

Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 2.72 für das „Gewerbegebiet Waterstroate/Wolbecker Straße“

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Stadt Warendorf stehen keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Noch nicht baulich genutzte jedoch rechtsverbindlich abgesicherte private gewerbliche Bauflächen könnten nur über Baugebote/Enteignungen nach dem BauGB verfügbar gemacht werden. Diese unverhältnismäßig starken Eingriffe in das Grundeigentum sollen nicht angewandt werden. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf größtenteils städtischem Grund und Boden soll Vorrang erhalten.

Der Rat der Stadt hat am 05.04.2001 hierzu die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Hauptziel und Zweck der Planung ist danach das Grundstücke zur gewerblichen Nutzung entwickelt werden wobei hier überwiegend Handwerks- und andere produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Die einzelnen Flächen sollten soweit möglich nach den Wünschen der Investoren zugeschnitten werden. Bei der Vergabe durch die Stadt sollte eine gewerbliche Grundstücksgröße von ca. 2.000 m² nicht überschritten werden.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet A wird wie folgt beschrieben:

Im Norden (von Westen nach Osten)

Gemarkung Warendorf, Flur 13, ca. 3,0 m von Westecke Flurstück 262 und ca. 1,75 m von Nordseite Flurstück 46 beginnend im Abstand von ca. 1,75 m parallel Nordseiten Flurstücke 46, 47, 48 (Flur 16) und Südseite Flurstück 260 ca. 3,0 m (Flur 13).

Im Osten (von Norden nach Süden)

Annähernd rechtwinkelig abknickend, dabei in Flur 16 die Flurstücke 47, 33, 32 und 31 schneidend, 23,0 m gerade um 7,5 m nach Westen versetzt verlaufend, nach Süden abknickend 64,0 m (parallel zu beschriebenem Grenzverlauf aus Zeile 1 und 2).

Im Süden (von Osten nach Westen)

Aus dem Flurstück 84 geradläufig auf Südostecke Flurstück 28, 1,0 m in Richtung Süden Ostseite Flurstück 22, Südseite Graben bis 18,0 m von Südwestecke Flurstück 27.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Annähernd rechtwinkelig abknickend, das Flurstück 27 durchquerend (Ostseite rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2.60 (Flur 13) „Waterstroate“), bis 1,75 m in Flurstück 262 (Flur 13) bis zum Ausgangspunkt.

Bei dem Plangebiet B (Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, Teilstück aus Flurstück 110) handelt es sich um eine dem Plangebiet A zugeordnete 4.800 m² große Ausgleichsfläche.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung (80. Änderung) sieht danach die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit der Nutzungsweisung Sportplatz in eine gewerbliche Baufläche vor. Die außerhalb des Plangebietes A im Plangebiet B durchzuführende Ausgleichsmaßnahme wird durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Ausgleichsbauungsplan Nr. 9.04 „Gronhorst I“ mit ermöglicht, so dass der künftige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird.

2.0 Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB sind in dem Gewerbegebiet ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben soweit sie zentrenrelevante Sortimente führen, zulässig.

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppe gemäß Einzelhandelserlass 1996 gelten:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby/Kinderartikel
4. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer
6. Elektro-Haushaltswaren
7. Foto/Optik
8. Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe)
9. Musikalienhandel
10. Uhren/Schmuck
11. Spielwaren/Sportartikel
12. Lebensmittel/Getränke
13. Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren.

Als weitere in der Regel zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig:

1. Teppiche/ohne Teppichböden
2. Blumen
3. Tiere und Tiernahrung/Zooartikel.

Die Festsetzung ist aus dem Planungsziel abzuleiten wonach die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt von Warendorf zu stärken ist auch um die bei der Stadt-sanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel nicht zu gefährden.

Angesichts der in Warendorf herrschenden Knappheit an kleinen Gewerbegrundstücken gilt es außerdem, die gesamten hier zur Verfügung stehenden Flächen kleinflächigem Gewerbe zu öffnen.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Von den Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche-, kulturelle-, soziale- und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll insbesondere der Nachfrage nach Gewerbebetriebsflächen entsprochen werden. Zum anderen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gestützt vor dem mit dem Betrieb kerngebietstypischer Vergnügungsstätten verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren besonderen Standortanforderungen abgesichert werden.

Von einem generellen Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen im Gewerbegebiet wird in der Weise abgesehen, dass diese nur im GE1-Gebiet ausnahmsweise zulässig sind soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.3 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.

Unter Beachtung der Abstandsliste 1998 wird die künftige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Nach der genannten Abstandsgliederung ergeben sich im Plangebiet insgesamt 2 Zonen für Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkt ist dabei die im Plangebiet westlich der Waterstroate Nr. 18 und 22.

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass die vorhandenen und künftig hier anzusiedelnden Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zu, Immissionsschutz treffen können. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste 1998 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 Baukörperhöhen

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

Um einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegenzuwirken, sollen lediglich Sonderbauwerke wie Schornsteine etc. bis zu einer Höhe von 5,0 m über der festgesetzten maximalen Baukörperhöhe ausnahmsweise zulässig sein.

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

3.2 Grundflächenzahl 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 (10,0) im Gewerbegebiet lt. BauNVO nicht überschritten werden kann. Unter beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wird jedoch in Ergänzung hierzu eine Baumassenzahl mit 5,6 festgesetzt.

3.3 Überbaubare Flächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet sind auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl größtmöglich durch Baugrenzen gefasst. Die Freihaltezone der 110 KV-Freileitung wird hierdurch nicht berührt. Unterhalb der Begrenzung der Leitungstrasse der 110 KV-Freileitung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur nichtüberdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Für die Festsetzung von Baulinien wird keine Notwendigkeit gesehen.

3.4 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird zugunsten einer allgemeinen Planungsflexibilität eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können Gebäude die Länge von 50,0 m generell überschreiten. Die Bestimmungen gem. BauONW bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

4.0 Gestalterische Festsetzungen

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

5.0 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Waterstroate an das überörtliche Verkehrsnetz der K3/B64 angeschlossen.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Wolbecker Straße aus über eine Stichstraße welche unterhalb der 110 KV-Freileitung liegt.

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

Im Bereich der Grünfläche auf der Ostseite und Südseite des Plangebietes ist ein Rad- und Fußweg nachrichtlich dargestellt der eine Anbindung an das südlich gelegenen Schulviertel, das Stadtstadion sowie das innerstädtische Fuß- und Radwegnetz ermöglicht.

6.0 Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht auf der Ost- und Südseite des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Parkanlage vor. Sie ermöglichen die Anlage einer vom Straßenverkehrssystem unabhängigen Fuß- und Radwegeverbindung.

Die an die Wolbecker Straße heranreichende Grünfläche dient u. a. auch als Parkplatz für die angrenzenden Sportanlagen.

Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs werden die Grünflächen ergänzt um einen Gehölzstreifen auf der Westseite des Plangebietes, sodass die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft gewährleistet wird.

7.0 Immissionen

Als wesentliche Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Punkt 2.3 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandflächen nach der Abstandsliste 1998 zu sehen. Damit kann der Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich „Westbezirk Nr. 18 und 22“ sichergestellt werden.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen können auf Grund der Gewerbegebietsausweisung vernachlässigt werden. Um jedoch das Risiko nachbarlicher Beeinträchtigungen in dem Gewerbegebiet selbst zu minimieren, werden in Bezug auf lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis oder Büroräume vorsorglich im GE1-Gebiet Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke in dem nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingestuft. Bei Schlaf- und Kinderzimmern wird zudem der Einbau von Schalldämmlüftern vorgeschrieben.

8.0 Ver- und Entsorgung

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei stark verschmutztes Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal zur städtischen Kläranlage geleitet wird. Niederschlagswasser ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Es ist vorgesehen, die Beseitigung des Niederschlagswassers zentral zu lösen, d. h. sie erfolgt über ein im Plangebiet ausgewiesenen Regenrückhaltebecken.

Darüber hinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Niederschlagswassers 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.

9.0 Altlasten

Das Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten/Altlastenverdachtsflächen weist im Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf.

Die Stadt hat auch keine über den vorgenannten Stand hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik.

10.0 Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

11.0 Auswirkungen der Planung

Die Inanspruchnahme weiteren Freiraumes für Gewerbeflächen wird als wichtiges Stadtentwicklungsziel angesehen um Arbeitsplätze zu schaffen.

Eine UVP-pflicht bzw. allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da nach dem Bebauungsplan das Gewerbegebiet eine maximale Grundfläche von ca. 16.000 m² zulässt, somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche liegt. Die Versiegelung von öffentlichen Verkehrsflächen beläuft sich auf ca. 2.300 m².

Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die Bebauung bzw. Versiegelung sollen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

- Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die getroffene Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie durch die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Pflanzbindung gesichert. Ebenso nimmt die Baukörperhöhenentwicklung Rücksicht auf das Ortsbild.
- Flora und Fauna sind nicht nachhaltig beeinträchtigt. Ein aus bioökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in dem für die Bauflächen in Anspruch genommenen Bereich (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) nicht vor. Die vorhandene südliche Grabenstruktur zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen wird erhalten.
- Durch die Bebauung wird das Gebiet zum größten Teil versiegelt. Zur Verringerung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sollte das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser nicht der Kanalisation sondern zur Bewässerung von Pflanzflächen oder auch Brauchwasser in den Betrieben eingesetzt werden. Das Regenrückhaltebecken sollte naturnah gestaltet werden.
- Um den Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen gerecht zu werden, sollten PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengittersteine oder unverfugtes Pflaster in Splittbett) hergestellt werden. Fuß- und Radwege in den Grünflächen sollen mit einem wassergebundenen Belag versehen werden.
- Das Plangebiet A weist eine ökologische Ersatzmaßnahme (intensiv genutzte Ackerfläche in Gehölzstreifen) auf. Auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 BauGB wird diese zu einem Teil der öffentlichen Verkehrsflächen und zum anderen Teil als Sammelersatzmaßnahme den Bauflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes zugeordnet.
Weitere Ausgleichsmöglichkeiten werden nicht im Plangebiet A sondern außerhalb im Plangebiet B (Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, Teilfläche aus Flurstück 110) vorgesehen.
Die Zuordnung der ökologischen Ersatzmaßnahme (intensiv genutzte Ackerfläche in naturnahen Wald) erfolgt hier ausschließlich als Sammelersatzmaßnahme zu den Bauflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (Plangebiet A).
Die Bilanzierung der Eingriffe bzw. der Ausgleichsmaßnahmen wird als Anlage Bestandteil der Begründung.
- Mittelbare Auswirkungen der Planung auf den Menschen durch nachteilige Immissionen aller Art (z. B. Lärm, Schadstoffe, Gerüche etc.) die das Maß des zumutbaren überschreiten werden infolge der Gliederung der Bauflächen nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften sowie zu treffender Immissionsschutzmaßnahmen weder in noch außerhalb des Bebauungsplangebietes erwartet.
Dies trifft auch in Bezug auf den Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen der Stellplatzanlage in der Grünfläche an der Wolbecker Straße zu.

12.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanze, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft Landschaft, Kultur-/Sachgüter

Mit Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsanlagen und gewerblichen Bauten werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter erwartet, die sich nach Fertigstellung des gewerblichen Baugebietes durch anlagebedingte Auswirkungen langfristig einstellen.

Die Auswirkungen stellen sich vereinfacht für die einzelnen Schutzgüter wie folgt dar:

- | | |
|-------------------|--|
| Mensch: | <ul style="list-style-type: none">- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen- Störung angrenzender gewerblicher Bauflächen sowie Wohngebäude im Außenbereich insbesondere durch Lärm und Staub während der Bauphase |
| Pflanze: | <ul style="list-style-type: none">- Zerstörung der Vegetationsschicht |
| Tiere: | <ul style="list-style-type: none">- Verlust von Lebens- und Teillebensräumen |
| Boden: | <ul style="list-style-type: none">- Verlust bodenökologischer Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention im Bereich von Bebauung und Versiegelung)- Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen in Teilbereichen durch Verdichtung etc. |
| Wasser: | <ul style="list-style-type: none">- Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenauftragsbereichen- Verringerung der Grundwasserbildungsrate- Beschleunigung des Wasserabflusses- Veränderung der natürlichen Vorflut- Verlust eines Gewässergrabens |
| Klima: | <ul style="list-style-type: none">- Ausweitung des städtischen Wärmebereichs |
| Luft: | <ul style="list-style-type: none">- Erzeugung von Immissionen (befristet durch Baumaschinen etc., langfristig durch Verkehr, Heizungen, gewerblichen Maschineneinsatz) |
| Landschaft: | <ul style="list-style-type: none">- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart- Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen- Verlust von Freiraum |
| Kultur/Sachgüter: | <ul style="list-style-type: none">- keine Auswirkungen da nicht existent / Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche |

Die räumlichen Auswirkungen der o. g. Beeinträchtigungen bleiben auf das Plangebiet und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.

13.0 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 Gemeinwohl unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche.

Neben zwei direkt durch die Planung betroffenen Grundeigentümern ist die Stadt größter Grundeigentümer im Plangebiet.

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB wird für nicht erforderlich gehalten, da die grundsätzliche Bereitschaft für eine freiwillige Bodenordnung vorliegt.

Für die Erschließung des Baugebietes wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen in welchem u. a. die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sowie die Erschließungskosten geregelt werden sollen.

Nach dem voraussichtlichen Abschluss des Bauleitplanverfahrens Ende 2001/Anfang 2002 soll umgehend mit der Realisierung des Baugebietes begonnen werden.

14.0 Durchführungskosten (ohne Grunderwerb und Vermessungskosten)

- Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung)	339.600 DM
- Fuß- und Radweg in der Grünfläche	66.120 DM
- Stellplatzanlage auf der Grünfläche	131.250 DM
- Kanalbau insgesamt	329.000 DM
- Regenrückhaltebecken	108.000 DM
- Ausbau von Grünflächen (Pflanzmaterial)	20.000 DM
- Ausgleichsmaßnahmen Plangebiet A und B	62.700 DM

Die voraussichtlichen Kosten der Stadt zur Erschließung des Gewerbegebietes reduzieren sich um die gemäß Satzung zu erhebenden Erschließungsbeiträge nach § 127 bis 135 BauGB sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a bis c BauGB.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadt/Stadtwerke kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Insgesamt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes die üblichen Folgekosten zur Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen.

15.0 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet A gliedert sich in folgende ca. Flächen:

1.	Bauflächen/Gewerbegebiete	19.629 m ²	= 67,3 %
	Darin enthalten:		
-	Pflanzstreifen	820 m ²	
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	2.264 m ²	= 7,8 %
3.	Fläche für die Niederschlagswasser- rückhaltung (Regenrückhaltebecken)	2.186 m ²	= 7,5 %
4.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	665 m ²	= 2,3 %
5.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Graben)	346 m ²	= 1,1 %
6.	Öffentliche Grünfläche	<u>4.079 m²</u>	= <u>14,0 %</u>
	Gesamtfläche des Plangebietes	<u>29.169 m²</u>	= <u>100,0 %</u>

Warendorf, den 26.04.2001/27.09.2001

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Stuke

Anlage

Zu 11. – Auswirkungen der Planung – zur Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 2.72 für das „(Gewerbe-) Gebiet Waterstroate/Wolbecker Straße“

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes (gesamt ca. 2,9 ha) befindet sich südlich der Wolbecker Straße und grenzt im Westen an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.60 „Waterstroate“ an (Plangebiet A). Sie weist gegenüber der Wolbecker Straße keinen wesentlichen Niveauunterschied auf. Z. Zt. wird das Gelände ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, wobei einzelne Baumbestände an der Wolbecker Straße vorhanden sind und erhalten bleiben sollen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden längs der Ostgrenze des Flurstücks 27 durch einen ca. 140 m langen Entwässerungsgraben (i. M. ca. 2,0 m breit) durchschnitten. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist insgesamt eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopsschutz auf.

Die Größe der landwirtschaftlichen Fläche einschließlich des die landwirtschaftlichen Flächen teilenden Entwässerungsgrabens beträgt ca. 2,76 ha. Der Bewertungsrahmen (ohne südlichen Graben und öffentliche Grünfläche im Bestand) stellt sich wie folgt dar:

1. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	2,73 ha x 0,3 WE/ha	=	0,8190 WE
2. Entwässerungsgraben (Brachfläche)	0,03 ha x 0,7 WE/ha	=	<u>0,0210 WE</u>
Gesamt		=	<u>0,8400 WE</u>

(Nicht bewertete Flächen siehe Ausgleichsbewertung unter 2. südlicher Graben und 4. Öffentliche Grünfläche, Bestand)

Ausgleichsbewertung

Der Bebauungsplan zielt auf eine gewerbliche Nutzung des Gebietes ab. Die Erschließung erfolgt von der Wolbecker Straße aus über eine öffentliche Stichstraße.

Die überbaubare Fläche einschließlich der befestigten Flächen (Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen etc.) soll max. 80 % des jeweiligen Grundstücks betragen.

Die Ausgleichsbewertung für das Plangebiet mit einer Größe von ca. 29.100 m² stellt sich wie folgt dar:

1. Öffentliche Verkehrsfläche	0,21 ha x 0,0 WE/ha	=	---
2. südlicher Graben (Bestand)	0,03 ha	=	---
3. Regenrückhaltebecken (natur-nahe Gestaltung)	0,25 ha x 0,3 WE/ha	=	0,0750 WE
4. Öffentliche Grünfläche (Bestand) ca.	0,12 ha	=	---
4.1 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	0,13 ha x 0,5 WE/ha	=	0,0650 WE
4.2 Öffentliche Grünfläche (Parkfläche etc.)	0,16 ha x 0,4 WE/ha	=	0,0122 WE
5. GE-Fläche			
a) überbaubare Fläche	0,80 x 1,93 ha x 0,0 WE/ha	=	---
b) nicht überbaubare Fläche	0,2 x 1,93 ha x 0,3 WE/ha	=	0,1158 WE
c) flächenhafte Anpflanzungen	0,01 ha x 0,7 WE/ha	=	0,0070 WE
6. Ausgleichsfläche	0,07 ha x 1,2 WE/ha	=	<u>0,0840 WE</u>
Gesamt		=	<u>0,3590 WE</u>

Die Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zeigt auf, dass die funktionelle Beeinträchtigung innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig kompensiert werden kann. Es wird eine externe Maßnahme notwendig, um einen Ausgleich zu erbringen.

Hierzu ist vorgesehen, die Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 18 auf einer Teilfläche von 0,48 ha auf dem Flurstück 110 (Plangebiet B) im Jahr 2001/2002 durchzuführen. Die Teilfläche ist z.Zt. als intensiv genutzte Ackerfläche zu bewerten und soll zu einem naturnahen Wald entwickelt werden.

Der externe Ausgleich stellt sich danach wie folgt dar:

$$0,48 \text{ ha} \times 1,0 (1,3 - 0,3) \text{ WE/ha} = 0,4800 \text{ WE.}$$

Unter Zugrundelegung der Berechnung der Eingriffsbewertung ergibt sich, bezogen auf die Maßnahmen im Plangebiet und die externe Maßnahme, eine fast 100 %ige Kompensation.

Plangebiet A	0,3590 WE	≅	42,74 %
Plangebiet B	0,4800 WE	≅	57,14 %
geplanter Gesamt-Ausgleich	0,8390 WE	≅	99,88 %
erf. Gesamt-Ausgleich	0,8400 WE	=	100,00 %
Differenz	0,0082 WE	≅	0,12 %