

STADT
WARENDORF

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3.60
„GEWERBEGEBIET FRECKENHORST-SÜD“

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsvorgaben	1
1.3 Planungsanlaß und Planungsziel	2
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.1.1 Gewerbegebiet	3
2.1.2 Mischgebiet	5
2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1 Baukörperhöhen	6
2.2.2 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baumassenzahl	6
2.2.3 Überbaubare Flächen	7
2.2.4 Bauweise	7
2.3 Erschließung	8
2.3.1 Anbindung an das übergeordnete Netz	8
2.3.2 Innere Erschließung	8
2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr	10
2.3.4 Ruhender Verkehr	10
2.3.5 Fuß-/Radwegenetz	10
2.4 Grünflächen und Freiraumgestaltung	11
2.4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
2.4.2 Private Grünfläche / Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung	11
3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung	13
3.1 Immissionsschutz	12
3.2 Ver- und Entsorgung/Altlasten	15
3.3 Sonstige Belange - Denkmalschutz	17
4. Auswirkungen der Planung	17
4.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt	17
4.2 Kosten der Durchführung	19
4.3 Soziale Maßnahmen	20
5. Flächenbilanz	20
Anhang	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 14.06.1994 beschlossen, für einen unmittelbar westlich des Ortskerns Freckenhorst angrenzenden Bereich einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB, insbesondere zur Sicherstellung des Immissionsschutzes und zur Grüngestaltung hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Everswinkeler Straße -L 793- und im Südosten durch die Hoetmarer Straße -L 547- bzw. einen vorhandenen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen stellt die Wohnbebauung der Straße Am Meerpohl und im Nordosten der Spillenbach die Begrenzung des Plangebietes dar. Die südliche Begrenzung bildet der „Neue Groneweg“ und die Wasserbevorratungsteiche.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluß bekannt gemacht und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil durch Anlagen einer ehemaligen Textilfabrik und durch ein holzverarbeitendes Unternehmen, die östlich bis an die Wohnbebauung der Straße Am Meerpohl heranreichen, geprägt. Nach Übernahme der Liegenschaften der ehemaligen Textilfabrik durch einen Investor ist nur ein Teil der Betriebshallen an Firmen weitervermietet, ein kleineres Grundstück wird durch das holzverarbeitende Unternehmen als Lagerfläche in Anspruch genommen.

Die innere Erschließung der gewerblichen Grundstücke erfolgt derzeit von Süden über den neuen Groneweg und den als Privatweg abschnittsweise gesperrten alten Groneweg.

Entlang der Everswinkeler Straße im Norden, unmittelbar an die Fabrikanlagen angrenzend, besteht eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, die vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung (wie z.B. Lebensmittelgeschäft, Gaststätte, Gärtnerei, Verwaltungsgebäude eines Möbelunternehmens etc.) aufweist.

Innerhalb des südlichen Plangebietes am Groneweg befinden sich fünf eingeschossige Einfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft zu den Fabrikanlagen. Entlang der Hoetmarer Straße liegen außerhalb des Plangebietes vereinzelt drei weitere ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser.

Im südwestlichen Eckbereich besteht eine kleine, bereits aufgegebene ehemalige Firmenkläranlage.

Die im Osten des Plangebietes liegenden Freiflächen bieten mit wechselnder Charakteristik einen Übergang zu der sich östlich des Plangebietes anschließenden Klosteranlage Kreuzstift:

- Am östlichen Plangebietsrand verläuft (-z.T. kanalisiert-) der Spillenbach durch einen Auenbereich mit extensiv genutzten Wiesen, säumenden Ufergehölzen und vereinzelt Altbaumbestand.
- An die Spillenbachaue angrenzend erstrecken sich großflächig alte Kleingärten mit hohen ökologischen Potentialen.

Die Freifläche im Westen zwischen den Fabrikanlagen wird als Weidefläche genutzt.

Im südlichen Plangebiet leiten Ackerflächen, unterbrochen durch den neuen Groneweg mit einer prägenden Wallhecke, in den freien Landschaftsraum über.

Das Gelände weist keine topographischen Besonderheiten auf.

1.3 Planungsanlaß und Planungsziel

Planungsanlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind Umstrukturierungsabsichten durch einen Investor für die Betriebsgebäude und Liegenschaften der ehemaligen Textilfabrik. Nach kurzfristiger Nutzung der Betriebshallen soll mittelfristig durch Abbruch, Um- und Neubau das gesamte Areal neu zugeschnitten werden, um an entsprechende Interessenten ggf. veräußert zu werden. Im Zeichen eines wirtschaftlichen Strukturwandels ist die Stadt Warendorf bemüht, altindustrielle gewerbliche Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen und Raum für Neuansiedlungen, Neugründungen und Verlagerungen von Betrieben bereitzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt dar:

- für den überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Bauflächen
- für die südlich an die Everswinkeler Straße angrenzende Bebauung sowie für eine Grundstückstiefe entlang der Hoetmarer Straße gemischte Baufläche
- die Trasse einer Verbindungsstraße zwischen der Everswinkeler Straße und der Hoetmarer Straße
- für den Klosterbereich östlich des Spillenbaches Fläche für den Gemeinbedarf

Langfristig soll das Gewerbegebiet in südöstliche Richtung erweitert werden. Der Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplanes Teilabschnitt -Münsterland- sieht dieses bereits vor.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz und die Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der Wohnbebauung schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem die planungsrechtliche Absicherung einer Straßenverbindung zwischen der Everswinkeler Straße und der Hoetmarer Straße verfolgt, die der Entlastung des Ortskerns Freckenhorst (Kreuzung L 793 / L 547) dienen soll. Um unzumutbare Verkehrsbelastungen für die Wohnbebauung der Brückenstraße als mögliche neue Nord-Süd-Durchgangsstraße zu verhindern, soll jedoch die Durchlässigkeit erst nach Fertigstellung und Eröffnung der südlich Freckenhorst geplanten Umgehungsstraße erfolgen.

In Übereinstimmung der Darstellungen wird dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf entwickelt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der sogenannte Abstandserlaß.*)

Unter Beachtung der Abstandliste 1990 in der zuletzt geänderten Fassung wird die künftige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgraden gegliedert im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

Nach der genannten Abstandsgliederung ergeben sich im Plangebiet insgesamt zwei Zonen für Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkt ist die das Plangebiet umgebende Wohnnutzung der Straßen Am Meerpohl, Everswinkeler Straße und Hoetmarer Straße.

- (1) Ausschluß der Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII, d.h. daß die in diesem Bereich anzusiedelnden GE-Betriebe keinen 100 m-Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung einhalten können. Bestehende Betriebe oder Betriebsteile in dieser Zone genießen Bestandsschutz.

Für die Flurstücke 18, 19 und 20 südlich des Groneweges gilt der Ausschluß, bestandssichernd mit Ausnahme der laufenden Nr. 193 – Bauhöfe –.)

- (2) Ausschluß der Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI, d.h. daß die in diesem inneren Plangebietsbereich anzusiedelnden GE-Betriebe mindestens einen 100 m-Abstand zur Wohnbebauung einhalten müssen.

*) *Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 08.05.90, Min.Bl. NW 1990, S. 504, zuletzt geändert am 24. November 1994 (MBl. NW Nr. 72)*

***) *lt. Ratsbeschluß vom 01.07.1996*

- 6 -

Die einzelnen Wohnhäuser am alten Groneweg werden ebenfalls, entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt, da die Wohnsituation nicht mehr verträglich in die Planung zu integrieren ist. Eine Sicherung des Bestandes durch die Festsetzung etwa als Wohn- bzw. Mischgebiet steht in keinem konzeptionellen, städtebaulich sinnvollen Zusammenhang und würde in der Abwägung die weitere gewerbliche Entwicklung beeinträchtigen.

- **Ausnahmeregelung**

Mit der Option von zulässigen Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, daß die vorhandenen und künftig hier ansiedelnden Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) der Abstandsliste zulässig.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung muß diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden.

Insgesamt kann in diesem Gewerbegebiet jedoch noch ein ausreichend flexibles Spektrum von Betriebsarten, wie es für den Ortsteil Freckenhorst in dieser Situation zu erwarten ist, angeboten werden.

- **Ausschluß von Wohnen**

Um eine flexible Nutzung auch hinsichtlich der möglichen Störgrade der Betriebe untereinander offenzuhalten, soll das Betriebswohnen im Gewerbegebiet unzulässig sein. Sollte aus betrieblichen Gründen eine Aufsichtswohnung unerlässlich sein, ist die betriebliche Notwendigkeit nachzuweisen. Mit dem Ausschluß von Betriebswohnen werden somit auch mögliche Einschränkungen der Betriebe untereinander ausgeschlossen.

Lediglich in den Zonen, die unmittelbar an die umgebende Wohnnutzung anschließen, bleiben auch Betriebswohnungen zulässig. Ebenso bleiben für die Gewerbegrundstücke der 'überplanten' Wohnhäuser Betriebswohnungen zulässig, um eine wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Gebäude weiterhin zu gewährleisten.

- **Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Warensortimenten gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

Als zentrumstypische Sortimente gelten: Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien; Schuhe und Lederwaren; Spielwaren und Sportartikel; Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel; Musikalien, Schallplatten u. ä.; Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel; Radios, Fernseher, Hifi- Geräte, Schreibwaren

und Bücher; Drogerieartikel und Arzneimittel; Nahrungs- und Genußmittel. Bereits baurechtlich genehmigte Nutzungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Ausnahmsweise zulässig sind jedoch solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche aber maximal nur insgesamt 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Diese Festsetzung ist aus dem Planungsziel abzuleiten, die Versorgungsfunktion des Ortskerns Freckenhorst nicht zu gefährden und ein dezentrales Angebot zu verhindern.

Das Angebot z. B. von Möbelmärkten, Autohandel, Baumärkten und Gartenzentren könnte jedoch im Plangebiet erfolgen, da für diese und ähnliche Nutzungen aufgrund des Flächen- und Stellplatzbedarfs ohnehin kein Angebot im Ortskern Freckenhorst erfolgen kann.

- **Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Um die zur Verfügung stehenden knappen gewerblichen Grundstücke im Sinne einer richtigen Stadtentwicklung für das handwerkliche bzw. produzierende Gewerbe optimal zu nutzen, ist die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art von Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig. Ein Bedarf ist dafür hier ohnehin nicht erkennbar.

2.1.2 Mischgebiet

Für den Bereich entlang der Everswinkeler Straße wird entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan und der derzeitigen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls wird für eine Grundstückstiefe entlang der Hoetmarer Straße das bestehende Mischgebiet bis zum Kreuzungsbereich der derzeitigen Einmündung Groneweg erweitert.

Die im Norden und Südosten des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet festgesetzten Bereiche zeigen die heterogene Nutzungsstruktur, wie sie sich an Ortseinfahrten historisch entwickelt hat.

Das Mischgebiet erfaßt gleichzeitig auch die Fläche der derzeitigen Gärtnerei. Mit der Auslagerung der bestehenden Gärtnerei ist gleichzeitig eine kleine Erweiterung des Mischgebietes nach Süden möglich, um standortgünstig ein weiteres Angebot für Büros, Praxen und/oder kleinstrukturierte Einzelhandelsflächen zu schaffen. Die künftige bauliche Struktur dieser Einrichtungen kann einen attraktiven Eingangsbereich für das Gewerbegebiet bilden.

In den festgesetzten Mischgebieten ist ebenfalls die gem. § 6 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art von Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig, um eine Störung der überwiegenden vorhandenen Wohnnutzung auszuschließen.

2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird nördlich des Spillenbaches – ein 5 m breiter Streifen (Außenbereich des Klosters) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Plangebietsabgrenzung erfolgt im Hinblick auf die Sicherung einer Fläche für die Wasserwirtschaft nördlich des Spillenbaches.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Baukörperhöhen

Innerhalb des Gewerbegebietes werden drei Bereiche festgesetzt, für die unterschiedliche maximale Baukörperhöhen zulässig sind.

In den Randbereichen zu der bestehenden Bebauung der Straßen Am Meerpohl, der Everswinkeler Straße, der Hoetmarer Straße und zu den vorhandenen Kleingärten, wird die maximal zulässige Baukörperhöhe auf 12,0 m begrenzt. Für den zentralen Bereich des Gewerbegebietes sind Baukörperhöhen bis zu 15,0 m zulässig, um auch flächensparende mehrgeschossige Nutzungen zu erreichen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Lediglich für einen kleinen Bereich im Süden des Bebauungsplangebietes wird eine max. Baukörperhöhe von 18 m festgesetzt, um die Errichtung von Hochregallagern zu ermöglichen. Auf Grundlage von durchgeführten Simulationstechniken und Photomontagen, die einen Eindruck der möglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere der Blickbeziehung zur Stiftskirche vermitteln sollten, ist in Abwägung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege mit den Belangen der Wirtschaft die Festsetzung für diesen Bereich zu vertreten. Mit einer max. zulässigen Baukörperhöhe von 18,0 m für diesen Bereich ist eine Höhe ermittelt worden, die Kronenhöhen orts- und landschaftsbildprägender Bäume in der Ortsansicht nicht überschreitet.

****Im Hinblick auf Planungsflexibilität wird gem. § 16 (6) BauNVO festgesetzt, daß ausnahmsweise innerhalb des durch offene Knotenlinie gekennzeichneten Bereiches eine Baukörperhöhe von max. 18,0 m zulässig ist. Die Zulassung der Ausnahme ist an die Bedingung gebunden, daß maximal 5.000 qm Grundfläche für Baukörperhöhen über 15,0 m in Anspruch genommen werden.**)**

Bezugspunkt der Baukörperhöhen ist das derzeitige unveränderte Geländeniveau.

Im Mischgebiet entspricht die festgesetzte zweigeschossige Bauweise der derzeitigen Struktur.

2.2.2 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baumassenzahl

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 begrenzt und erreicht somit nicht ganz die Obergrenze lt. Baunutzungsverordnung (0,8). Diese

****)** lt. Ratsbeschluß vom 01.07.1996

Festsetzung wird getroffen, um ausreichenden Freiraum für die Grüngestaltung zu behalten, abgesehen davon erfordern auch Stellplätze, Lagerflächen und Grenzabstände einen entsprechenden Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche, so daß die Obergrenze praktisch ohnehin nicht erreicht werden kann. Um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird für den Gewerbegebietsbereich im Süden des Plangebietes darüber hinaus in Abweichung von § 19 (4) Satz 2 BauNVO festgesetzt, daß die GRZ von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Für das Mischgebiet Everswinkeler Straße wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt, um der hier stärkeren Nutzungsmischung mit Handel und Dienstleistung im Erdgeschoß Rechnung zu tragen.

Im Mischgebiet Hoetmarer Straße wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 reduziert gegenüber der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt, da die Wohnfunktion hier einen größeren Anteil einnimmt bzw. einnehmen wird.

In den Mischgebieten zeigt die Kombination von Grundflächenzahl mit der festgesetzten Geschossigkeit, daß die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl (1,2) lt. Baunutzungsverordnung nicht überschritten wird. Somit erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl für die Mischgebiete, um im Anschluß an das Mischgebiet die Dichte zu reduzieren.

Für die Gewerbegebietsgrundstücke mit einer max. Baukörperhöhe von 12 m wird eine max. zulässige Baumassenzahl von 8.0 festgesetzt.

Für die Gewerbegebietsgrundstücke mit einer max. zulässigen Baukörperhöhe von 15 bzw. 18 m wird als Obergrenze der BauNVO eine max. zulässige Baumassenzahl von 10.0 festgesetzt.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die mit Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Flächen sollen möglichst großzügig gefaßt werden, um flexibel Gestaltungsvorstellungen der Investoren zu entsprechen.

Lediglich im Mischgebiet Everswinkeler Straße wird zur Erhaltung des Straßenraumes die Festsetzung von Baulinien erforderlich.

Für die weitere Festsetzung von Baulinien wird aus städtebaulichen Gründen keine Notwendigkeit gesehen.

2.2.4 Bauweise

Im Gewerbegebiet macht es der Bau bzw. die Erhaltung von größeren Betriebshallen erforderlich, abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Baukörper von über 50,0 m Länge zu ermöglichen. Desweiteren ist Grenzbebauung in den Bereichen zulässig, wo bestehende Strukturen zu sichern sind.

Für das Mischgebiet Everswinkeler Straße und Hoetmarer Straße wird abweichende Bauweise festgesetzt, um entsprechend dem Bestand einseitige Grenzbebauung zuzulassen.

Für das Mischgebiet östlich und westlich der neuen Verbindungsstraße/Ecke Everswinkeler Straße wird offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Erschließung

2.3.1 Anbindung an das übergeordnete Netz

Durch die Landesstraßen L 793 - Everswinkeler Straße- und L 547 -Hoetmarer Straße - ist eine gute Anbindung des Plangebietes an das regionale Verkehrsstraßennetz gegeben. Die das Plangebiet im Norden tangierende L 793 führt von Münster/Everswinkel in Richtung Ennigerloh/Oelde, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 547 stellt die Verbindung von Warendorf nach Ahlen dar.

Die Belastung insbesondere des engen historischen Ortskerns von Freckenhorst im Kreuzungsbereich der Everswinkeler Straße mit der Hoetmarer Straße begründet die im Süden der Ortslage vorgesehene Umgehungsstraße.

2.3.2 Innere Erschließung

Die künftige innere Erschließung des Plangebietes soll durch eine Verbindungsstraße zwischen der Everswinkeler Straße und der Hoetmarer Straße sichergestellt werden, wie sie bereits der Flächennutzungsplan vorsieht.

Der Ansatz für die Verbindungsstraße im Norden besteht im Kreuzungsbereich L 793 / Brückenstraße und im Süden Kreuzungsbereich L 547 / Groneweg und der Berliner Straße.

Für diese Verbindungsstraße wurden alternative Führungen durch das Plangebiet diskutiert, die unterschiedliche Probleme aufweisen.

1. Variante

Diese Variante führt mitten durch die bestehenden Kleingärten und betrifft eine Vielzahl an Grundstücken mit unterschiedlichen Eigentümern, so daß die Realisierung der Verbindungsstraße in Frage gestellt, sicherlich mit erheblicher zeitlicher Verzögerung geschieht. Vor allem würde die Straßenplanung im Bereich der ökologisch wertvollen Kleingärten einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen.

2. Variante

Diese Variante verläuft am Rande der Spillenbachaue und umgeht die größte Zahl der Kleingärten im Osten.

Diese Alternative hätte langfristig zur Konsequenz, den sich dann westlich der neuen Straße erstreckenden Bereich als Gewerbegebiet festzusetzen, unter abschnittsweiser Aufgabe der Kleingärten.

Die Nutzung der neuen gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich würde jedoch aufgrund ihrer Immissionsabstände zum Kloster stark eingeschränkt und somit wenig attraktiv sein. Desweiteren wäre die Entwicklung dieser Flächen als Gewerbegebiet auf den Kleingärten und die Führung der Straßentrasse in der Bachaue mit erheblichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden. Das „Vermeidungsgebot“ würde deutlich mißachtet.

3. Variante

Diese Variante umgeht konsequent westlich die Kleingärten und verläuft, um auf den Kreuzungsbereich -Berliner Straße/Hoetmarer Straße- zu treffen, unmittelbar entlang bzw. über die am Groneweg liegenden Einfamilienhausgrundstücke.

Mit dieser Variante sind für diese betroffenen Anwohner kurzfristig die weitreichendsten Konsequenzen verbunden. Doch selbst wenn die Verbindungsstraße ohne Aufgabe der bestehenden Wohngebäude realisierbar wäre, ist der Wohnwert aufgrund verkehrlicher Belastung des künftigen Gewerbegebietes langfristig nicht gegeben. Eine planungsrechtliche Absicherung ist ohnehin nicht möglich.

Statt eines aufwendigen Eingriffs in den Naturhaushalt (Kleingärten/Spillenbachaue), können hier erforderliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 LG NW getroffen werden.

Durch die konsequente Aufgabe der Wohnbebauung (zumindest eines betroffenen Grundstücks) kann sich die künftige gewerbliche Nutzung ohne Immissionskonflikte weiterentwickeln. Auf den Entschädigungsaspekt muß in diesem Zusammenhang hingewiesen werden.

Die Gegenüberstellung der drei unterschiedlichen Varianten zeigt im Ergebnis die dritte Variante als die konsequenteste Lösung, die im Bebauungsplanverfahren auch weiter verfolgt werden soll. Im übrigen stellt sie auch für die Betroffenen die „ehrlichste“ Lösung dar. Auf die zu untersuchenden Entschädigungsfragen wurde bereits hingewiesen.

Die weitere innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher über den bereits vorhandenen Groneweg als Privatstraße, auch um eine Durchgängigkeit (Schleichverkehr) zur Weidbrake im Westen zu unterbinden.

Mit der Schaffung einer neuen Verbindungsstraße und der Entwicklung des neuen Gewerbegebietes wird ein Ausbau des Einmündungsbereiches in die Hoetmarer Straße und die Abbindung des Mühlenweges erforderlich. Um eine optimale Erschließung des Gewerbegebietes und seiner künftigen Erweiterung in südwestlicher Ausdehnung zu gewährleisten, wird daher der Mühlenweg von der Hoetmarer Straße abgebunden und mit der neuen Verbindungsstraße verknüpft.

Das innere Gewerbegebiet kann je nach künftiger Aufteilung der Grundstückseinheiten durch eine weitere private Erschließungsschleife erschlossen werden. Vorteilhaft wäre dann die Entlastung der bestehenden Betriebsausfahrt auf die Everswinkeler Straße, die eine städtebaulich unbefriedigende Situation für die angrenzende Wohnnutzung darstellt.

- 12 -

Der bestehende Wirtschaftsweg (neuer Groneweg) zwischen dem alten Groneweg und dem Mühlenweg bleibt im derzeitigen Ausbauzustand und Ausbauqualität erhalten und wird entsprechend der Widmung als städtische Straße zwischen dem alten Groneweg und dem Windmühlenweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zu den nördlich gelegenen Gewerbegrundstücken wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die z.Z. vorhandene Zufahrt auf das Betriebsgrundstück der Firma Nüßing.

Die neue Verbindungsstraße wird mit einer Breite von insgesamt 15,50 m festgesetzt: 6,50 m Fahrbahn, beidseitig ein 2,00 m breiter Streifen für alleearartige Baumpflanzung, dazwischen Parkmöglichkeiten (- möglichst unversiegelt, z.B. Schotterrasen) und beidseitig ein 2,50 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg.

2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über 2 Haltestellen an der Everswinkeler Straße und eine weitere an der Hoetmarer Straße an das Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Münsterland angebunden.

2.3.4 Ruhender Verkehr

Es ist davon auszugehen, daß die künftig anzusiedelnden Betriebe ihren Stellplatzbedarf ausreichend auf eigenen Grundstücken decken.

Im öffentlichen Straßenraum wird auf die konkrete Ausweisung von Stellflächen verzichtet. Wie weit zwischen der genannten Baumalleepflanzung in der Erschließungsstraße auf einem wenig befestigten Streifen abschnittsweise Parkmöglichkeiten angeboten werden, muß der Detailplanung je nach Bedarf und angrenzender Nutzung – Grundstückszufahrten etc. – überlassen bleiben.

2.3.5 Fuß-/Radwegenetz

Durch die bestehende Fuß-/Radwegeverbindung zur Hoetmarer Straße am südwestlichen Rand des Plangebietes ist für die westlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung der Straße Weidbrake eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns Freckenhorst gegeben. Die neue Verbindungsstraße mit kombiniertem Fuß- und Radweg schafft eine bisher nicht vorhandene Durchlässigkeit des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung.

2.4 Grünflächen und Freiraumgestaltung

2.4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die wenig gegliederten Großstrukturen von Gewerbebauten ermöglichen selten eine harmonische Einbindung in die Landschaft. In der Abwägung damit muß eine für die künftige gewerbliche Nutzung attraktive wirtschaftliche Realisierung gesehen werden. Da auch mit baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW im Gewerbegebiet keine ausreichenden Gestaltungserfolge erzielt werden können, wird in diesem Fall besonderer Wert auf die Grüngestaltung gelegt.

Die Durchführung der im folgenden erläuterten Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB soll durch Pflanzgebot gem. § 178 BauGB gesichert werden. Danach hat die Realisierung innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. nach Beginn der Baumaßnahmen auf den bisher unbebauten Grundstücken zu erfolgen. Der Bauantrag und die Bauabnahme sollen die Realisierung der Pflanzmaßnahmen beinhalten.

Die folgenden Festsetzungen auf den privaten gewerblichen Grundstücken sollen zur "image"-fördernden Gestaltung des Gewerbegebietes beitragen und ermöglichen eine Reduzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei der künftigen Bilanzierung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen.:

- Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Notwendige Ein- und Ausfahrten sind davon ausgenommen.
- Im Verlauf der Erschließungsstraße ist mindestens alle 15 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Fassaden von gewerblich genutzten Hallenbauten sind zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche muß mindestens 50% der geschlossenen Wandfläche einer Gebäudeseite einnehmen.
- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

2.4.2 Private Grünflächen / Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung

Die bestehenden Kleingärten werden als private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes östlich der neuen Verbindungsstraße, nördlich der Kleingärten wird eine private Grünfläche als Übergangsbereich und Schutzzone zur Spillenbachaue festgesetzt.

Im weiteren Verlauf des Spillenbaches wird aus den oben ausgeführten Gründen der Bereich bis zu den Kleingärten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Im Südosten des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Hoetmarer Straße wird entlang der Erschließungsstraße eine kleinere Fläche als private Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Sie dient zur Abschirmung der Wohnbebauung, die außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt.

Entlang des südlich im Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges wird die bestehende Wallhecke als „zu erhalten“ festgesetzt, da sie von besonderer Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes ist. Die Hecke wird auf der Nordseite des Groneweges um ca. 2 m verbreitet und im westlichen Abschnitt zur Abschirmung der Wohnbebauung parallel zum Weg ergänzt. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Zum Schutze der Wohnnutzung und als grüngestalterische Maßnahme wird zur neuen Verbindungsstraße und zu dem Mischgebiet an der Hoetmarer Straße eine Fläche zur Anpflanzung für eine Heckenabpflanzung von 3,0 bzw. 5,0 m Breite festgesetzt.

Auf dem gewerblichen Grundstück im Eckbereich Hoetmarer Straße und Haupterschließung des Gewerbegebietes ist eine dichte Abpflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) vorgesehen, die eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch Versiegelung in diesem Bereich darstellt.

Die ehemaligen Wasserreserveteiche im Südwesten des Plangebietes stehen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 LG NW zur Verfügung. Sie werden als private Grünfläche und in den Randbereichen als Fläche zur Anpflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB) gesichert.

*) *Berechnungen der Stadt Warendorf, April 1996*

3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung

3.1 Immissionsschutz

- gewerbliche Immissionen

Die wesentlichste Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Pkt. 2.1 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1994. Damit wird der Schutz der im Westen, Norden und Südosten vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt.

- Straßenbelastung*)

Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist gem. Runderlaß des Ministeriums vom 21.07.1988 (MBL NW S. 1238/SMBL NW S. 2311) die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 5/87.

Entsprechend den Aussagen im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt 1991 (S. 40) weist der betroffene Streckenabschnitt auf der Everswinkeler Straße (L 793) eine Verkehrsbelastung in beiden Richtungen von 780 Kfz/1 h auf.

Die Umrechnung dieser Stundenbelastung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV-Wert) ergibt mit den in Rechnung zu setzenden Faktor 11 eine Gesamtbelastung von 8.580 Kfz/24 h.

Unter Berücksichtigung einer annähernd 20 %igen Verkehrszunahme bis zum Jahr 2000 sind danach 10.296 Kfz/24 h zugrunde zu legen.

Nach Tabelle 4. der DIN 18005 zeichnet sich folgende stündliche Verkehrsstärke ab:

$$M \text{ tags} = 0,06 \quad x \quad 10.296 = 617,8 \text{ Kfz/h.}$$

$$M \text{ nachts} = 0,008 \quad x \quad 10.296 = 82,4 \text{ Kfz/h.}$$

Nach Bild 3 der DIN 18005 und einem jeweiligen Lkw-Anteil von annähernd 10 % ergeben sich resultierende Mittelungspegel tagsüber von $L_m(25) = 67,8 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_m(25) = 58,0 \text{ dB(A)}$.

Unter weiterer Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km und einem verringerten Abstand auf $L_m(8)$ sind nach Bild 4 und 19 der DIN 18005 Korrekturfaktoren mit minus 4,1 dB(A) und plus 6,0 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Der zu berücksichtigende Mittelungspegel, bezogen auf die der Everswinkeler Straße zugewandten Baugrenzen der Mischgebiete, beträgt danach tagsüber $L_m(6) = 69,7 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_m(6) = 59,9 \text{ dB(A)}$.

- 16 -

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit tags 60 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) werden somit im Tagwert um 9,7 dB(A) und im Nachtwert um 9,9 dB(A) überschritten.

Der betroffene Streckenabschnitt auf der Hoetmarer Straße (L 547) weist eine Verkehrsbelastung in beiden Richtungen von 690 Kfz/h auf.

Die Umrechnung dieser Stundenbelastung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV-Wert) ergibt mit den in Rechnung zu setzendem Faktor 11 eine Gesamtbelastung von 7.590 Kfz/24 h.

Unter Berücksichtigung einer ca. 20 %-igen Verkehrszunahme bis zum Jahr 2000 sind danach 9.108 KFZ/24 h zugrunde zu legen.

Nach Tabelle 4 der DIN 18005 zeichnen sich folgende stündliche Verkehrsstärken ab:

$$M \text{ tags} = 0,06 \times 9.108 = 546,5 \text{ Kfz/Std.}$$

$$M \text{ nachts} = 0,008 \times 9.108 = 72,9 \text{ Kfz/Std.}$$

Nach Bild 3 der DIN-Reihe 18005 und einem jeweiligen Lkw-Anteil von annähernd 10 % ergeben sich resultierende Mittelungspegel tagsüber von $L_m(25) = 67,2 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_m(25) = 58,5 \text{ dB(A)}$.

Unter weiterer Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem verringerten Abstand auf $L_m(11)$ sind nach Bild 4 und 19 der DIN 18005 Korrekturfaktoren mit minus 4,1 dB(A) und plus 4,5 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Der zu berücksichtigende Mittelungspegel bezogen auf die der Hoetmarer Straße zugewandten Baugrenzen des Mi-Gebietes beträgt danach tagsüber $L_m(11) = 67,6 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_m(11) = 58,9 \text{ dB(A)}$.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit tags 60 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) werden somit im Tagwert um 7,6 dB(A) und im Nachtwert um 8,9 dB(A) überschritten.

Aufgrund der vorgegebenen örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen an beiden Landesstraßen nicht durchführbar. Der angemessene Schutz vor Verkehrslärm ist demnach nur über passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen.

Nach der VDI 2719 – Richtwerte für die den Räumen zulässigen Pegel von außen eindringender Geräusche für Aufenthaltsräume in Wohnungen – sind korrespondierende Innenpegel von tagsüber 30 bis 35 dB(A) und nachts von 25 bis 39 dB(A) anzustreben.

Da es sich an der Everswinkeler und Hoetmarer Straße um vorbelastete Bereiche handelt, werden mit dem Hinweis zur Lärmvorsorge den Bauherren Maßnahmen

zur Lärminderung in der Weise empfohlen, daß an den Gebäuden mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmwert von 530 dB(A) vorzusehen sind. Diese sind ohnehin bereits aus wärmetechnischen Gründen einzubauen. Zur weiteren Minderung der Lärmeinwirkung wird empfohlen, Wohn- und Schlafräume auf den der Everswinkeler und Hoetmarer Straße abgewandten Seiten anzuordnen, bzw. die vorgenannten Räume mit Schalldämmlüftern zu versehen. Da diese Ausrichtung nach Süden bzw. Westen zu erfolgen hätte, bietet sich somit eine sinnvolle Grundrißgestaltung.

3.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten

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 erforderliche Löschwasserversorgung (‘Grundschutz’) ist gem. Arbeitsblatt Blatt W 405, herausgegeben vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserversorgungs eV, mit 3200 l/ Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann durch das öffentliche Leitungsnetz und darüber hinaus bei bestimmten Nutzungsarten bzw. bei erhöhtem Brandrisiko in anzusiedelnden Betrieben durch weitere Löschwasserteiche, -behälter usw. sichergestellt werden. Für den über den sogenannten Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarf ist der jeweilige Betreiber der entsprechenden Anlage verantwortlich und hat diesen vorzuhalten. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren.**)**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG.

Die im Plangebiet verlaufende Gasleitung, das 10 KV-Kabel die 10 KV-Freileitung und eine Trafostation werden gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Verlegungen der vorhandenen Leitungen und Stationen erfolgen zu Lasten des Verursachers. ****Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der vorgenannten Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Maßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.**

Darüber hinaus werden Telekomanlagen gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen, eine erforderliche Kabelverlegung kann ebenfalls nur zu Lasten des Veranlassers ermöglicht werden.**)

****)** lt. Ratsbeschuß vom 01.07.1996

**Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

"Im gesamten Plangebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, dem zu erstellenden Niederschlagswasserkanal im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Everswinkeler- und Hoetmarer Straße bzw. dem Abzweigkanal zum Windmühlenweg zuzuführen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Der Niederschlagswasserabfluß ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorzunehmen. Der Abfluß unverschmutzten Niederschlagswassers ist durch Drosselung auf 5 l/s je ha Grundstücksfläche, höchstens auf 2 l/s je Grundstück zu begrenzen.

Hiervon abweichend ist für das Mischgebiet an der Hoetmarer Straße auch die Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser über eine direkte Einleitung in den Spillenbach bzw. über eine Versickerung auf den Grundstücken selbst zulässig. Bei einer Versickerung ist ein Notüberlauf in die Kanalisation bis 3 x jährlich zulässig, wobei die Durchlässigkeit des gesättigten Untergrundes mit max. 5×10^{-5} m/s anzusetzen ist."

Für Grundstücke, auf die § 51a LWG nicht anwendbar ist, ist verschmutztes Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Bei Grundstücken auf die § 51a LWG nicht anwendbar ist, die jedoch im Einzugsgebiet des separaten Niederschlagswasserkanals liegen, ist unverschmutztes Niederschlagswasser dem Niederschlagswasserkanal zuzuführen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß § 5 (6) Landesabfallgesetz und entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf.**)

Hinsichtlich möglicher Altlasten aufgrund der ehemaligen Nutzung der Textilfabrik ist eine Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung* erfolgt. Danach ist, unberücksichtigt einer Wohnnutzung, im Ergebnis eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik möglich.

Von den in der Umgebung der Fläche festgestellten Schadstoffen gehen keine Gefährdungen für Menschen aus, die akute Sicherheitsmaßnahmen erforderlich machen. Lediglich die im Bereich der alten Betriebstankstelle nachgewiesenen Mineralöl-Kohlenwasserstoffe können das Grundwasser gefährden, sodaß Maßnahmen nach Absprache zwischen den Eigentümern, dem Kreis Warendorf und dem staatlichen Amt für Umweltschutz erfolgen werden.

*) *Umweltlabor ACB Münster, Gutachten Nr. 04715 GAF, Dezember 1995 **

***) *lt. Ratsbeschluß vom 01.07.1996*

**Zum Ausschluß/ Reduzierung der in der Gefährdungsabschätzung zum Altstandort "ehemalige Textilwerke Kreimer" dargelegten Auswirkungen werden folgende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen:

- „Die im Bereich der Betriebstankstelle und des Schweröllagers festgestellten Verunreinigungen sind in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf zu beseitigen.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich des Transformatorgebäudes und des ehemaligen ´Brandplatzes´ ist eine Beteiligung des Amtes für Umweltschutz des Kreises Warendorf im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen.“**)

3.3 Sonstige Belange - Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Auf die Belange der Denkmalpflege und des Landschaftsbildes im Hinblick auf die Sichtbeziehungen zur Stiftskirche ist in Pkt. 2.2.1 bereits eingegangen worden. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die geringfügige Inanspruchnahme weiteren Freiraumes für im wesentlichen bereits genutzte Gewerbeflächen ist in der Abwägung mit der notwendigen Bedarfsdeckung für Arbeitsplätze als wichtiges Stadtentwicklungsziel zu sehen.

Bei dem naturgemäß entstehenden Eingriff in die Umwelt sind insbesondere folgende Faktoren betroffen, deren Beeinträchtigung gem. § 8 a BNatSchG i.V.m. § 4 Landschaftsgesetz NW zu minimieren und auszugleichen ist:

- Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die getroffene Festsetzung der Flächen zur Anpflanzung mit Pflanzbindung und weitere Grüngestaltung 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 Bauflächen in Anspruch genommenen Bereich nicht vor. Die vorhandenen Strukturen (Wallhecke) werden erhalten. Insbesondere soll kein Eingriff in die Kleingärten und in die Spillenbachstruktur erfolgen.

***) lt. Ratsbeschuß vom 01.07.1996*

- Die Funktionsfähigkeit des Bodens und des Wasserhaushaltes sind im Plangebiet schon heute durch die gewerbliche Nutzung stark vorbelastet. Aus diesem Grunde ist es sinnvoll die Nutzung innerhalb des Plangebietes vollständig auszuschöpfen, um eine weitere Freirauminanspruchnahme so gering wie möglich zu halten.

Die wesentliche Ausgleichsmaßnahme – insbesondere als für den Verlust von Biotopen und die weitere Bodenversiegelung – stellt die naturnahe Gestaltung der ehemaligen Löschteiche und Extensivierung der Weideflächen an den Teichen dar.

Zur Quantifizierung des Eingriffs durch Versiegelung gem. § 8 a BNatSchG und § 4 LG NW wurden in diesem Fall Teilbereiche nach Eigentumsverhältnissen differenziert.

Nicht mit in die Quantifizierung des Eingriffs einbezogen wurden die Grundstücke des 'Mischgebietes' an der Everswinkeler Straße, auf denen durch die schon bestehende Bebauung nur eine unwesentliche zusätzliche Flächenversiegelung möglich ist. Auch ohne diesen Bebauungsplan wäre hier durch Bebauung gem. § 34 BauGB ein Eingriff in den Naturhaushalt möglich, der allerdings nicht kompensationspflichtig wäre (§ 8 a Abs. 6 BNatSchG).

Die Bereiche mit gewerblicher Nutzung im zentralen Bereich des Plangebietes sind heute schon durch Gebäude und Lagerplätze vollständig versiegelt, d.h. es kann keine zusätzliche Versiegelung mehr stattfinden, so daß eine Quantifizierung entfällt.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs zeigt auf, daß die funktionalen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig kompensiert werden können, obwohl alle sinnvollen Möglichkeiten zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft wurden. Es wird eine externe Maßnahme notwendig, um einen Ausgleich zu erreichen (siehe Anhang).

**Für die externen Kompensationsmaßnahmen steht südwestlich des Plangebietes eine Fläche zur Verfügung. Bei der zur Verfügung stehenden externen Fläche zum Defizitausgleich im Bereich des Gewerbegebietes N. handelt es sich um die Flurstücke 122 und 123 in Flur 9, der Gemarkung Freckenhorst, mit einer Gesamtgröße von 2.907 qm. Die Brachfläche (Wiese) ist mit einem Wertfaktor von 0,7 WE/ha anzusetzen. Bei der angestrebten Umwandlung in eine Obstwiese mit einem Wertfaktor von 1,2 WE/ha ergibt sich eine Wertdifferenz von 0,5 WE/ha. Durch die ökologische Aufwertung der Fläche ergibt sich eine Kompensation von 1.454 WE (Werteinheiten). Die externe Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Unter Zugrundelegung einer weiteren 100 %igen externen Kompensation für die Verkehrsfläche ergibt sich, bezogen auf das Plangebiet, ein verbleibendes Gesamtkompensationsdefizit von ca. 8.300 WE.

Die Stadt verpflichtet sich hierbei durch Abgabe einer verbindlichen Erklärung, daß das im Anhang zur Begründung aufgezeigte Kompensationsdefizit zur Verkehrsfläche von 1.419 WE auf einer Fläche im Bereich des Renaturierungsplanes „Axtbach“ ausgeglichen wird. Die Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf durchzuführen.

Mit dieser und den sonstigen Maßnahmen wird der Gesamteingriff im Plangebiet zu ca. 83 % kompensiert. Diese Verminderung wird als hinnehmbar angesehen, da neben der zur Verfügung stehenden privaten Fläche und mit Ausnahme des Ausgleichs für die Verkehrsfläche keine weiteren privaten oder städtischen Flächen zur Erhöhung eines Ausgleichs zur Verfügung stehen.

Auch unter dem Gesichtspunkt, daß in anderen planungsrechtlich gesicherten Standorten keine weiteren ausreichenden gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen bzw. gestellt werden können, soll das Ziel einer kurzfristigen Entwicklung, Erneuerung bzw. Neuordnung des Gewerbegebietes nicht gefährdet werden.

Zum anderen weist neben den internen und externen Kompensationsmaßnahmen der Planentwurf bindende Festsetzungen (7 a - 7 d) zur Umsetzung ökologischer Zielsetzungen, wie grundstücksbezogene Gewerbeeingrünung, Stellplatzflächenbegrünung, Straßenraumbegrünung und Fassadenbegrünung, aus. Hinsichtlich der vorgenannten Festsetzungen bedeutet dies für den Eigentümer, daß mit der eingeschränkten Nutzbarkeit der Grundstücke auch ein erhöhter Pflege- und Kostenaufwand verbunden ist.**)

4.2 Kosten der Durchführung

Im Rahmen des endgültigen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt noch Kosten in Höhe von ca. 1.300.00,- DM. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Insgesamt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Folgelasten.

**) lt. Ratsbeschluß vom 01.07.1996

4.3 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Der Hauptzweck besteht letztlich darin, die städtebauliche Entwicklung aufgrund neuester Gesetzgebung zu ordnen. 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.

Sollten sich jedoch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Rahmen der Durchführung wider Erwarten unzumutbare Härten ergeben, muß ggf. ein Sozialplan aufgestellt werden, der auf die einzelnen und konkreten Verhältnisse eingeht.

5. Flächenbilanz

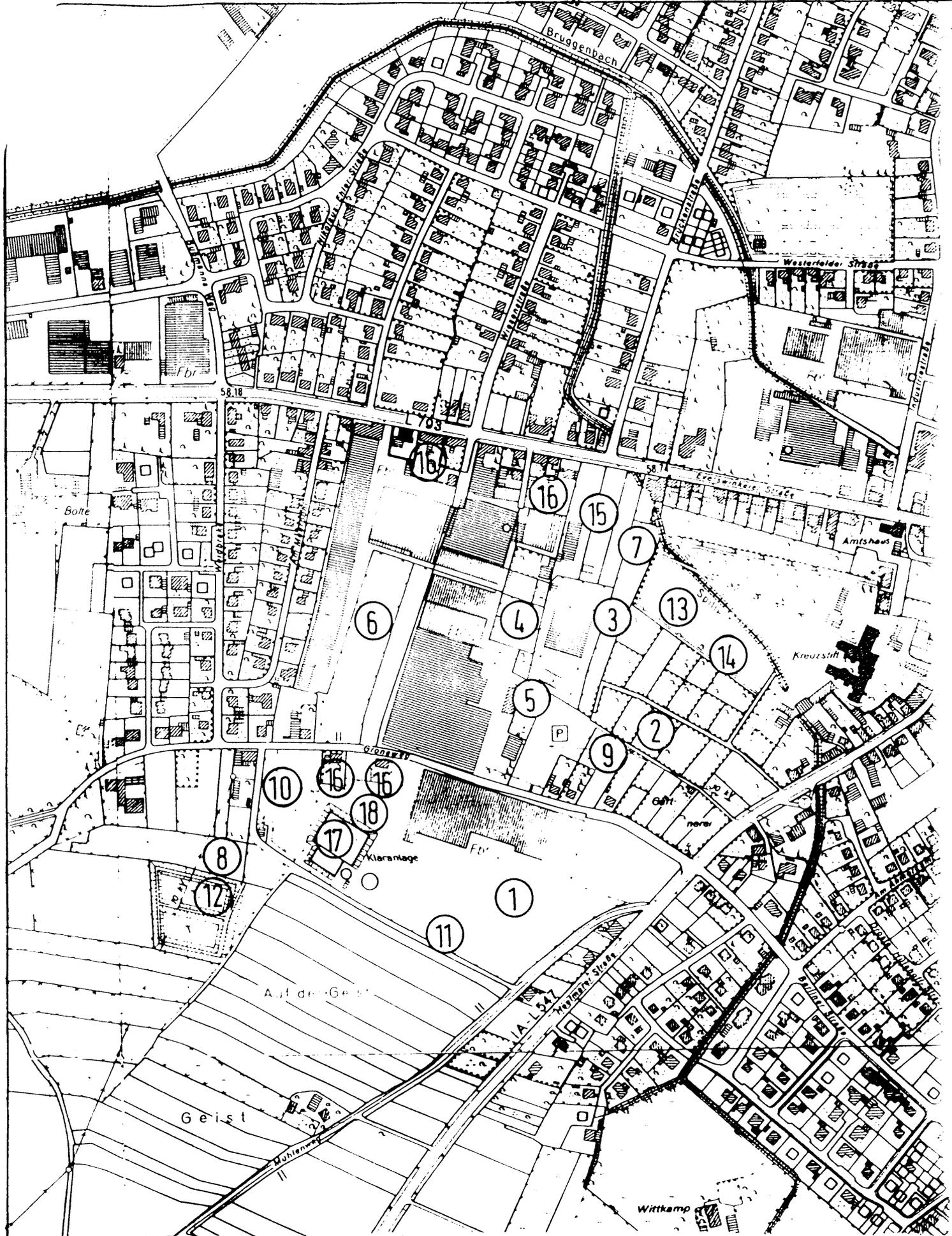
Gesamtfläche	23,20 ha	=	100,00 %
davon:			
Gewerbegebiet	14,58 ha	=	62,76 %
Mischgebiet	2,32 ha	=	9,99 %
Fläche für Gemeinbedarf	0,10 ha	=	0,43 %
Private Grünfläche	4,47 ha	=	19,26 %
Wasserfläche	0,10 ha	=	0,43 %
Fläche für Ver- u. Entsorgung	0,03 ha	=	0,13 %
Verkehrsfläche	1,63 ha	=	7,02 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Warendorf
Coesfeld, im April 1994/März 1996

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner SRL

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld



Stadt Warendorf

BP Nr. 3.60 'Gewerbegebiet Freckenhorst-Süd'

Lage der Biotope - Übersichtsplan

A S S

Maßstab 1 : 5.000

Datum April'96

Bearbeiter

WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER SRL

DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD

TELEFON (02541) 9408 0 FAX 6088

Blattgröße

Plan-Nr

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes*

Gesamtfläche 23,23 ha

Bo•Juni'96

Gewerbegebiet Bereich Niehoff

Fläche: 120.850 qm

Nr.**	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
	1	2	3	2 x 3
Bestand vor dem Eingriff				
	Versiegelung durch vorhandene Bebauung	25.284	0,00	0
	Versiegelung durch vorhandene Erschließung	2.330	0,00	0
	Versiegelung durch Lagerflächen/Parkplätze u.a.	8.826	0,00	0
17	Kläranlage an der ehemaligen Textilfabrik	3.050	0,00	0
1	Acker (intensiv genutzt)	38.600	0,30	11.580
16	Hausgärten	1.670	0,40	668
6	Weide (Dammwild) – intensiv (östlich Gelände Tacke)	13.000	0,40	5.200
7	Schafweide (westl. d. Kleingärten)	560	0,40	224
9	Weide – extensiv (westl. d. Kleingärten)	3.500	0,80	2.800
10	Weide – extensiv (westl. d. ehemaligen Weberei)	3.000	0,80	2.400
18	Brachfläche (nördl. der Kläranlage)	4.500	0,70	3.150
4	Obstwiese (im zentralen Bereich des Plangebietes)	3.250	2,00	6.500
5	Obstwiese (im zentralen Bereich des Plangebietes)	1.000	2,00	2.000
11	Strukturreiche Hecke im Süden des Plangebietes	1.730	2,00	3.460
12	Bevorratungsbecken / einschl. Grünland	10.550	0,40	4.220
Summe I		120.850		42.202
Endzustand nach Ausgleich				
Gewerbegebiet – 109.570 qm – davon:				
	• Versiegelung bei einer GRZ von max. 0.8			0
	• Bestand einschl. Kläranlage	39.060	0,00	0
	• Neubebauung	48.596	0,00	0
	• Freifläche / Grünanlage (analog zur GRZ 0.8 – 20% des Gewerbegebietes, d.h. 21.914 qm) – davon:			0
	• Strukturreiche Grünanlagen an den gewerblich genutzten Gebäuden	15.999	0,30	4.800
	• Strukturreiche Hecke im Bereich Hoetmarer Straße / neuer Groneweg (neu)	1.390	2,00	2.780
11	• Strukturreiche Hecke im Süden des Plangebietes (entwickeln und ergänzen)	4.525	2,00	9.050
Private Grünfläche – 11.280 qm – davon:				
	Strukturreiche Anpflanzung im rückwärtigen Bereich der Hoetmarer Straße (private Grünfläche)	730	2,00	1.460
12	Kompensationsmaßnahme im Bereich des Bevorratungsbeckens: Entwicklung eines naturnahen Feuchtbereiches	10.550	1,50	15.825
Summe II		120.850		33.915
Kompensationsdefizit (Summe I-II)				8.287

Südwestlich des Plangebietes steht eine Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung

* Kreis Warendorf (1995): Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) – Im Zusammenhang mit dem Osnabrücker Kompensationsmodell von 1994.

** Die Biotopnummern sind im Übersichtsplan (s. S. 21) dargestellt.

Gewerbegebiet Bereich Jasper

Fläche: 5.200 qm

Biotop Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste Nr.	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	2	3	2 x 3
1 Acker (intensiv genutzt)	5.200	0,30	1.560
Summe V	5.200		1.560
Endzustand nach Ausgleich			
Gewerbegebiet – 5.200 qm – davon:			
• Versiegelung durch Bebauung / Lagerflächen bei einer GRZ von max. 0.8	4.160	0,00	0
• Freifläche / Grünanlage (analog zur GRZ 0.8 – 20% des GE, d.h. 1.040 qm) – davon:			0
• Strukturreiche Grünanlagen	80	0,30	24
• Strukturreiche Hecke im Bereich Hoetmarer Straße/ neuer Groneweg (neu)	960	2,00	1.920
Summe VI	5.200		1.944

kompensiert

Gewerbegebiet Bereich Tacke

Fläche: 30.100 qm

Bestand vor dem Eingriff

Versiegelung durch vorhandene Bebauung, private Erschließungs- straßen, Lagerflächen, Parkplätze	30.100 (100 %)
--	-------------------

Mit Realisierung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Versiegelung mehr möglich

Mischgebiet Everswinkeler Straße

Fläche: 11.590 qm

Dieser Bereich wurde nicht in die Eingriffsbilanzierung einbezogen. Hier ist nur eine unwesentliche zusätzliche Flächenversiegelung möglich. Auch ohne diesen Bebauungsplan wäre hier durch Bebauung gem. § 34 BauGB ein Eingriff in den Naturhaushalt möglich, der allerdings nicht kompensationspflichtig wäre (§ 8a Abs. 6 BNatSchG).

Mischgebiet Hoetmarer Straße

Fläche: 5.210 qm

Nr.**	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
	1	2	3	2 x 3
Bestand vor dem Eingriff				
2	Strukturreiche Kleingärten	5.210	0,40	2.084
Summe VII				2.084
Endzustand nach Ausgleich				
	Versiegelung durch Bebauung (neu)	2.084	0,00	0
	Hausgärten	2.371	0,30	711
	Entwicklung einer strukturreichen Hecke	755	0,70	529
Summe VIII				1.240
Kompensationsdefizit (Summe VII-VIII)				844

Mischgebiet ehem. Gärtnerei

Fläche: 7.150 qm

Nr.**	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
	1	2	3	2 x 3
Bestand vor dem Eingriff				
15	Anbauflächen der Gärtnerei	5.650	0,40	2.260
7	Schafweide – extensiv (westl. d. Kleingärten)	1.500	0,80	1.200
Summe IX				3.460
Endzustand nach Ausgleich				
	Versiegelung durch Bebauung (neu)	3.858	0,00	0
	Private Grünfläche als Schutzzone zum Spillenbach	720	0,70	504
	Freibereiche	2.572	0,30	772
Summe X				1.276
Kompensationsdefizit (Summe IX-X)				2.184

Verkehrsfläche

Fläche: 17.190 qm

Nr.**	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
	1	2	3	2 x 3
Bestand vor dem Eingriff				
1	Acker – intensiv	1.328	0,40	531
2	Kleingärten	2.360	0,40	944
7	Schafweide – extensiv (westl. d. Kleingärten)	1.280	0,80	1.024
15	Anbauflächen der Gärtnerei	1.900	0,40	760
	Verkehrsfläche (Bestand)	9.292	0,00	0
	Bebauung/Lagerflächen	1.030	0,00	0
Summe XI		17.190		3.259
Endzustand				
	Strukturreiche Hecke im Bereich Hoetmarer Straße/ neuer Groneweg (neu)	920	2,00	1.840
	Verkehrsfläche	16.270	0,00	0
Summe XII		17.190		1.840
Kompensationsdefizit (Summe XI-XII)				1.419

Sonstige Flächen

Fläche: 34.960 qm

Nr.**	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Größe in qm
13	Grünanlage am Spillenbach	8.090
2	Strukturreiche Kleingärten	22.950
3	Strukturreiche Hecke entlang der Kleingärten	1.660
14	Spillenbach	990
	Fläche für Gemeinbedarf	980
	Fläche für Ver- und Entsorgung	290
Gesamt		34.960