



Stadt Warendorf

Begründung
einschließlich Umweltbericht
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 2.81

„Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“

Begründung TEIL A:

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Beschreibung des Gebietes
- 1.3 Übergeordnete Vorgaben, Landesplanung
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- 2.3 Abstandsliste gemäß Abstandserlass

3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl und Baumassenzahl
- 3.2 Baukörperhöhen
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Flächen

4.0 Gestalterische Festsetzungen

5.0 Anbindung / Erschließung / Verkehrsaufkommen

6.0 Grünflächenordnung

7.0 Umweltschutz

- 7.1 Immissionen
- 7.2 Landwirtschaftliche Betriebe
- 7.3 Altlasten
- 7.4 Kampfmittel

8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

9.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

10.0 Natur- und Landschaftspflege

11.0 Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung

12.0 Umsetzung / Realisierung

13.0 Durchführungskosten

14.0 Städtebauliche Daten

15.0 Weitere Bestandteile der Begründung

16.0 Hinweise zur Abwägung

Begründung Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

- 1.1 Veranlassung und Rechtsgrundlagen
- 1.2 Beschreibung des Planvorhabens
- 1.3 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen
 - 1.3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 1.3.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3.3 Landschaftsplan

2.0 Bestandsaufnahme und –bewertung

- 2.1 Boden
- 2.2 Wasser
- 2.3 Klima / Lufthygiene
- 2.4 Pflanzen und Tiere
- 2.5 Landschaftsbild
- 2.6 Mensch
- 2.7 Kultur- und Sachgüter
- 2.8 Wechselwirkungen

3.0 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

- 3.1 Boden
- 3.2 Wasser
- 3.3 Klima / Lufthygiene
- 3.4 Pflanzen und Tiere
- 3.5 Landschaftsbild
- 3.6 Mensch
- 3.7 Kultur- und Sachgüter
- 3.8 Wechselwirkungen

4.0 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.0 Technische Verfahren / Fehlende Kenntnisse

8.0 Maßnahmenbeschreibung zum Monitoring

9.0 Zusammenfassung

Begründung TEIL A:

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2.71, 2.15 und 2.34 weisen in den Gewerbegebieten zwischen Katzheide und Waterstraße und westlich und östlich des Salzgrabens noch nicht in Anspruch genommene Flächen von insgesamt ca. 7,9 ha aus. Diese Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und konnten bis heute keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.81 für das „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“ soll entsprechend einem Teilaspekt des Rahmenplanes West (Emslandschaft/vom Zentrum Warendorf zu den Kottrupseen) diese Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da die Stadt Warendorf hier zwischenzeitlich alle Flächen erwerben konnte.

Bereits 1987 und ergänzend 1988 wurde ein Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes sowie der erforderlichen FNP-Änderung gefasst. Die Bauleitplanverfahren wurden jedoch wegen der geringen Nachfrage und der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf nicht weiter verfolgt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Rates vom 08.09.2005 wurde das Plangebiet neu festgelegt.

Zwischenzeitlich haben die Stadt und ihre Grundstücksgesellschaft alle Flächen erworben.

Hauptziel und Zweck der Planung ist danach im Plangebiet Baugrundstücke zur gewerblichen Nutzungen zu entwickeln. Es sollen überwiegend Handwerks- und andere produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe mit einem geringen Verkehrsaufkommen angesiedelt werden, so dass der Erschließungsaufwand gering gehalten werden kann.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt beschrieben:

Im Norden (von Westen nach Osten)

Gemarkung Warendorf, Flur 5, Nordseite Flurstück 436, 411 (ca. 16 m) annähernd Richtung Norden auf Südwestecke Flurstück 34 dabei das Flurstück 466 durchquerend, Westseite Flurstück 34, Ostseite Flurstück 34, 35 und 36 (ca. 10,5 m), Nordseite Flurstück 468.

Im Osten (von Norden nach Süden)

Ostseite das Flurstück 468, ca. 144,5 m in Richtung Süden dabei die Wegefläche Flurstück 468 auf 7,5 m aufweitend (in Flurstück 504), ca. 90,0 m 7,5 m parallel

Westseite Flurstück 468, im Radius $r = 30$ m übergehend auf Südseite Flurstück 504 (ca. 20,0 m von Südwestecke Flurstück 468).

Im Süden (von Osten nach Westen)

Südseite Flurstück 504 und 468, ca. 50,0 m Richtung Norden Westseite Flurstück 468, Richtung Westen auf Südostecke Flurstück 445 dabei die Flurstücke 38 und 42 durchquerend, Südseite Flurstück 445 in Richtung Westen auf Nordwestecke Flurstück 435 dabei die Flurstücke 45, 50 und 436 durchquerend, Südseite Flurstück 436.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Westseite Flurstück 436 bis zum Ausgangspunkt.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Neben der vorhandenen Erschließung wird das Plangebiet fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Untergeordnete Bereiche mit anderweitigen Nutzungen befinden sich an der Nord- und Südgrenze des Gebietes.

Hierbei handelt es sich im Norden um eine im Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführte Fläche (Flächennummer 50162), welche als Müllumschlagstation (Sammlung, Beförderung und Zwischenlagerung von Abfällen) genutzt wurde und der Erhebungsstufe II zugeordnet ist. Des Weiteren handelt es sich um eine Fläche (Flächennummer 50053), die für Klärschlammbeete durch die Kläranlage der Stadt Warendorf genutzt wurde und im Süden um eine Gartenfläche sowie gewerblich genutzte Lagerfläche.

Das Umfeld wird geprägt:

- im Osten von einer sich anschließend gewerblich genutzten Fläche (Hartsteinwerke)
- im Süden von einer nördlich am Münsterweg vorhandenen Wohnbebauung, welche durch landwirtschaftliche Flächen unterbrochen wird
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und einer in der Nordwestecke vorhandenen Fläche mit Feldgehölzen
- im Norden von zwei Wirtschaftswegen, einer angrenzenden gewerblichen Baufläche sowie einer Wohnbebauung.

1.3 Übergeordnete Vorgaben, Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1998) in der aktuellen Fassung, Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet nördlich des Münsterweges als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der Bereich wird zum Teil überlagert durch eine Kennzeichnung zum Schutz der Gewässer.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist das Plangebiet nördlich des Münsterweges bis auf eine gewerbliche Baufläche am Ostrand als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung (6. Änderung) sieht danach die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche vor bzw. der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und als Grünfläche dargestellt. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die außerhalb des Plangebietes notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer städtischen Fläche (Flurstück 261, Flur 26, Gemarkung Freckenhorst) umgesetzt bzw. ein verbleibendes Kompensationsdefizit aus einer Überkompensation im Flächenpool „Gronhorst I“ mit abgedeckt, so dass der künftige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird. Die Inanspruchnahme weiteren Freiraumes für Gewerbeflächen wird als wichtiges Stadtentwicklungsziel angesehen, um Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen.

2.0 **Festsetzungen des Bebauungsplanes**

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) ausgewiesen.

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist u. a. aus dem Planungsziel abzuleiten, wonach für die Stadt Warendorf eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage des Ergebnisses der Untersuchung vom August 2007 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, erstellt durch das Büro Junker und Kruse aus Dortmund, gewährleistet werden soll.

Der weitere Ausschluss von Hauptnutzungsarten ist begründet durch die auf das Gebiet einwirkende Geruchsbelastung und verkehrliche Belastbarkeit aufgrund der Lage und Erschließung des Plangebietes.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Läden als Unterart des umfassenden Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ unzulässig. Dies gilt auch für sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, soweit eine Verkaufsfläche von 150 m² überschritten wird.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind des Weiteren die nach § 8 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 aufgeführten Lagerhäuser, Lagerplätze und unter Nr. 2 aufgeführten Geschäftshäuser sowie die unter Nr. 3 und 4 aufgeführten Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt auch

für die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Lagerhäuser und –plätze als untergeordnete Nebenanlagen zu „Gewerbebetriebe aller Art“ entsprechend dem vorangegangenen Absatz sind zulässig.

Mit den Festsetzungen soll insbesondere der Nachfrage nach Gewerbebetriebsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen entsprochen werden. Zum anderen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschützt vor den mit dem Betrieb kerngebietstypischer Vergnügungsstätten verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren besonderen Standortanforderungen abgesichert werden.

Von einem generellen Ausschluss betriebsbedingten Wohnens im Gewerbegebiet wird in der Weise abgesehen, dass dieses nur in einem gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise zulässig ist und soweit es dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Festlegung des Bereiches erfolgte unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Geruchsimmissionsprognose vom Juni 2008 des Sachverständigenbüros Uppenkamp und Partner. Die gutachterliche Untersuchung wird Bestandteil dieser Begründung.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden ist nur in dem mit XXX gekennzeichnetem GE-Bereich zulässig (deckungsgleich mit dem gekennzeichneten Bereich der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2.2 Abstandsliste

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage dieser Gliederung ist der sog. Abstandserlass, welcher Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände regelt.

Unter Beachtung der Abstandsliste 2007 (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1-v. 6.6.2007) wird die künftige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

Nach der genannten Abstandsgliederung ergeben sich im Plangebiet insgesamt 4 Zonen für Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkt ist dabei die nördlich und südlich des Münsterweges sowie nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung.

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird den hier anzusiedelnden Betrieben die Möglichkeit gegeben, zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen. In diesem Fall sind auch Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 zulässig. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung soll diese Flexibilität bei Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

In den einzelnen Teilbereichen des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt und erreicht damit die Obergrenze lt. BauNVO.

Die Kombination der Grundflächenzahl mit der festgesetzten Baukörperhöhe erübrigt zwar die Festsetzung einer Baumassenzahl, da die Obergrenze für die Baumassenzahl mit 10,0 im Gewerbegebiet lt. Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden kann. Unter beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wird jedoch in Ergänzung hierzu die Baumassenzahl mit 5,6 festgesetzt.

3.2 Baukörperhöhen

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine maximale Baukörperhöhe von 10,0 m festgesetzt.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegenzuwirken, sind lediglich schlanke Sonderbauwerke bis zu einer Höhe von 5,0 m über der festgesetzten maximalen Baukörperhöhe von 10,0 m ausnahmsweise zulässig.

Insgesamt bemisst sich die höchste Gebäudehöhe im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche.

3.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Danach können Gebäude eine Länge von maximal 50,0 m erreichen. Die Bestimmungen gemäß BauO NW bezüglich des Grenzabstandes bleiben unberührt.

3.4 Überbaubare Flächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet sind aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl größtmöglich durch Baugrenzen gefasst. Für die Festsetzung von Baulinien wird keine Notwendigkeit gesehen.

4.0 Gestalterische Festsetzungen

Eine Notwendigkeit zur Aufnahme gestalterischer Festsetzungen für das Gewerbegebiet wird nicht gesehen.

5.0 Anbindung / Erschließung / Verkehrsaufkommen

Das Plangebiet ist durch den Münsterweg in Richtung Osten über den Hellegraben an das überörtliche Verkehrsnetz B64 angeschlossen.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den vom Münsterweg in Richtung Norden (Kläranlage) abzweigenden und ab hier auszubauenden Wirtschaftsweg mit Abzweig in Richtung Westen sowie einer weiteren Verzweigung in Richtung Norden mit Anschluss der nördlich vorhandenen Bebauung, in Richtung Süden mit einer Wendeanlage am Ende der Stichstraße.

Im Plangebiet sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Der private Stellplatzbedarf ist danach auf den Baugrundstücken auszuweisen.

Aus wirtschaftlichen Erwägungen wird die Breite der Erschließungsstraßen auf 7,5 m begrenzt. Dies ermöglicht eine Aufteilung der Verkehrsfläche in 6,0 m Fahrbahn und 1,5 m befahrbaren Sicherheitsstreifen.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens (siehe Anlage) in dem geplanten Gewerbegebiet erbrachte, dass mit einem Verkehrsaufkommen von 44 Pkw/h und von 3 Lkw/h gerechnet werden muss.

6.0 Grünflächenordnung

Innerhalb des Plangebietes bestehen bezüglich der Umweltschutzziele keine fachplanerischen Vorgaben.

Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

1. Entlang der Westseite des Plangebietes wird eine 10,0 m breite Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ ausgewiesen.
2. Im Norden des Plangebietes wird in Ergänzung der nördlich vorhandenen Fläche mit Baumbestand eine im Mittel ca. 20,0 m breite Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ ausgewiesen. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird hierbei in einem Teilbereich aufgehoben.
3. Entlang der vom Münsterweg Richtung Norden auszubauenden Verkehrsfläche und weiter in Richtung Norden werden in der nicht überbaubaren Fläche der angrenzenden Gewerbeflächen zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt, um eine Einfassung der baulichen Anlagen zu erreichen.

Die dem ökologischen Ausgleich mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ dienenden und herzustellenden waldähnlichen Gehölzflächen erfüllen danach wichtige Funktionen bezogen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Pflanzen- und Tierwelt.

7.0 Umweltschutz

7.1 Immissionen/Emissionen

Als wesentliche Maßnahmen zum Immissionsschutz ist die erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes nach der Abstandsliste 2007 zu sehen. Damit kann der Schutz der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung beiderseits des Münsterweges im Süden und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

Um das Risiko nachbarlicher Beeinträchtigungen in dem Gewerbegebiet selbst zu minimieren, werden in Bezug auf mögliche lärmempfindliche Nutzungen von Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen ergab das Gutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp und Partner vom Juni 2008, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes der Immissionswert der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete in Höhe von 0,15 (15 %) durch die ermittelte Gesamtbelastung überschritten wird. Betriebsbedingtes Wohnen ist danach in diesem Bereich nicht zulässig, mit Ausnahme eines kleinflächigen Übergangsbereiches, welcher an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich angrenzt.

Eine Überschreitung bis zum Wert von 0,20 wird hier für vertretbar gehalten, da nach der wissenschaftlichen Studie, auf der die Ableitung der Immissionsabgrenzungen beruht, eine erhebliche Belästigung schon bei relativen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen Werten von 0,10 und 0,20 beginnt.

Bei der Ansiedlung von geruchsverursachenden Betrieben im Plangebiet ist die Vorbelastung zu berücksichtigen und ggf. die Umsetzung von Emissionsminderungsmaßnahmen erforderlich (siehe Gutachten).

7.2 Landwirtschaftliche Betriebe

Im direkten Umfeld westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 m bzw. 200 m befinden sich zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Laut vorhandener Bauantragsunterlagen besteht in Bezug auf den Betrieb „Meimann“ (Neuwarendorf 52) die Tierhaltung aus drei Reitpferden. Für den Betrieb „Hülsmann“ (Neuwarendorf 47) besteht lt. Angaben der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Warendorf, die Tierhaltung aus ca. 200 Schweinen. Weitere im Umfeld vorhandene landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind nicht bekannt.

7.3 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist in Bezug auf das nördliche Plangebiet eine Eintragung auf. Hierbei handelt es sich um eine ca. 1.370 m² große Fläche mit der Flächennummer 50162, welche als Müllumschlagsstation (Sammlung, Beförderung

und Zwischenlagerung von Abfällen) bis 1982 genutzt wurde und der Erhebungsklasse II zugeordnet ist.

Eine weitere Fläche mit der Flächennummer 50053, welche für Klärschlammbeete durch die Kläranlage der Stadt Warendorf genutzt wurde, ist keiner Erhebungsklasse zugeordnet.

Eine Gefährdungsabschätzung für die Altstandorte wurde im Juli 2008 durch das Sachverständigenbüro „Guch“ mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Altstandort „Müllumschlagstation Neuhaus“

Die vorgenommenen Untergrunduntersuchungen haben mit Ausnahme der Schotterbefestigung und des sandigen Unterbaus keine Hinweise auf künstliche Auffüllungen auf der Fläche ergeben. Die laboranalytische Untersuchung des Schottermaterials zeigt zudem keine umweltrelevanten Altlasten der Platzbefestigung durch die bisherige Nutzung. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Altstandort „ehemalige Schlamm-trockenplätze der Kläranlage.“

Die vorgenommenen Untergrunduntersuchungen haben keine Hinweise auf signifikante Verunreinigungen erbracht. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht. Beim Bau des geplanten Regenrückhaltebeckens sollte zunächst das ehemalige Becken aufgenommen werden, da eine Trennung zwischen Straßenkehrriech, Ziegellage und Kesselasche praktisch nicht umzusetzen ist.

Im Ergebnis wurde für beide Altstandorte festgestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen ohne Probleme umgesetzt werden können. Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 09.09.2008 sind jedoch beim Bau des Regenrückhaltebeckens die Auffüllmaterialien der ehemaligen Schlamm-trockenplätze als Abfall einzustufen und einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Einzelheiten der Entsorgung sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund des Ergebnisses der vorliegenden Gefährdungsabschätzung wird auf eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan und in der 6. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) verzichtet.

7.4 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt gemäß Luftbildbestand der Bezirksregierung Münster vom 01.04.1985 nicht in einem Bombenabwurfgebiet bzw. im Bereich, für den keine auswertbaren Luftbilder vorliegen.

Der Stadt liegen auch keine weiteren Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelvorkommen vor. Bei Verdacht auf entsprechende Funde bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die bereits bestehenden und ergänzend zu verlegenden Einrichtungen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser soll über ein geplantes Regenrückhaltebecken auf der ausgewiesenen Fläche für Abwasserbeseitigung im Norden des Plangebietes dem Emsaltarm zugeführt werden.

Das Regenrückhaltebecken wird auf der ausgewiesenen Fläche für die Abwasserbeseitigung so platziert, dass der vorhandene Eichenbestand erhalten bleibt.

Darüber hinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dachflächen empfohlen. Mit dieser Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im Wesentlichen das Ziel des Sparens hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung.

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes wird durch das bestehende und ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet.

Die Telekommunikation wird durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet.

9.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes durch Mitteilung an die zuständigen Denkmalämter zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

10.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder in anderen Schutzgebieten. Er liegt jedoch im unmittelbaren Einwirkungsbereich des FFH-Gebietes „Emsaue“ hier des alten Emsarmes (gesetzlich geschütztes Biotop).

Im Landschaftsplan Warendorf-Milte sind unter 2.2.13 für den Bereich NSG Emsaue westlich von Warendorf Schutzzweck und Schutzziele beschrieben.

Die gemäß § 19 d Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 48 d Abs. 8 Landschaftsgesetz (LG) zur Änderung des Flächennutzungsplanes (6. Änderung) durchgeführte FFH-Verträglichkeitsstudie vom April 2008 des Büros WWK-

Umweltplanung erbrachte, dass erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen für die Arten nach den Anhängen der FFH-Richtlinie sowie die benannten Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ nicht zu erwarten sind.

11.0 Eingriffsregelungen und Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Planung werden die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls mit Entscheidung über die UVP-Pflicht nicht erreicht.

Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in das Planverfahren und in die Abwägung einzustellen.

Angesichts der bisherigen fast ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung führt die mit der geplanten gewerblichen Nutzung einhergehende Versiegelung zu einer Verschlechterung der ökologischen Bedingungen im Plangebiet. Im Vergleich zur Ausgangslage ergeben sich Eingriffe in den Naturhaushalt, die im bzw. ergänzend außerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen auszugleichen sind. Die einzelnen Maßnahmen sowie die Bilanzierung der Eingriffe bzw. der Ausgleichsmaßnahmen werden als Teil des Umweltberichtes aufgeführt.

Die extern vorzunehmende Ausgleichsmaßnahme wird auf einer städtischen Fläche (Teilfläche des Flurstücks 261, Flur 26, Gemarkung Freckenhorst) umgesetzt. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird aus einer Überkompensation im Flächenpool „Gronhorst I“ abgedeckt.

In der Neufassung des Baugesetzbuches (Bekanntmachung vom 23.09.2004) ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht (Teil B) bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wurde vom Büro WWK-Umweltplanung, Warendorf, erstellt.

12.0 Umsetzung / Realisierung

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend Wohnenden zu erwarten.

Die Stadt ist Grundeigentümerin der gesamten gewerblichen Flächen innerhalb des Plangebietes.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll unmittelbar mit der Realisierung des Baugebietes begonnen werden.

13.0 Durchführungskosten (geschätzt ohne Grunderwerb und Vermessungskosten)

- öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung	277.200 €
- Kanalbau und Regenrückhaltung sowie Wasserversorgung	550.000 €
- ökologische Ausgleichsmaßnahmen	<u>30.000 €</u>
Gesamt	857.200 €

Seitens der Stadt ist beabsichtigt, mit einem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in welchem u. a. die Erschließungskosten sowie Kosten des ökologischen Ausgleichs geregelt werden sollen. Dadurch kann eine Finanzierung aus dem städtischen Haushalt vermieden werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadtwerke kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Insgesamt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes die üblichen Folgekosten zum Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur und der ökologischen Ausgleichsflächen.

14.0 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

1. Gewerbliche Bauflächen	31.184 m ²	=	70,1 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	4.488 m ²	=	10,1 %
3. Grünfläche (Ausgleichsfläche)	3.974 m ²	=	8,9 %
4. Grünfläche (Erhaltungsfläche)	955 m ²	=	2,2 %
5. Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	3.874 m ²		8,7 %
Gesamtfläche des Plangebietes	<u>44.475 m²</u>	=	<u>100 %</u>

15.0 Weitere Bestandteile der Begründung

Die gutachterliche Untersuchung zu den Geruchsimmissionen, aufgestellt vom Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner vom Juni 2008, die Gefährdungsabschätzung für die Altstandorte „Müllumschlagstation Neuhaus“ und „ehemalige Schlamm-trockenplätze der Kläranlage Warendorf“, aufgestellt vom Sachverständigenbüro Guch vom Juli 2008, die FFH-Verträglichkeitsstudie – Voruntersuchung des Büros WWK-Umweltplanung, Warendorf, vom 30.04.2008 sowie die Abschätzung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet werden Anlage der Begründung.

16.0 Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Warendorf, 30. September 2008/aktualisiert Dezember 2008

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke