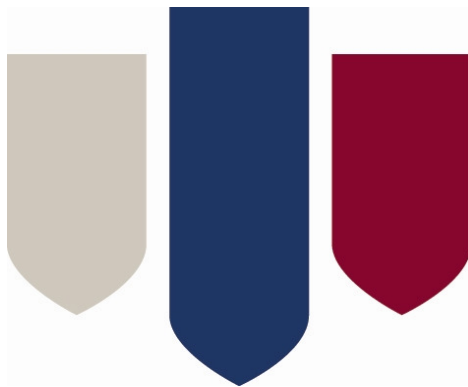




Stadt Warendorf

Begründung
zur 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 2.15

„Gewerbegebiet nördlich Splieterstraße zwischen
Schembach und Am Salzgraben“

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Begründung TEIL A:

- 1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung
- 2.0 Art der baulichen Nutzung
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung
- 4.0 Gestalterische Festsetzungen
- 5.0 Anbindung / Erschließung / Verkehrsaufkommen
- 6.0 Eingrünung des Plangebietes
- 7.0 Immissionen / Emissionen
- 8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
- 9.0 Natur- und Landschaftspflege / Überschwemmungsgebiet
- 10.0 Umweltbelange
- 11.0 Städtebauliche Daten

Anlage zu Teil A:
Abstandsliste 2007

Begründung Teil B: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

- 1.0 Ausgangssituation und Aufgabenstellung
- 2.0 Charakterisierung des Planvorhabens und des Untersuchungsgebietes im Hinblick auf das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten
 - 2.1 Planvorhaben
 - 2.2 Bestandssituation
- 3.0 Hinweise zum potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten
 - 3.1 Datenabfrage
 - 3.2 Artenschutzrechtliche Relevanz / Handlungsempfehlung
- 4.0 Fazit

Begründung Teil C: Fachbeitrag Schallschutz

Zusammenfassung

- 1.0 Einleitung
- 2.0 Verwendete Unterlagen
 - 2.1 Planvorhaben
 - 2.2 Bestandssituation
- 3.0 Örtliche Gegebenheiten
 - 3.1 Lage
 - 3.2 Relevante Bebauungspläne
- 4.0 Rechtliche Einordnung, Immissionsrichtwerte
- 5.0 Untersuchungsmethodik
 - 5.1 Ergebnisse der Geräuschkontingentierung
 - 5.2 Berechnung der Beurteilungspegel für das Plangebiet
- 6.0 Berechnungsergebnis
 - 6.1 Schutzmaßnahmen
- 7.0 textliche Hinweise im Bebauungsplan

Begründung TEIL A:

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Am Standort Splieterstraße 33-35, 48231 Warendorf, bestehen die beiden Firmen Volmer Polstermöbel GmbH und SITZart GmbH & Co KG mit Produktionsstätten und Lagerflächen. Während die Volmer GmbH Möbelproduzent ist, betreibt die SITZart GmbH ein Einrichtungshaus mit zwei Filialen in Münster.

Anlass der Planungen sind die Unternehmensziele der genannten Firmen.

Die Fa. SITZart benötigt für den wachsenden Bereich Onlineshop große Lagerflächen. Diese stehen auf dem Grundstück zur Verfügung oder können neu geschaffen werden, so dass ein großes Zentrallager für den Möbelhandel entsteht. Zum Betrieb des Zentrallagers und besonders für die Betreuung der Kunden aus dem Onlineshop ist der Wohnsitz in unmittelbarer Nähe des Unternehmens notwendig.

Die Volmer GmbH will sich mittel- bis langfristig vergrößern und benötigt zusätzliche Gewerbeflächen, da sie eigene Freiflächen an die SITZart GmbH abgibt.

Ziel der Planung ist die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für die Geschäfts- und Betriebsführung der Handelsfirma auf dem eigenen Firmengelände. Dazu soll eine auf dem Gelände bestehende aufwendige Gartenanlage mit Teich aufgegeben und die Bebauung ermöglicht werden. Die Anlage ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 als Teil des Gewerbegebietes mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Gewässer belegt. Der südliche Teil der Gartenfläche, auf der der Teich angeordnet ist, soll je nach Unternehmensentwicklung mittel- bis langfristig der Gewerbenutzung durch die Volmer GmbH zugeführt werden.

Die genannten Gartenflächen wurden durch den Eigentümer selbst angelegt und widersprachen nicht den damaligen Unternehmenszielen. Einer Festsetzung dieses Bereiches mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Gewässer bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.15 im Jahre 1994 wurde deshalb nicht widersprochen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planungsmaßnahme als Projekt der Innenentwicklung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Warendorf die Flurstücke:
in Flur 22: 662, 665, 796 (teilweise) und 799 (teilweise)
in Flur 23: 139, 382, 405 (teilweise) und 406 (teilweise)
in Flur 25: 516 (teilweise)

1.3 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.120 m².

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 besteht der zentrale Teil des vorliegenden Plangebietes aus einer Gartenfläche mit Teich inmitten der Gewerbeflächen. Diese Fläche dient laut Festsetzungen des Bebauungsplans der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern. Die Grünfläche wird umlaufend durch - für das Gewerbe - kaum nutzbare Flächen des Gewerbegebietes eingfasst.

Im Nord/Westen liegt der Rothenbach, der seine Verrohrung verlässt und von da an nach Norden hin mit seinen Uferböschungen offen verläuft. Die Uferstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und fügen sich in den geplanten Grünstreifen an der nord-/östlichen Grenze ein.

Nach Osten und Süden hin erstrecken sich die Flächen und Bauten des Gewerbegebietes.

Das Umfeld wird geprägt:

- im Nord/Osten: durch die Flächen für die Landwirtschaft, die bis an die Gärten der Wohnbebauung der Paderborner Straße reicht und vom Holzbach begrenzt wird.
- im Osten und Süden: durch die Flächen und Bauten des Gewerbegebietes.
- im Westen: durch die Splieterstraße, kleinere Betriebe für KFZ-Dienstleistungen, den Lebensmittelmarkt „HIT“ und die Fa. Barth mit ihrem Liefer- und Kundenverkehr.

1.4 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland regelt in den Grundzügen die zukünftigen Flächennutzungen. Im Regionalplan Münsterland sind die Flächen des B-Plans 2.15 als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich festgesetzt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ordnet die Gartenanlage den nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu und spart die gewerblichen Bauflächen hier aus. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.0 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in der Hauptsache gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Gliederung des Gewerbegebietes:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Gewerbegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen in räumliche Teilbereiche gegliedert. Grundlage der Gliederung ist der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und

Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 mit seiner „Abstandsliste 2007“, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Hiernach wird die Nutzung im Gewerbegebiet im Hinblick auf die Nähe des Wohngebietes südlich der Paderborner Straße, das im Bebauungsplan Nr. 2.28 der Stadt Warendorf als Reines Wohngebiet festgesetzt ist, Beschränkungen unterworfen. Diese stellen sich so dar, dass alle Betriebe und Anlagen im Plangebiet unzulässig sind, die den Abstandsklassen I bis VII angehören. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

Des Weiteren wird im Gewerbegebiet – mit Ausnahmeregelung – der Einzelhandel ausgeschlossen, um im Umfeld des benachbarten Lebensmittelmarktes und Baumarktes eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften wegen des Kumulationseffektes auszuschließen, da es sich bei dem Standort gemäß dem Warendorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2007 nicht um ein entwicklungsfähiges Stadtteilzentrum oder Nahversorgungszentrum handelt. Auch sollen die Flächen des Gewerbegebietes allgemein der produzierenden und verarbeitenden Wirtschaft sowie Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben.

Allerdings sollen ausnahmsweise Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen und die Verkaufsfläche nicht mehr als 150 m² umfasst.

Hierbei ist der verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet. Die Höchstverkaufsgrenze von 150 m² ist mit Blick auf die in Warendorf anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden.

In der mit GE1 bezeichneten Teilfläche des Gewerbegebietes – und weitgehend auch im Gebiet GE2 – sind alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie aufgrund des kleinräumigen projektbezogenen Plangebietszuschnittes am Rande des Gewerbegebietes „Splieterstraße“ keine Lagegunst besitzen. Hierbei gilt für das betriebsbezogene Wohnen, dass dies gesondert im Gebietsteil GE2 ausnahmsweise zugelassen wird und so den Abschluss der gewerblichen Entwicklung in Richtung der Landwirtschaftsflächen der Holzbachau im Norden bildet.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

Im Teilbereich GE 2 des Gewerbegebietes wird die maximale Grundfläche (GR) mit 150m² festgesetzt.

Diese Festsetzung legt das Ziel zu Grunde nur solche Nutzungen zuzulassen die sich gemessen an Ihrer Grundfläche den Baumassen des Gebietes GE 1 unterordnen.

3.2 Baukörperhöhen

Im Gewerbegebiet GE 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,00m, im GE 2 beträgt sie bei der Errichtung von Flachdächern 7,00m, bei der Errichtung von Sattel-, Walm- und Zeltdächern 9,00m.

Am Rand der Bebauung der Bereiche GE 1 mit Gebäudehöhen von 12,00m wird mit der Festsetzung der Baukörperhöhen von 7,00m (GH bei FD) bis 9,00m (FH bei SD, ZD, WD) ein Übergang der Baukörperhöhen nach Norden erreicht.

Durch diese Festsetzungen wird eine Staffelung der Baukörperhöhen im Besonderen zum nördlich angrenzenden Wohngebiet mit seiner I-geschossigen Bebauung hin geschaffen.

3.3 Bauweise

Im Gebiet GE 1 ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen >50m zulässig.

Im Hinblick auf den angestrebten Übergang der Baukörper zum angrenzenden Wohngebiet sind im Gebiet GE 2 nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind aufgrund der festgesetzten max. Grundfläche größtmöglich durch Baugrenzen gefasst.

Für die Festsetzung von Baulinien wird keine Notwendigkeit gesehen.

4.0 Gestalterische Festsetzungen

Als zulässige Dachformen werden Flachdächer, Zeltdächer, Walmdächer oder Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung bei Zelt- und Walmdächern wird mit 18° bis 28° festgesetzt. Die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist bei Zelt- und Walmdächern nicht zulässig.

Die zulässigen geneigten Dachformen und die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen erlauben in GE 2 die Errichtung von Gebäuden, deren Baumassen sich denen der Gebäude im GE 1 unterordnen.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind geeignet, die Eigentumsrechte und Baufreiheit des Bauherrn gegebenenfalls einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um zu hohe oder große Gebäudevolumina am Rande des Baugebietes zu verhindern und ein verunstaltetes städtebauliches Erscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

5.0 Anbindung / Erschließung / Verkehrsaufkommen

Das Plangebiet ist durch die Splieterstraße an das weitere Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken auszuweisen.

In Verlängerung der Splieterstraße ist die Einrichtung eines Fußweges durch die Festsetzung einer entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche auf städtischem Grund geplant. Der Weg wird in seinem Verlauf nach Norden auf Privatgelände als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Er ist Teil des im Bebauungsplan 2.15 vorgesehenen Fußwegenetzes entlang der bestehenden Bachläufe.

6.0 Eingrünung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes bestehen bezüglich der Umweltschutzziele keine fachplanerischen Vorgaben.

Entlang der Nordseite des Plangebietes wird eine 8,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die sich nach Westen hin aufweitet.

Damit werden die bestehenden, aber abgängigen Pflanzflächen ersetzt. Der neue Pflanzstreifen grenzt nun zusammenhängend das Gewerbegebiet nach Norden hin ab.

Als zusätzliche Absicherung des abschirmenden Charakters der Pflanzfläche im Norden des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass die Anpflanzung „als Feldhecke“ dauerhaft zu erhalten ist. Hierdurch wird ein ständig niedrig geschnittener Pflanzstreifen ausgeschlossen. Um die Dichte der Hecke jederzeit zu gewährleisten, soll bestimmt werden, dass bei der Pflege nur Einzelgehölze, nicht aber ganze Heckenabschnitte auf den Stock gesetzt werden können.

7.0 Immissionen / Emissionen

Als wesentliche Maßnahmen zum Immissionsschutz ist die Gliederung des Gewerbegebietes nach der Abstandsliste 2007, sowie die Einteilung in GE 1 und GE 2 mit den Beschränkungen der zulässigen Nutzungen zu sehen. Damit ist der Schutz der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung jenseits des Holzbaches sichergestellt.

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 empfohlen.

Es wird empfohlen bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen im Gebiet GE 2 gemäß dem

Lärmpegelbereich II, im Gebiet GE 1 gemäß dem Lärmpegelbereich III einzuhalten. (siehe Anlage Fachbeitrag Schallschutz)

8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt über das in der Splieterstraße bereits bestehende Leitungsnetz.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Regenwasser in den Rothenbach oder Holzbach eingeleitet wird.

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 Leitungsnetz gewährleistet.

Die Telekommunikation wird durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet.

Durch das Plangebiet verläuft auf seiner Westseite eine Entwässerungsleitung der Stadt Warendorf, die Schmutzwasser von der Splieterstraße zur Paderborner Straße im Norden transportiert. Hierfür wird außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Warendorf zu belastende Fläche festgesetzt.

9.0 Naturschutz und Landschaftspflege / Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder in anderen Schutzgebieten.

Das Überschwemmungsgebiet des Holzbaches/Rothenbaches berührt das Plangebiet nur am Rande und wird durch den festgesetzten Pflanzstreifen zur Abgrünung des Gewerbegebietes auf einer Fläche von 80 m² betroffen.

Daher wird festgesetzt, dass im Bereich der Überlagerung des Pflanzstreifens mit dem Überschwemmungsgebiet lediglich die Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen zulässig ist. Da für die Grünzone gilt, dass je 100 m² ein Einzelbaum zu pflanzen ist, geht es im vorliegenden Fall um die Einschränkung des Retentionsraumes durch das Teilstammvolumen eines einzigen Baumes. Die Beeinträchtigung des Retentionsraumes des Überschwemmungsgebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.

2.15/1. Änderung sind daher als derart marginal anzusehen, dass nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz nicht zu erwarten sind.

10.0 Umweltbelange

10.1 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Im Norden wird ein Bereich von ca. 670 m² als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Diese Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes. Hier werden standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt, wobei je maximal 100 m² Fläche ein Laubbaum mit dichter Krone und einer potenziellen Wuchshöhe von 15 bis 20 m zu pflanzen ist.

An der Westgrenze zum Betriebsgelände der Fa. Barth wird ein Pflanzstreifen ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern dargestellt. Dies entspricht der heutigen Ausweisung im rechtsgültigen Bebauungsplan.

Weiter nördlich sind der Rothenbach und ein ca. 5 m breiter Uferstreifen als Fläche für die Wasserwirtschaft (ca. 450 m²) festgesetzt. Auch diese Ausweisung wurde aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Während im Gewerbegebiet GE 2 Bauvorhaben kurzfristiger umgesetzt werden sollen, ist die faktische Inanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen GE 1 in Abhängigkeit von der Betriebsentwicklung mittel- bis langfristig geplant. Da ein potentiell Vorkommen von Laub- und Kammolch als planungsrelevante Arten an dem hier derzeit vorhandenen Teich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, muss aus artenschutzrechtlichen Gründen 2 Jahre vor Inanspruchnahme des Teiches ein neues Kleingewässer in der Aue zum Holzbach auf der heutigen Wiesenfläche angelegt werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass erforderliche Rodungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb von Brut- und Setzzeiten durchzuführen sind.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit den geplanten Änderungen kommt es zu einer kleinflächigen Erhöhung bebauter Bereiche; die ausgewiesene überbaubare Gewerbefläche erhöht sich um ca. 2.200 m². Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauungen sind nicht gegeben, da im nördlichen Teil der neuen gewerblichen Fläche nur betriebsgebundenes Wohnen oder Geschäftsgebäude zugelassen und in dem südlichen Teilbereich Betriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. Anlage 1 des Abstandserlasses von NRW ausgeschlossen werden.

Die landschaftsgerechte Einbindung der neuen Gewerbeflächen zur grünlandgenutzten Holzbachau erfolgt durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand des Änderungsbereiches. Gerade die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern sowie der Einsatz von hochstämmigen Einzelbäumen (z. B. Stieleiche, Esche, Hainbuche, Silberweide und Erle) wirken sich positiv auf die Ortsrandgestaltung aus.

Im westlichen Änderungsbereich werden mit dem Pflanzstreifen zur Fa. Barth und der Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft im Bereich des Rothenbaches die bestehenden Festsetzungen übernommen.

Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern wird zugunsten einer gewerblichen Nutzung aufgehoben. Somit ist u. a. der vorhandene, ca. 710 m² grosse Gartenteich zukünftig nicht planungsrechtlich gesichert. Zunächst bezieht sich die Flächeninanspruchnahme für Bauvorhaben im Bereich GE2 auf ein Gebüsch, das sich u. a. aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Erle (*Alnus glutinosa*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Fichte (*Picea abies*), Rhododendron und Mahonien zusammensetzt. Weil die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. stattfinden, ergeben sich keine Konflikte für ggf. dort brütende Vogelarten.

Die faktische Inanspruchnahme des Gartenteiches ist von der Betriebsentwicklung der Fa. Volmer abhängig und erst mittel- bis langfristig angedacht. Da ein potentiell Vorkommen von Laubfrosch und Kammmolch als planungsrelevante Tierarten zum jetzigen Zeitpunkt nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird aus artenschutzrechtlichen Gründen in der Holzbachau auf dem Flurstück 516 (Eigentum der Fa. Volmer) außerhalb des bestehenden Überschwemmungsgebietes ein Ersatzgewässer zwei Jahre vor Inanspruchnahme des heute vorhandenen Teiches angelegt. Dieses neue Kleingewässer übernimmt für potentiell vorkommende planungsrelevante Amphibienarten die Funktionen des heute bestehenden Teiches.

11.0 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

1.	Gewerbliche Flächen	3.370 m ²
	- davon Pflanzstreifen	670 m ²
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	300 m ²
	- davon Pflanzstreifen	160 m ²
3.	Wasserfläche (Rothenbach)	450 m ²
	Gesamtfläche des Plangebietes	4.120 m ²

Warendorf, 22.11.2012, geändert am 18.04.2013

gez. Markus Kalina
Markus Kalina
Architekt

Anlage: Abstandsliste 2007