

BAULEITPLANUNG DER STADT VERSMOLD, KERNSTADT VERSMOLD:

Begründung zur 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 23 „Münsterstraße“¹

A. Allgemeines und Lage des Änderungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Münsterstraße“ ist 1979 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Südwesten an das Stadtzentrum von Versmold an. Es wird begrenzt durch die Bahntrasse, die Münsterstraße, die Ringallee und die Kämpenstraße.

Überplant und geordnet wurde der damals schon teilweise vorhandene ältere Siedlungsbestand, im südlichen Bereich mit Wohnnutzung und im nördlichen Bereich an der Münsterstraße mit Kleingewerbe und Geschäftsnutzung.

Folgerichtig wurde der Randbereich der Münsterstraße als MK-Gebiet (Kerngebiet) festgesetzt. Für den übrigen Bereich lautet die Festsetzung WA (allgemeines Wohngebiet) und für die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen an der St. Michael-Straße, Gemeinbedarfsfläche.

Nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 23 „Münsterstraße“ ist das Gebiet im Laufe der Jahre überwiegend baulich entwickelt worden. Nach wie vor sind jedoch Teilflächen, insbesondere im Übergangsbereich zwischen MK- und WA-Gebiet, noch nicht bebaut.

Im Zuge der schrittweisen Bebauung wurde zwar die Erschließung, jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht die Fußwegeerschließung, vollständig gemäß Bebauungsplan ausgeführt.

Zwei in der Vergangenheit durchgeführte Änderungsverfahren betrafen jeweils kleinere Teilflächen des Bebauungsplanes, ohne daß die Grundzüge der Planung berührt wurden.

B. Gegenstand, Ziele und Festsetzungen der 3. Änderung

Ausgangspunkt der 3. Änderung war 1997 die festgelegte Ausbauplanung für die Straßen und Wege innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 „Münsterstraße“. Sie weicht in Teilen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; eine Anpassung der Planfestsetzungen ist daher notwendig.

Weiterhin ergibt sich durch die Aufgabe einer südlich des MK-Gebietes verlaufenden Fußwegeverbindung planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Für das große Grundstück der Kirchengemeinde (Gemeinbedarfsfläche) ist aufgrund konkreter Nutzungsabsichten eine detailliertere planungsrechtliche Aussage notwendig geworden.

Die vorliegende 3. Änderung umfaßt 2 Teilbereiche in denen jeweils verschiedene Änderungspunkte enthalten sind. Die Planungsziele sollen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst umweltverträglich verfolgt werden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 23 werden in der 3. Änderung aufgrund der verfestigten Bau- und Eigentumsstrukturen beibehalten: Zu nennen sind insbesondere Erschließungssystem, Bauvolumen und Nutzungsintensität.

¹ Planungsstand: Sitzung 5/1999

- Teilfläche 1: nördlich des Markusweges

Zwischen der MK-Nutzung an der Münsterstraße und dem südlich anschließenden WA-Gebiet ist vom Markusweg ausgehend bis zur Ringallee eine Wegeverbindung festgesetzt, die gleichzeitig für hinterliegende Grundstücke Erschließungsfunktion übernimmt.

Im Bereich des Grundstückes Münsterstraße 21 wird dieser Weg als Fußweg zur Ringallee geführt. Für eine solche Verbindung wird keine Notwendigkeit mehr gesehen, so daß auf dieses Wegeteilstück verzichtet werden kann. Gleichzeitig kann auch auf dem östlich anschließenden Grundstück der Fußweg entfallen. Erforderlich wird hierdurch auch eine Neuordnung der Fußwegführung innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage an der Ringallee).

Die Trennung der beiden Nutzungsarten MK- und WA-Gebiet erfolgte bisher durch die öffentliche Wegefläche. Durch den Wegfall des Weges ist es erforderlich hier eine Nutzungsartengrenze festzusetzen.

Die nördlich des Markusweges gelegene Parzelle Flurstück 147 war bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche des nördlich anschließenden Baugrundstückes. Im Zuge der Ausbauplanung des Markusweges ist die Fläche als Stellplatzfläche mit in den Straßenraum einbezogen worden. Sie wird somit als öffentliche Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt. Beim Ausbau ist auf den Anschluß der privaten Erschließungsfläche für das nördlich gelegene Grundstück zu achten.

Nördlich des Markusweges war auf den Parzellen Nr. 118 und 79 tlw., bisher ein öffentlicher Platz festgesetzt. Für eine solche Anlage besteht aufgrund der relativ offenen baulichen Nutzung in diesem Quartier kein Bedarf. An Stelle der bisherigen Festsetzung „öffentlicher Parkplatz“ wird daher analog der östlich angrenzenden Baufläche eine überbaubare Fläche für eine max. 2geschossige Bebauung neu festgesetzt.

Um eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gewährleisten werden für die in die Änderungsteilfläche 1 einbezogenen und neu dargestellten überbaubaren Flächen die bisher geltenden Gestaltungsvorschriften übernommen.

In Fortsetzung der unter Abs. 1 beschriebenen Wegeverbindung ist nach Westen - zwischen dem MK- und dem WA-Gebiet - ebenfalls ein Fußweg auf den Parzellen 123, 126 und 144 festgesetzt. Durch die geplante Ausbauplanung des Markusweges (verkehrsberuhigt) ist auch dieser Fußweg entbehrlich. Die Änderungsplanung verzichtet daher auf diesen Fußweg.

Die südlich anschließenden überbaubaren Flächen werden entsprechend erweitert. Die auf dem Flurstück 144 vorhandene Esche, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Versmold fällt, wird als „zu erhaltend“ festgesetzt.

- Teilfläche 2: Kirchengrundstück nördlich der St. Michael - Straße

Für das große Grundstück der katholischen Kirchengemeinde, bisher insgesamt als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, wird eine nutzungsbezogene Änderung vorgenommen.

Für den westlichen Teilbereich zwischen Fußweg und St. Michael - Straße wird die Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ aufgehoben. Der nördliche Abschnitt wird an dieser Stelle neu als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielfeld festgesetzt.

Um der Kirchengemeinde eine zusätzliche Wohnnutzung auf ihrem Grundstück zu ermöglichen wird für den südwestlichen Teilabschnitt eine überbaubare Fläche für Einzel- oder Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise als WA-Gebiet neu festgesetzt.

Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes erforderliche Trafo-Station die bisher westlich des Wendehammers der St. Michael - Straße vorgesehen war, entfällt hier und wird auf dem südwestlichen Eckpunkt des Grundstückes der Kirchengemeinde neu festgesetzt. Die verbleibende Gemeinbedarfsfläche wird hinsichtlich ihrer tatsächlichen Geschossigkeit durch Nutzungsgrenzen gegliedert. Die vorhandene Stellplatzanlage für Kirchenbesucher ist entsprechend des heutigen ausreichenden Ausbaus dargestellt.

C Sonstige Belange

1. Naturschutz und Landschaftspflege nach §1a BauGB

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen v.a. ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Im vorliegenden Falle betrifft diese Frage insbesondere die unterschiedliche Eingriffswirkung durch Versiegelung; die grundsätzlichen Baurechte sind vorhanden.

Die 3. Änderung beinhaltet 2 Aspekte:

- Verkehrsflächen als Fußwegeflächen und Parkplatzfläche werden zurückgenommen. Im Ergebnis werden ca. 1.000 m² nicht versiegelt und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes zugeschlagen.
- Die Wohnbauflächen werden erweitert und im Bereich des Kirchengrundstückes zusätzlich festgesetzt. Der zusätzlich mögliche Versiegelungsgrad entspricht etwa dem der Rücknahmefläche Fußwege und Parkplatz.

Die zugrunde liegenden Nutzungsmaße werden insgesamt beibehalten. Eine erheblich größere Versiegelung als bisher ist durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Im Ergebnis stellt die Stadt Versmold daher fest, daß die 3. Änderung zu keinem erheblichen oder nachhaltigen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führt.

Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis wird daher nicht gesehen.

2. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des Bestandes bzw. der vorhandenen Baurechte werden die Ver- und Entsorgung über die örtliche Ver- und Entsorgungsnetze gesichert. Die Trafo-Station wird durch die Änderungsplanung endgültig festgesetzt.

3. Boden- oder Baudenkmale

Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Umfeld nicht bekannt, vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen bei Entdeckung von Bodendenkmälern verwiesen (§§15, 16 DSchG).

4. Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen sind im Geltungsbereich dieser Änderung nicht bekannt.

D. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient neben der Verkehrsflächenreduzierung, der Mobilisierung von planungsrechtlich bereits festgesetzten Bauflächenreserven sowie der zusätzlichen Schaffung von Bauflächen. Die sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich ist ein ausdrückliches Planungsziel der Stadt, um den Nutzungsdruck neuer Wohnbauflächen in Stadtrandlage mit allen Folgeproblemen hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Infrastruktur etc. zu verringern.

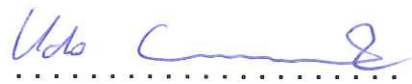
Durch weitgehende Übernahme bzw. Anpassung an die bisherigen Planungsziele (Bauvolumen, Erschließung etc.) wird eine zusätzliche Beeinträchtigung des vorhandenen Bestandes vermieden. Die Änderung wird insofern aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt.

Verwiesen wird zu den Planungszielen und Abwägungsvorgängen auch auf die jeweiligen Protokolle und Materialien der Stadtvertretung und ihrer Ausschüsse.

Versmold, im Mai 1999

Für die Stadtvertretung Versmold


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)

