um eine Verschiebung der Grundstücksgrenze sowie der überbaubaren Flächen nach Süden. Die öffentliche Verkehrsfläche im Änderungsbereich wird zurückgenommen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes zugeschlagen. Die zugrunde liegenden Nutzungsmaße des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 werden insgesamt beibehalten, eine größere Versiegelung als bisher ist durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Der Erhalt der Baumzeile (Nadelgehölze, Birke) wird aufgegeben, um eine Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen; ein bislang nicht in den Bebauungsplan aufgenommener standortheimischer Laubbaum dagegen zum Erhalt festgesetzt. Für die sich bisher bereits in der überbaubaren Fläche des Flurstückes 118 befindliche Eiche kann trotz einer Verschiebung der Flächen nach Süden nur eine Empfehlung zum Schutz ausgesprochen werden.

Im Ergebnis führt die vorliegende 4. Änderung somit zu keinem wesentlichen zusätzlichen Eingriff in *Natur und Landschaft*, ein Ausgleichsbedarf i.S. des § 1a BauGB ist nicht gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung angesichts der geringen Größe des Plangebietes ist nicht erforderlich.

3. Sonstige Belange

3.1 Bodendenkmale

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren 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.

3.2 Altlasten

Im Änderungsgebiet sind keine *Altlasten* registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Weitere Belange wie *Ver- und Entsorgung etc.* werden durch die Planänderung nicht berührt.

Versmold, im Mai 2002

Für die Stadtvertretung Versmold:


Bürgermeister


Ratsmitglied

Versmold, den 09.10.2002