

Stadtbauamt
Az. 61.06.3.05

Drensteinfurt, den 12.01.2004

Dateiname: (Begründung 040112)

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.05 „Gewerbe- und Mischgebiet Rinkerode“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Auf Antrag des Autohauses Pieper aus Rinkerode soll der Bebauungsplan 3.05 „Gewerbe- und Mischgebiet Rinkerode“ in folgenden Punkten geändert werden:

- Verlegung der Planstraße um 30 m nach Osten mit Wegfall der zusätzlichen diagonalen Anbindung an die Albersloher Straße.
- Ausweitung der südlichen Baugrenze auf 5 m parallel zur Albersloher Straße und Verlegung der östlichen Baugrenze mit der Planstraße um 30 m nach Osten.
- Zulässigkeit der rückwärtigen Grenzbebauung auf dem Flurstück 1090 zu den Flurstücken 891 und 1089.
- Zulässigkeit einer Gebäudelänge über 50 m.

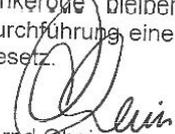
Mit der Änderung soll die Erweiterung des Autohauses Pieper am Standort Rinkerode (Um- und Ausbau der Autowerkstatt zum VW-Servicepartnerbetrieb) ermöglicht werden. Die Erweiterung ist für das Unternehmen nach deren Angabe von existenzieller Bedeutung, um die Vorgaben von VW erfüllen zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.05 „Gewerbe- und Mischgebiet Rinkerode“ stammt aus dem Jahr 1984 und sieht im Hinblick auf eine großräumige Bahnunterführung noch eine Straßenschleife mit der Albersloher Straße vor. Der Rat hat im Rahmen der Entscheidung über das Stadtentwicklungskonzept festgelegt, dass diese Lösung nicht zum Tragen kommen wird, so dass die dafür planerisch vorgesehene Verkehrsführung entfallen und stattdessen die überbaubare Fläche erweitert werden kann.

Auch gegen eine Verschiebung der Planstraße sind keine Gründe ersichtlich sind.

Durch die Erweiterung der Servicewerkstatt wird eine Gebäudelänge von insgesamt etwa 60 m erreicht, die in der festgesetzten „offenen Bauweise“ (max. 50 m) nicht zulässig ist. Eine weitere Erweiterung soll ggf. in den nächsten Jahren folgen. Weiterhin soll auf der Nordgrenze des Flurstückes 1090 zu den Flurstücken 891 und 1089 eine Grenzbebauung zugelassen werden, da aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes des Flurstückes 1090 eine Bebauung in der vorgesehenen Art und Weise nicht möglich ist. Hierzu hat der Antragsteller bereits eine schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümer der Flurstücke 891 und 1089 vorgelegt. Hierfür ist die Festsetzung einer „geschlossenen Bauweise“ mit Zulassung einer auch rückseitigen Grenzbebauung erforderlich, die sich jedoch nur auf die betroffenen Grundstücke beschränken sollte. Eine geschlossenen Bauweise für einen größeren Teil des Gewerbegebietes sollte aus städtebaulichen Gründen nicht festgesetzt werden. Daher ist eine neue Nutzungsgrenze in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 3.05 „Gewerbe- und Mischgebiet Rinkerode“ bleiben erhalten. Die Bebauungsplanänderung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem UVP-Gesetz.


Bernh. Oheim

Ökologischer Fachbeitrag

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.05 „Gewerbe und Mischgebiet Rinkerode“ gem § 9 Abs. 8. BauGB

Inhalt:	Seite
1. Das Plangebiet vor dem Eingriff	1
2. Auswirkungen der Planung	1
3. Berechnung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen	2
4. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes	3

1. Das Plangebiet vor dem Eingriff

Die Fläche, die überplant werden soll, liegt am östlichen Rand der Ortslage Rinkerode. Sie wird derzeit als Ackerfläche und zu einem geringen Teil als unbefestigte Abstellfläche eines Autohauses genutzt.

Nach Westen und Norden grenzt das Gewerbegebiet an, im Süden verläuft die Ortsdurchfahrt (Albersloher Straße) und nach Osten hin reicht die Fläche bis an den ackerbaulich genutzten Außenbereich.

Der bereits bestehende Bebauungsplan aus 1984 sieht zwei große, überbaubare Flächen, eine in Nord/Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße und eine Straßenschleife zur Albersloher Straße vor. Die an diese Schleife angrenzende überbaubare Fläche ist entsprechend zugeschnitten.

2. Auswirkung der Planung

Der aus dem Jahr 1984 stammende Bebauungsplan bleibt in seinen Grenzen bestehen, es werden lediglich die Bebaubarkeit der Grundstücke und die Straßenführung verändert.

Um die Erweiterung des im westlichen Teil der Fläche befindlichen Autohauses zu ermöglichen, soll eine Straßenschleife, die verkehrstechnisch nicht mehr erforderlich ist, aufgehoben werden. Die angrenzende überbaubare Fläche kann dann entsprechend erweitert werden. Die vorgesehene Trasse der Erschließungsstraße für die nördlich vorgesehene Gewerbeansiedlung soll um 30 m nach Osten verlegt werden.

Mit der Planänderung wird zwar die Straßenfläche verkleinert, die überbaubare Fläche wird allerdings größer. Insofern ist eine Bilanzierung der Eingriffswerte der bisherigen Planung und der neuen Planung durchzuführen. Dies Bilanzierung ergibt ein Defizit (siehe unten), das heißt, es sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wegen der geringen Größe der Fläche kann der Ausgleich des Eingriffes nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Eine zusätzliche Maßnahme an anderer Stelle ist erforderlich. Grundsätzlich soll der Ausgleich in der Nähe des Plangebietes erfolgen. Dies ist möglich.

Der Ausgleich soll durch Anpflanzung einer Baumreihe aus Eichen in der Bauernschaft Hemmer erbracht werden. Die Stadt besitzt an der in der Anlage markierten Wirtschaftsweg einen breiten Seitenstreifen. Der Weg beginnt an der B 54 und führt bis zu einer Bahnüberführung. Die Länge der zu pflanzenden Baumreihe ergibt sich aus der nachfolgend aufgeführten Flächenbilanz. Sie beträgt 60 m.

3. Berechnung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahme

Eingriffswert = Flächenwert aufgrund alter Planung - Flächenwert aufgrund geänderter Planung

- A. Flächenwert aufgrund alter Planung:
(Die Bewertung erfolgt anhand der Tabelle über Biotopwerte des Kreises Warendorf)

Teilfläche	Größe (ha)	Wert	
Westliches Baufenster	0,4322	0,0	0,0
Östliches Baufenster	0,6816	0,0	0,0
Straße	0,1926	0,0	0,0
Freiflächen	0,6292	0,2	0,126

Der Wert der Freiflächen wird mit 0,2 angesetzt. Dies entspricht dem Mittelwert zwischen privaten Grünflächen in Gewerbegebieten (0,3) und einer Pflasterfläche (0,1).

- B. Flächenwert aufgrund geänderter Planung
(Die Bewertung erfolgt anhand der Tabelle über Biotopwerte des Kreises Warendorf)

Teilfläche	Größe (ha)	Wert	
Westliches Baufenster	0,8552	0,0	0,0
Östliches Baufenster	0,4979	0,0	0,0
Straße	0,1013	0,0	0,0
Freiflächen	0,4815	0,2	0,096

Der Wert der Freiflächen wird mit 0,2 angesetzt. Dies entspricht dem Mittelwert zwischen privaten Grünflächen in Gewerbegebieten (0,3) und einer Pflasterfläche (0,1)

Der Eingriffswert beträgt: $0,126 - 0,096 = 0,03$ Werteinheiten
(bezogen auf eine Flächenangabe in ha.)

4. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Als Ausgleich soll eine Baumreihe aus Eichen auf einem Wirtschaftsweg angepflanzt werden. Die Wertsteigerung liegt bei $1,0 - 0,4 = 0,6$ je Flächeneinheit. Da 0,03 Werteinheiten auszugleichen sind, errechnet sich eine Fläche von 0,018 ha - das sind 180 qm. Bei einer Breite des Wegraines von 3 m (ohne Wegeseitengraben) ergibt sich eine Länge der Baumreihe von 60 m.

Der Eingriff soll und kann nicht im Gebiet, wohl aber ortsnah, d. h. in Rinkerode ausgeglichen werden. Auf einem Wegrain soll eine Eichenallee aus 6 Bäumen angepflanzt werden.

Die Fläche, auf der die Ausgleichpflanzung durchgeführt wird, ist in der folgenden Flurkarte dargestellt.



Lage des Weges: Gemarkung Rinkerode, Flur 4, Flurstück 19

Drensteinfurt, 27.02.04
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Hans-Ulrich Herding