

## Stadt Versmold, Kernstadt:

### Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Versmold

#### A. Allgemeines und Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 16 ‚Gewerbe- und Industriegebiet‘ wurde 1981 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums Versmold zwischen *Rothenfelder Straße / Laerstraße*, *Teutoburger-Wald-Eisenbahn* und *Gestermannstraße*. Im Süden wird es durch den *Westheider Weg* (B 476) begrenzt. Entwickelt wurden Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Mittlerweile sind fünf Änderungsverfahren durchgeführt worden, auf die entsprechenden Planunterlagen wird verwiesen.

Das Plangebiet ist heute überwiegend bebaut. Ein 90 m breiter Streifen wird als Trasse für eine Ortsentlastungsstraße in diesem Teilabschnitt vorgehalten.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilbereichen nicht mehr den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten entsprechen und um die Grundlage für die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch für die fertig gestellten Erschließungsanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 zu schaffen, hat die Stadtvertretung Versmold in ihrer Sitzung am 04.10.2001 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

#### B. Gegenstand, Ziele und Festsetzungen dieser 6. Änderung

Gegenstand dieser 6. Änderung sind folgende Änderungspunkte<sup>1</sup>:

Änderungspunkt 1: Umwidmung des entlang der Eisenbahnlinie bisher festgesetzten öffentlichen Grünstreifens in Gewerbe- und Industriegebiet, tlw. mit Pflanzvorschriften nach § 9(1) Nr. 25 BauGB.

Änderungspunkt 2: Überplanung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes zwischen *Gestermannstraße*, *Nordfeldstraße* und der Straße *Im Industriegelände* sowie Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes entlang der *Gestermannstraße*.

#### Zu Änderungspunkt 1:

Im Westen des Plangebietes wurde im Bebauungsplan Nr. 16 entlang der Trasse der *Teutoburger-Wald-Eisenbahn* auf einer Breite von 10 m eine öffentliche Grünfläche mit dem Ziel

<sup>1</sup> Im Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB sind der im Vorentwurf (April 2002) enthaltene Änderungspunkt 3 (Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes für das Eckgrundstück *Laerstraße / Stichstraße Im Industriegelände*) und Änderungspunkt 4 (ggf. Rücknahme von Teilflächen der öffentlichen Grünfläche zwischen *Laerstraße* und Eisenbahnlinie (Trasse für eine Ortsentlastungsstraße zu Gunsten der gewerblichen/industriellen Anlieger) entfallen. Beim Änderungspunkt 2 entfiel die zusätzliche Erschließung ausgehend von der Straße *Im Industriegelände*.

festgesetzt, einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Bis auf ein kleines Teilstück südlich der Ziegeleistraße befindet sich dieser Trennstreifen auf den Grundstücken der heutigen Gewerbebetriebe. Eine Umsetzung des damaligen Planungszieles ist nur in Teilbereichen erfolgt, z.T. wird diese Fläche heute auch für betriebliche Zwecke beansprucht.

Im Rahmen der 4. Änderung wurde im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 für den in diesen Bereich fallenden Randstreifen die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bereits aufgegeben und stattdessen eine Pflanzbindung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts kann dieser Streifen somit als erschlossene Fläche gewertet werden, auf die beitragsfähiger Aufwand verteilt werden kann. Da bei der Abrechnung der *Ziegeleistraße* bereits entsprechend verfahren worden ist, wurde angeregt, auch in den übrigen Bereichen u.a. aus Gründen der Gleichbehandlung eine Umwidmung der öffentlichen Grünfläche vorzunehmen.

Änderungsziel ist daher eine Anpassung der Planung an die örtlichen Verhältnisse durch Aufgabe der öffentlichen Grünflächen und Festsetzung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB oder ohne Pflanzvorschriften, soweit dieses aufgrund des Bestands bereits vorgegeben ist (Hofbefestigungen, Gleisanlagen etc.). Durch die Änderung wird das damalige Planungsziel „Eingrünung“ im Nordwesten zwar teilweise zurückgenommen, was auf Grund der dort heute angrenzenden Bebauung (Firma Nölke, Bebauungsplan Nr. 43) aber vertretbar ist.

#### **Zu Änderungspunkt 2:**

Die z.Z. noch landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 109 und 110 werden derzeit über die *Gestermannstraße* erschlossen. Nach einer (gewerblichen) Bebauung der Flurstücke soll die Erschließung jedoch auf Grund des geringen Querschnittes und zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ausschließlich über das gewerbliche Erschließungsnetz erfolgen. Daher wird (ersatzweise für die öffentliche Grünfläche) ein Ein- und Ausfahrtsverbot zur *Gestermannstraße* festgesetzt. Diese Festsetzung regelt die Erschließung für die Zukunft, soll jedoch keinen Eingriff in die ausgeübte Nutzung darstellen. Aus diesem Grund ist unter Beachtung der Stellungnahme des Antragstellers im Verfahren nach § 3(2) BauGB eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 BauGB für landwirtschaftlichen Verkehr i.S. des Bestandsschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das v.g. Flurstück 109 grenzt derzeit jedoch nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsstraße *Im Industriegelände* an, da sich dazwischen das städtische Flurstück 335 befindet. Im Verfahren nach § 3(1) BauGB wurde deshalb eine Aufweitung der Verkehrsanlage in der Örtlichkeit vorgesehen, um dadurch die direkte Anbindung des Flurstücks 109 sicherzustellen. Diese geringfügige Aufweitung wird nunmehr im Verfahren nach § 3(2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen und die Anbindung an die Straße *Im Industriegelände* auch planungsrechtlich gesichert.

Entlang der *Gestermannstraße* wurde - analog zu dem Bereich entlang der Bahnlinie - ein 15 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch hier befindet sich die Fläche nicht im Eigentum der Stadt Vermold, eine Umsetzung der Planungsvorgabe hat bislang nicht stattgefunden. Der Änderungspunkt 2 beinhaltet daher u.a. die Umwidmung der öffentlichen Grünfläche in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Änderungspunkt 1) sowie eine Reduzierung des Trennstreifens von 15 m auf eine Breite von 10 m. Im Bereich des Wohngebäudes (Flurstück 767) wird auf die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte öffentliche Grünfläche gänzlich verzichtet.

Der nicht mehr benötigte Streifen von 5,0 m der öffentlichen Grünfläche bzw. 4,0 m südlich des Wohngebäudes wird der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes zugeordnet.

Die gesamten Bauflächen des Änderungspunktes 2 werden zudem als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO neu festgesetzt, die Gliederung gemäß Abstandsliste NRW wird aus der Urfassung übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird um die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen erweitert. Als Bezugshöhe wird auf den Mittelwert über Oberkante Straße abgestellt, da dieser Bezug städtebaulich maßgeblich ist. Die festgelegten Maße erlauben ausreichende Höhen für Kleingewerbe und verringern ggf. negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung.

Erstmals wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO zugelassen. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude bis zu maximal 70 m betragen, um flexibel auf die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden reagieren zu können und ggf. eine bessere Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen.

## C. Sonstige Belange

### a) 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 und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Im vorliegenden Fall betrifft diese Frage insbesondere die unterschiedliche (rechtliche) Eingriffswirkung

- durch zusätzlich mögliche Versiegelung nach Rücknahme des öffentlichen Grünstreifens und
- durch Sanktionierung der vom Bebauungsplan bereits abweichenden versiegelten Betriebsflächen.

### Änderungspunkt 1:

- Umwidmung der öffentlichen Grünfläche in Gewerbe-/Industriegebiet, Teilflächen mit und ohne Pflanzvorschrift gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB.

Ausgangszustand gemäß Bebauungsplan Nr. 16	
Öffentliche Grünfläche (ohne Pflanzbindung)	7.200 m <sup>2</sup>
Flächenverteilung nach 6. Änderung	
GE/GI <u>ohne</u> Pflanzbindung	1.935 m <sup>2</sup>
GE/GI <u>mit</u> Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB,	5.265 m <sup>2</sup>
<i>davon:</i> - <i>geschlossene Anlage standortheimischer Hecken</i>	2.710 m <sup>2</sup>
- <i>Pflanzung von großkronigen Laubbäumen/Fläche</i>	280 m <sup>2</sup>
- <i>Anpflanzung von Bäumen (Baumreihe)</i>	2.275 m <sup>2</sup>

**Änderungspunkt 2:**

- Umwidmung der öffentlichen Grünfläche in Gewerbegebiet mit Pflanzvorschrift gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sowie Reduzierung von 15 m auf 10 m zu Gunsten der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes.

<b>Ausgangszustand gemäß Bebauungsplan Nr. 16</b>	
Öffentliche Grünfläche (ohne Pflanzbindung)	2.955 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	20.065 m <sup>2</sup>
<b>Flächenverteilung nach 6. Änderung</b>	
GE/GI <u>mit</u> Pflanzbindung, Heckenanlage (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)	1.930 m <sup>2</sup>
GE/GI <u>ohne</u> Pflanzbindung	21.090 m <sup>2</sup>

**Ergebnis:**

Verglichen werden in der Bilanz die bisherige öffentliche Grünfläche (ohne konkrete Pflanzbindung) und die ersatzweisen Pflanzvorschriften nach § 9(1) Nr.25 BauGB. Hier ergibt sich eine Differenz für Teilbereich 1 von 1.935 m<sup>2</sup> und für Teilbereich 2 von 1.025 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die zusätzliche Überbauungsoption auf Grund veränderter Grundstücksgrößen und entsprechend erhöhter zulässiger Grundfläche. Auf Grund der GRZ von 0,8 ergibt sich ein erhöhter Überbauungsgrad für die betroffenen Grundstücke, andererseits werden nunmehr erstmals konkrete Pflanzgebote festgesetzt. Dieser Aspekt ist in der Abwägung anteilig gegengerechnet worden.

Das verbleibende Defizit von 7.484 Biotopwertpunkten entspricht bei einer Aufwertung um 4 Punkte einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes von etwa 1.870 m<sup>2</sup> (vgl. Eingriffsbilanzierung in der Anlage). Die Stadt Versmold verfügt für diese Zwecke über einen „Flächenpool“ (Öko-Konto). Auf der darin enthaltenen Wiesenfläche (Flurstück 21, Flur 15, Gemarkung Versmold) mit einer Größe von 3,94 ha wurden die dafür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen bereits durchgeführt; diese können nun anteilig bei verschiedenen Bauleitplanverfahren zu Kompensationszwecken angerechnet werden. Ein Teil des noch verfügbaren (Flächen-)Guthabens auf dem v.g. Flurstück wird dieser 6. Änderung zugeordnet.

**b) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist angesichts der geringen Größe der Änderungspunkte nicht erforderlich.

**c) 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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**d) 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.

**e) Ver- und Entsorgung**

Auf Grund des Bestandes bzw. der vorhandenen Baurechte werden die Ver- und Entsorgung über die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze gesichert

**D. Auswirkungen und Hinweise zur Abwägung****Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes passt in Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten an und schafft die Grundlage für die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch für die fertig gestellten Erschließungsanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16. Änderungsinhalte sind u.a. die Umwidmung eines öffentlichen Grünstreifens in Gewerbe- und Industriegebiet, tlw. mit Pflanzvorschriften nach § 9(1) Nr. 25 BauGB sowie die Überplanung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes.

Im Vorentwurf waren vier Änderungsbereiche Gegenstand der Planung, im Beteiligungsverfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB sind die Änderungspunkte 3 und 4 sowie ein Unterpunkt des Änderungspunktes 2 jedoch entfallen.

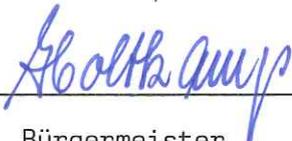
Nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde eine Ausnahmeregelung unter Beachtung einer eingegangenen Stellungnahme sowie die im Verfahren nach § 3(1) vorgeschlagene Aufweitung der Verkehrsfläche in der Örtlichkeit in den Bebauungsplan aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie Auswirkungen. Im Ergebnis werden diese Auswirkungen für vertretbar gehalten.

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung Vermold sowie der Fachausschüsse mit Protokollen etc. wird ergänzend verwiesen.

Vermold, im Februar 2004

Anlage: Eingriffsbilanzierung

  
Bürgermeister