



**STADT VERSMOLD**  
KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ( 8 ) BAUGESETZBUCH ( BauGB )  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 16  
"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET VERSMOLD"  
4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Versmold hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbe- und Industriegebiet Versmold", 4. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wird geändert und erweitert, um hier einen derzeit im Innenstadtbereich ansässigen Speditionsbetrieb anzusiedeln. Die Auslagerung aus dem Innenstadtbereich ist erforderlich, da für den Betrieb an seinem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen.

Im Westen begrenzen die Gleisanlagen der "Teutoburger-Wald-Eisenbahn" das Plangebiet. Südlich des Plangebiets befinden sich, erschlossen von der "Industriestraße", weitere Gewerbe- und Industriebetriebe. Östlich an das Plangebiet grenzt ein bebautes Grundstück mit einem Kotten an, in dem sich eine Wohnung befindet. Auf diesem Grundstück befindet sich großkroniger Laubbaumbestand. Innerhalb des Plangebiets selbst verläuft eine Eichenreihe in nordsüdlicher Richtung.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8,38 ha.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch die Planung vorbereitet werden, zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Der Grünordnungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Für die von den geplanten gewerblichen Bauflächen auf die vorhandene Bebauung einwirkenden Schallimmissionen ist eine gutachterliche Stellungnahme gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Um die Bürger gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, hat am 30.11.1995 ein öffentlicher Erörterungstermin im Rathaus der Stadt Versmold stattgefunden.

Die vorrangig betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.1995 über die Planungsabsichten der Stadt Versmold informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind - soweit möglich und städtebaulich sinnvoll - in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs eingeflossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat vom 25.04.1996 bis 28.05.1996 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund der Abwägung von Anregungen und Bedenken haben sich keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Loxten, Flur 4/Flur 14 und umfaßt folgende Flurstücke:

41, 40 (teilw.), 276 ("Ziegeleistraße"), 205, 206, 207, 208, 262 (teilw.), 342 (teilw.), 263, 335, 336, 246, 247, 248, 249, 37 (teilw.), 241 (teilw.) und 420 (teilw.).

### 3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet lag bisher teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 zugrunde. Für den Erweiterungsbereich bestand kein Bebauungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Versmold sind bis zur derzeitigen nördlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 16 "gewerbliche Bauflächen", nördlich davon angrenzend "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird für den Erweiterungsbereich im Parallelverfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt.

### 4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Planungsabsicht der Stadt Versmold ist es, einen derzeit in Innenstadtnähe ansässigen Speditionsbetrieb auf die Fläche nördlich der "Ziegeleistraße"/ östlich der Teutoburger-Wald-Eisenbahn umzusiedeln. Auf dieser Fläche können die für die Existenz des Betriebes erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen realisiert werden, da dies an dem derzeitigen Standort aus Platzgründen sowie aus Gründen des Immissionsschutzes nicht mehr möglich ist. Durch die Auslagerung des Speditionsbetriebes kann die an dem jetzigen Standort bestehende Gemengelage - mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten (Immissionsschutz: Wohnen!) - deutlich verbessert werden.

Die konkreten Bauabsichten des Betriebes sehen die Errichtung einer Kühlhalle vor, die in nord-südlicher Ausrichtung auf der Fläche nördlich der "Ziegeleistraße" plaziert werden soll. Die Halle muß aus funktionalen Gründen sowohl auf der West- wie auf der Ostseite von Lastzügen angefahren werden können. Weiterhin ist die Errichtung eines Bürogebäudes und einer Lkw-Wartungs- und Waschküche sowie die Anlage der erforderlichen Mitarbeiter- und Besucherstellplätze geplant.

Aus folgenden Gründen ist der Standort nördlich der "Ziegeleistraße" für die Ansiedlung eines Speditionsbetriebes geeignet:

- Die Grundstücksflächen umfassen überwiegend ein rechtswirksam ausgewiesenes Industriegebiet.
- In der Nachbarschaft südlich der "Ziegeleistraße" sind bereits ähnliche Betriebe vorhanden.
- Die Entfernung zur L 786 "Laerstraße" beträgt nur ca. 300 m. Damit ist eine gute Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz gegeben.
- Durch die Lage am Siedlungsrand der Stadt Versmold werden Immissionen durch den Lkw-Verkehr aus den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen ferngehalten.
- Der Standort direkt an der Teutoburger-Wald-Eisenbahn hält die Möglichkeit offen, zu einem späteren Zeitpunkt den Transportverkehr ganz oder teilweise auf das Schienennetz zu verlagern.

Die weiteren städtebaulichen Planungsziele im einzelnen sind:

- Immissionsschutz der benachbarten Wohngebäude im Osten und Nordosten des Plangebiets (Festsetzung eines begrünten Lärmschutzwalles und flächenbezogenen Schalleistungspegels)
- Eingrünung der gewerblichen Bauflächen entlang der Erschließungsstraßen und im Übergang zur freien Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets
- Anpassung der Festsetzungen an den Bestand südlich der "Ziegeleistraße"
- Festsetzung der "Ziegeleistraße" entsprechend dem momentan in der Realisierung befindlichen Ausbau

## 5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Die wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem Ursprungsplan übernommen worden: Festsetzung von Industriegebieten (GI), die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschoßflächenzahl von 2,0 sowie die dreigeschossige, abweichende Bauweise.

Die Gebäudehöhe für die geplante gewerbliche Bebauung ist auf maximal 12 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Industriegebiets im Übergang zur freien Landschaft weitgehend zu minimieren.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig zusammenhängend festgesetzt, um eine funktionsgerechte gewerbliche Bebauung zu ermöglichen.

Der Abstand der Baugrenzen zur erschließenden "Ziegeleistraße" und zu den privaten Grünflächen ist überwiegend mit 5 m festgesetzt, um das Straßenraumprofil zu betonen und die natürliche Entwicklung der Bepflanzungen nicht einzuschränken.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude (Kotten, Hofstelle, ehemalige Hofstelle). Um nachzuweisen, daß für diese Wohngebäude ein ausreichender Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen gewährleistet ist, ist eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden.

Für die o. g. Wohngebäude stellt sich folgende Ausgangssituation hinsichtlich der gutachterlichen Beurteilung dar:

- Wohngebäude nördlich des Plangebiets (Aufpunkt A)

Als Immissionsort für die Berechnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels (Aufpunkt A) wird das den gewerblichen Bauflächen - außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 - nächstgelegene Wohngebäude in einer Entfernung von 185 m nördlich des Plangebiets angenommen. Wenn für

dieses Wohngebäude ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist, sind auch die übrigen Wohngebäude (nördlich des Plangebiets) aufgrund größerer Entfernungen ausreichend vor den gewerblichen Schallimmissionen geschützt.

Als Beurteilungsgrundlage für den Schutzanspruch vor gewerblichen Schallimmissionen sind im Rahmen der städtebaulichen Planung die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 maßgebend. Aufgrund der Lage des v. g. Wohngebäudes außerhalb von zusammenhängenden Siedlungsbereichen in einer durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 16) sowie die Landwirtschaft geprägten Umgebung werden der Beurteilung des Schutzanspruchs die Orientierungswerte für M-Gebiete (z. B. Mischgebiet, Dorfgebiet) von 60 dB tags und 45 dB nachts zugrundegelegt.

- Wohngebäude östlich des Plangebiets (Aufpunkt B)

Als Immissionsort (Aufpunkt B) wird das den gewerblichen Bauflächen nächstgelegene Wohngebäude (Kotten) in einer Entfernung von 35 m östlich des Plangebiets angenommen. Obwohl dieses Wohngebäude innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 liegt, in dem Industriegebiete (Gi) festgesetzt sind, ist nicht davon auszugehen, daß die vorhandene Wohnnutzung in absehbarer Zeit aufgegeben wird. Aus diesem Grund sind schon zu Beginn des Bauleitplanverfahrens überschlägliche Berechnungen durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, daß ohne aktive Schallschutzmaßnahmen kein geordnetes Nebeneinander zwischen dieser vorhandenen Wohnnutzung und der geplanten Nutzung möglich ist.

Diese Überlegungen sind mittels der Berechnungen des Gutachtens konkretisiert worden. Dabei dient der in Bezug auf den Aufpunkt A nördlich des Plangebiets ermittelte flächenbezogene Schalleistungspegel (s. o.) als Ausgangsgröße für die Bestimmung von Art und Umfang der für den Kotten erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Aufgrund der Lage des Kottens innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten GI-Gebiets und da bereits verschiedene gewerbliche Einrichtungen in der Nachbarschaft vorhanden sind, werden der Beurteilung des Schutzanspruchs die Orientierungswerte für M-Gebiete (z. B. Mischgebiet, Dorfgebiet) von 60 dB tags und 45 dB nachts zugrundegelegt.

Die Berechnungen des Gutachtens zeigen, daß bei flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 65 dB tags und 60 dB nachts die Orientierungswerte für M-Gebiete (von 60 dB tags und 45 dB nachts) an den Wohngebäuden nördlich des Plangebiets (Aufpunkt A) nicht überschritten werden.

An dem Wohngebäude "Ziegeleistraße", das unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt, wird der Orientierungswert für M-Gebiete für den Nachtzeitraum (von 45 dB) um 10 dB überschritten. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen an der östlichen Grundstücksgrenze kann eine Schallpegelminderung von 15,6 dB erzielt werden, so daß die Orientierungswerte für M-Gebiete eingehalten werden.

Diesen Berechnungen ist ein Schallschirm mit einer Höhe von 6,00 m, der unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, zugrundegelegt.

Den Empfehlungen des Gutachtens folgend, ist im Bebauungsplan ein Lärmschutzwall festgesetzt. Durch privatrechtliche Regelungen ist sichergestellt, daß der Lärmschutzwall je zur Hälfte auf dem gewerblichen Grundstück sowie dem östlich angrenzenden Grundstück realisiert wird.

Der Lärmschutzwall ist gemäß den Angaben im Grünordnungsplan mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen, um das Erscheinungsbild der Lärmschutzanlage zu verbessern und die naturräumliche Situation (Kleinklima, etc.) positiv zu beeinflussen.

Der Lärmschutzwall ist durch die Verwendung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubs kostengünstig zu realisieren, da längere Transportwege vermieden werden können.

## 7. ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene "Ziegeleistraße" erschlossen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß der bereits vom Katasteramt des Kreises Gütersloh durchgeführten Vermessung erfolgt. Die Ausbauarbeiten sind derzeit noch im Gang. Die "Ziegeleistraße" wird mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem Fuß- und Radweg auf der südlichen Straßenseite ausgebaut. Die Trassenführung berücksichtigt die vorhandenen Bäume, deren Standorte aus den Unterlagen der Ausbauplanung in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

### 7.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die vorhandenen örtlichen Netze angeschlossen. Dies gilt für die Wasserversorgung, die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekom-Verkabelungen.

Die jeweiligen Versorgungsträger werden vor Baubeginn innerhalb des Plangebiets informiert und an der Ausbauplanung beteiligt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Um die Frage der Oberflächenentwässerung/Versickerung von Regenwasser zu klären, ist durch ein Fachbüro eine entsprechende Konzeption erarbeitet worden. Danach ist nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten (Bodenverhältnisse) nicht davon auszugehen, daß der anstehende Boden versickerungsfähig ist.

Die Entwässerung der befestigten Freiflächen (= Lkw-Verkehr) erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Das von den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser wird in eine flache (ca. 25 cm tiefe) Mulde innerhalb der nördlich angrenzenden Grünfläche abgeleitet, wobei die zurückgehaltene Wassermenge durch Verdunstung und Minimalversickerung allmählich abnehmen kann. Eine entsprechende Dimensionierung der Mulde ist dabei berücksichtigt.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Ferngasleitung, die 10 kV-Leitung im nordöstlichen Planbereich sowie die Transformatorenstation an der "Ziegeleistraße" sind aus den Bestandsunterlagen bzw. nach Angabe der Versorgungsträger in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Löschwasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

Hausmüllähnliche Abfälle werden von der Stadt Versmold regelmäßig entsorgt. Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle sind vom Erzeuger selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die unbebauten Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im westlichen Planbereich verläuft in nord-südlicher Richtung eine Eichenreihe.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet bzw. ermöglicht. Nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Eingriffe "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Nach § 8a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über Festsetzung zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend gemäß § 1 BauGB zu entscheiden. Zu diesem Zweck ist die Eingriffsregelung nach den §§ 4 bis 6 LG NW anzuwenden.

Neben einer Versiegelung des Bodens stellt vor allem die Überplanung der vorhandenen Eichenreihe einen Eingriff im Sinne des § 4 LG NW dar, über den abwägend zu entscheiden ist. Folgende Kriterien sind dafür maßgebend, daß auf eine Überplanung der Eichenreihe nicht verzichtet werden kann:

- Der aus funktionalen Gründen benötigte Flächenbedarf für die geplante gewerbliche Bebauung, die Rangierflächen für Lastzüge, die notwendigen Flächen für Stellplätze und den Lärmschutzwall erfordert eine Festsetzung vom GI-Gebiet, überbaubaren Flächen etc. in der vorliegenden Größenordnung (die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf das Vorentwurfskonzept für die konkreten Baumaßnahmen abgestimmt).
- Betriebssichernde Erweiterungsmaßnahmen sind für den derzeit im Stadtzentrum von Versmold ansässigen Gewerbebetrieb an seinem jetzigen Standort nicht mehr möglich.
- Durch eine Auslagerung des Gewerbebetriebs aus dem Stadtzentrum kann die an dem derzeitigen Standort bestehende Gemengelage - mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten (Immissionsschutz: Wohnen!) - deutlich verbessert werden.
- Andere Flächen innerhalb des Stadtgebiets stehen aufgrund fehlender bauleitplanerischer Voraussetzungen, aufgrund von Eigentumsverhältnissen etc. nicht zur Verfügung.
- Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits im Bebauungsplan Nr. 16 rechtsverbindlich als GI-Gebiet festgesetzt.

- Mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 ist bereits eine Überplanung des südlichen Teils der Eichenreihe erfolgt. Eine Abwägung darüber hat bereits im Zuge des Verfahrens zum Ursprungsplan stattgefunden. Insofern sind für die hier anstehende Abwägung bzw. Feststellung des erforderlichen Kompensationsbedarfs nur die Erweiterungsflächen nördlich der Geltungsbereichsgrenze im Ursprungsplan zugrunde zu legen.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

In Abstimmung auf die Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt:

- Eingrünung der Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraßen und im Übergang zur freien Landschaft
- Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Norden des Plangebiets

Die Berechnungen im Grünordnungsplan kommen zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird (Kompensationsmaßnahmen: Grünfläche nördlich der gewerblichen Bauflächen).

Einzelheiten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sowie zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 9. ALTLASTEN

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist vom Staatlichen Umweltamt Bielefeld auf eine Altablagerung westlich der Teutoburger-Wald-Eisenbahnlinie hingewiesen worden. Die Altablagerung ist unter der Nummer TK 3914/B 10 registriert. Beeinträchtigungen der Plangebietsnutzung durch diese Altablagerung sind nicht zu erwarten, da aus dem Protokoll der "Arbeitsgruppe Altlasten" im Kreis Gütersloh vom 02.02.1995 hervorgeht, daß es sich dabei ausschließlich um die Ablagerung von Boden und Bauschutt handelt. Aus diesem Grund wurde der Beschluß gefaßt, die Ablagerung "einvernehmlich aus der Überwachung zu entlassen".

10. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

|   |       |         |
|---|-------|---------|
| 10.1 Fläche des Plangebiets                     | 100 % | 8,38 ha |
| 10.2 Öffentliche Verkehrsflächen                | 8 %   | 0,65 ha |
| 10.3 Private Grünflächen<br>(Ausgleichsflächen) | 25 %  | 2,09 ha |
| 10.4 GI-Gebiete<br>(Nettobauland)               | 67 %  | 5,64 ha |

11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

|                             |       |    |
|-----------------------------|-------|----|
| Ausbau der "Ziegeleistraße" | ..... | DM |
| Straßenbeleuchtung          | ..... | DM |
| Kanalisation                | ..... | DM |
| Versorgung (Gas, Wasser)    | ..... | DM |

Die von der Stadt Vermold zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre ..... vorgesehen.

12. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Vermold und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, (Tel: 0521/5200250; Telefax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Gütersloh verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 04.07.1996 Des/Lie

Plan Nr. 9451/14

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS  
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
LENGERICHER LANDSTRASSE 19b 4 9 0 7 8 O S N A B R Ü C K  
TELEFON (05 41) 44 11 01-2 TELEFAX (05 41) 44 11 03

*ia. Jemasow*

Versmold, .15.08.1996.....

Für die Stadtvertretung Versmold

*Holtkamp*  
.....  
(Bürgermeister)

*C. S.*  
.....  
(Ratsmitglied)

Hat vorgelegen  
Detmold, den 12. NOV. 96.....  
Bezirksregierung  
I.A.



*[Handwritten signature]*