

STADT VERSMOLD

KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG gem. 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET VERSMOLD“

5. ÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung Versmold hat in ihrer Sitzung am 24.04.1997 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbe- und Industriegebiet Versmold" aufzustellen.

Grund für die Planänderung ist eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die vorliegende Straßenausbauplanung der "Speckstraße" zwischen der Straße "Im Industriegelände" und der "Rothenfelder Straße". Die angrenzenden Flächen sind – soweit dies zur Anpassung bzw. zum Planverständnis erforderlich ist – mit in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Bebauungsplanentwurf vom 09.03.1998 bis einschl. 14.04.1998 öffentlich ausgelegen. Die Anlieger der "Speckstraße" haben sich im Verfahren überwiegend gegen die beabsichtigte Aufgabe des Wendehammers bzw. eine durchgängige Verbindung zwischen "Rothenfelder Straße" und der Straße "Im Industriegelände" ausgesprochen. Deshalb ist die Planung für den Straßenendausbau in Abstimmung mit den betroffenen Anliegern abgeändert worden (siehe 3. "Inhalte des Änderungsplanes"). Da sich somit die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht unwesentlich verändern, ist der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt worden.

Die erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 22.11.99 bis 23.12.99 stattgefunden. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen haben sich im Bebauungsplan selbst keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen ergeben. Die Begründung ist redaktionell ergänzt worden, um das Abwägungsergebnis zu verdeutlichen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Loxten, Flur 14 und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Westen:

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 220 und 455 ("Im Industriegelände").

Im Norden:

Durch die geradlinige Verbindung zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 439 und dem südlichen der zwei Grenzpunkte auf der östlichen Grenze des Flurstücks 393.

Im Osten:

Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 392, 394 und 278.

Im Süden:

Durch die geradlinige Verbindung zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 351 und dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 351 und dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 284.

3. GRUND FÜR DIE PLANÄNDERUNG / INHALTE DES ÄNDERUNGSPLANES

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbe- und Industriegebiet" ist die "Speckstraße" zwischen der Straße "Im Industriegelände" und der "Rothenfelder Straße" als Stichstraße festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 in seiner bislang gültigen Fassung sieht in Höhe der Grundstücke "Speckstraße 3 und 4" einen Wendehammer vor. Ausgehend von der Straße "Im Industriegelände" bis zum Wendehammer ist eine insgesamt 11,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei deren Einzelanlagen (Fahrbahn, Parkstreifen etc.) maßlich

konkret bestimmt sind. Ab Wendepplatz in Richtung "Rothenfelder Straße" reduziert sich die Verkehrsfläche auf eine Breite von 8,00 m. Planintention war eine untergeordnete Bedeutung für dieses Straßenstück; es sollte lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleiben. Dies wird aus dem Bebauungsplan selbst heraus durch folgende Punkte belegt:

- Festsetzung eines Wendehammers
- Geringe Breite des anschließenden Teilstückes in Richtung L 786 mit gleichzeitigem Verzicht auf eine Vermaßung von Einzelanlagen innerhalb der Verkehrsfläche.
- Verzicht auf Baugrenzen im Bereich des in Rede stehenden Straßenstückes
- Gradlinige Einmündung in die L 786 und damit deutlicher Unterschied zu den großzügigen Einmündungsbereichen "Nordfeldstraße", "Im Industriegelände" und "Ziegeleistraße".

Anlaß für die 1. Version der Planänderung mit einer durchgängig befahrbaren "Speckstraße" war, die eigentlich "unechte" Sackgassenlösung aufzugeben und die über viele Jahre bestehende Situation mit der für den gesamten motorisierten Verkehr möglichen Benutzung der "Speckstraße" auch planerisch so festzuschreiben. Hinzu kam, daß nach damaligem Kenntnisstand nicht davon auszugehen war, die für die Anlage des Wendehammers notwendigen Flächen auf freiwilliger Basis zu erwerben.

Hierzu hat sich im Verlauf des Verfahrens der Sachstand insofern verändert, als daß sich die betroffenen Grundstückseigentümer zur Flächenabgabe für den Straßenausbau bereit finden, dies aber zwingend mit der Umsetzung der Ursprungsplanung, also der Herstellung eines Wendehammers mit Unterbindung von Durchgangsverkehr, verknüpfen.

Im Rahmen einer sachgerechten Interessenabwägung ist die Stadtvertretung den Anregungen der Anwohner in der Sitzung am 25.08.1999 gefolgt, da die "Speckstraße" als Verbindung zwischen der Straße "Im Industriegelände" und der "Laerstraße"/"Rothenfelder Straße" nicht zwingend erforderlich ist. Eine ausreichende Durchlässigkeit ist über die "Nordfeldstraße", die Straße "Im Industriegelände" (TÜV) und die "Ziegeleistraße" gewährleistet. Die von den Anliegern im Rahmen des Verfahrens genannten Umwege bei einer Abbindung der Speckstraße sind zumutbar. Um den Wünschen der Anwohner weitgehend Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Stadt Versmold, den ständigen Nutzern der "Speckstraße" durch Aushändigung eines Schlüssels zur Umlegung der vorgesehenen Sperrpfosten ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen.

Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aus der 2. öffentlichen Auslegung im wesentlichen beibehalten:

Ausgehend von der Straße "Im Industriegelände" wird die "Speckstraße" mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem 1,50 m breiten Fußweg an der Nordseite bis in Höhe der Tennishalle bzw. des Grundstückes "Speckstraße 4" ausgebaut. In Höhe der Tennishalle bzw. des Grundstückes Nr. 4 schließt sich – wie im Ursprungsplan bereits festgesetzt – ein Wendehammer an.

Im weiteren Verlauf in Richtung "Rothenfelder Straße" wird angrenzend an den Wendehammer eine Pflaster- und Grünfläche angelegt. Innerhalb der Pflasterfläche werden Poller eingebaut, so daß eine Durchgängigkeit für den motorisierten Verkehr ausgeschlossen ist. Wiederum anschließend an die Pflaster- / Grünfläche bleibt es bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, eingeengt auf 3,50 m durch Anlage eines Grünbeetes in einem Teilabschnitt in Höhe des Nebengebäudes auf dem Grundstück "Speckstraße 1".

Der ursprünglich vorgesehene Längsparkstreifen im Straßenraum kann entfallen, da an der Straße "Im Industriegelände" ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen und auch auf den bereits weitgehend bebauten Grundstücken an der "Speckstraße" ein ausreichendes Angebot privater Stellplätze vorhanden ist.

Die in der 5. Änderung eingetragenen Sichtdreiecke entsprechen der RAS-K-1.

Die Baugrenzen sind – wie im Ursprungsplan – überwiegend mit einem einheitlichen Abstand von 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und – soweit erforderlich – an die bestehende Bebauung angepaßt worden. Die Festsetzung der Bereiche zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen als private Grünfläche ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

In den Bereichen, in denen sich aufgrund der vorhandenen Bebauung eine Reduzierung der privaten Grünfläche ergibt, ist in den unmittelbar angrenzenden Bereichen eine entsprechende Flächenvergrößerung vorgenommen worden.

Da mit der Planänderung keine zusätzliche Bodenversiegelung, keine höhere Ausnutzung o. ä. ermöglicht wird, wird gegenüber der Ursprungsplanung kein zusätzlicher oder wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zur Planklarheit sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit im Änderungsplan aufgeführt.

4. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Um den Straßenendausbau der "Speckstraße" realisieren zu können, sind in geringfügigem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Versmold geht davon aus, daß für den erforderlichen Grunderwerb eine einvernehmliche Regelung mit den betroffenen Grundstückseigentümern erzielt werden kann.

5. PLANUNTERLAGE

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

Aufgestellt:

Osnabrück, Februar 2000 Des/Bu

Plan Nr. 9738/5

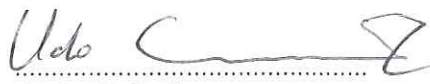
PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

i.A. Jemawitz

Versmold, 26.07.2000

Für die Stadtvertretung Versmold


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)