

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 308 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße" (Satzungsbegründung)

I. Allgemeines

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtteiles Rheda zwischen der L 568 (Gütersloher Straße) und der Bundesbahnstrecke Hamm/Hannover. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 38 ha, das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Innerhalb der Plangebietsgrenzen sind folgende Nutzungen vorhanden:

im Westen

Zum Galgenknapp 67	-	Gaststätte und Wohnen
Zum Galgenknapp 62	-	Wohnen
Sandweg 2	-	Wohnen
Sandweg 12	-	Wohnen
Sandweg 14	-	Wohnen
Freiherr-vom-Stein-Allee 49	-	Wohnen
Freiherr-vom-Stein-Allee 62	-	Wohnen
Emser Landstraße 43	-	Wohnen

im Südosten

Gütersloher Straße	-	Lagerplatz für Baustoffe
Gütersloher Straße 201	-	Wohnen

im Nordosten

Ems 5	-	landwirtschaftlicher Betrieb im Vollerwerb (Milchvieh und Mast-schweine).
-------	---	---

Das Plangebiet liegt bis auf eine südwestliche Teilfläche innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Gütersloh-Südheide; die Flächen östlich der Emser Landstraße liegen zudem innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh vom 15. März 1975.

An der südlichen Plangebietsgrenze parallel zur Gütersloher Straße (L 568) verläuft unterirdisch die Ferngasleitung der Ruhrgas AG.

Im Planbereich - teilweise unterirdisch und teilweise auf Mast - befinden sich 10- und 30-kV-Leitungen.

Das Landschaftsbild prägender Baumbestand befindet sich im Bereich Emser Landstraße 43 sowie in der näheren und weiteren Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes Ems 5 sowie im süd-östlichen Planbereich auf bzw. in Nachbarschaft des Flurstückes 334.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft teilweise innerhalb dieses Plangebietes und teilweise außerhalb des Plangebietes ein offenes Gewässer, das in seiner Funktion der Entwässerung der an-

grenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Auch hier ist teilweise landschaftsbildprägender Baumbestand vorzufinden.

Angrenzend an die nördliche Plangebietsgrenze liegt die auf einem Damm geführte Bundesbahnstrecke Hamm/Hannover. Unmittelbar hinter dem Damm befinden sich das Wohngebäude Ems 24 sowie östlich und westlich davon die landwirtschaftlichen Betriebe Ems 3 und Ems 4.

In einer Entfernung von ca. 300 m zur östlichen Plangrenze befinden sich die Gebäude Waldweg 141, Waldweg 133 und Waldweg 88. Sie dienen heute Wohnzwecken; auf dem Anwesen Waldweg 88 befindet sich außerdem ein Tischlereibetrieb.

Südlich des Plangebietes liegt die Gütersloher Straße (L 568) und daran anschließend eine Forstfläche sowie ein z. Z. noch im Abbau befindliches Abgrabungsgelände (Sand).

Im Westen liegt zunächst die Zu- und Abfahrt zur Umgehungsstraße (B 61 n); anschließend in Richtung Norden liegt ein kleiner Siedlungssplitter mit überwiegender Wohnbebauung, der im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Das Plangebiet und dessen direkte Umgebung ist nach den gutachtlichen Untersuchungen des TÜV-Hannover durch die tangierenden Verkehrswege (Bundesbahn, L 568, B 64n) erheblich vorbelastet. Die ermittelten Werte zur Tageszeit liegen zwischen 55,1 dB(A) und 71,9 dB(A) - zur Nachtzeit zwischen 52,9 dB(A) und 71,5 dB(A).

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt sind für den Bereich östlich der Emser Landstraße gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 19 ha dargestellt.

Die Flächen westlich der Emser Landstraße sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die Flächen- und Nutzungsansprüche der innerhalb des Bebauungsplangebietes anzusiedelnden Betriebe erfordern eine Erweiterung der Darstellung gewerblicher Bauflächen in östlicher Richtung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Regelung des § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren.

Die Gesamtgröße der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes nördlich der Gütersloher Straße beträgt unter Berücksichtigung der östlichen Erweiterung rd. 31 ha.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Bielefeld/Gütersloh - ist das Bebauungsplangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich enthalten. Landesplanerische Bedenken gegen die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in östlicher Richtung bestehen nicht.

III. Landschaftsschutz

Die östlich der Emser Landstraße liegenden Teilflächen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 308 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße" liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh vom 15. März 1975.

Für den im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bereich der gewerblichen Bauflächen Gütersloher Straße beantragte die Stadt am 29.04.1986 die Inaussichtstellung der Aufhebung des Landschaftsschutzes, die der Regierungspräsident Detmold als höhere Landschaftsbehörde am 14.08.1986 verfügte. Die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführte Flächennutzungsplanänderung (Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in östlicher Richtung) erfordert eine weitere Korrektur der Landschaftsschutzgrenzen. Die Inaussichtstellung der Aufhebung des Landschaftsschutzes im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich beantragt.

Parallel zur Offenlegung dieses Bebauungsplanes wurde die formelle Aufhebung des Landschaftsschutzes bei der höheren Landschaftsbehörde beantragt.

Innerhalb des Bebauungsplanentwurfes wurden - soweit bei den hier zu berücksichtigenden Belangen vertretbar - Festsetzungen mit landschaftsschutzrechtlichem Bezug getroffen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sind diese Maßnahmen geeignet, die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen.

Darüber hinaus notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes nicht abgewickelt werden. Inhalt und Umfang dieser Maßnahmen sind in den dieser Begründung beigefügten Unterlagen bestimmt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben unter Beachtung der Vorgaben von Flächennutzungs- und Gebietsentwicklungsplan geschaffen.

Vorrangig wird die Ansiedlung von "produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben" angestrebt.

Maßgeblich für die Planung ist das Ansiedlungsbegehren eines bedeutenden Schlacht- und fleischverarbeitenden Betriebes. Nach dessen Betriebskonzeption ist im unmittelbaren Umfeld des künftigen Betriebsgeländes die Ansiedlung branchenverbundener und auch verträglicher Nutzungen/Betriebe zu erwarten.

Aufgrund der dokumentierten Flächen- und Nutzungsansprüche und der angestrebten konzeptionellen Nutzung der Energie scheidet ein anderer Standort innerhalb der Stadt aus.

Die Planung und deren Realisierung entsprechen der landesplanerischen Funktion der Stadt als Mittelzentrum.

Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung, die letztendlich ausschlaggebend für die Darstellung im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Bielefeld/Gütersloh war.

Die Inanspruchnahme der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für die im Planentwurf ausgewiesene Nutzung und die mit der Realisierung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erscheinen bei sachgerechter Wertung der hier zu berücksichtigenden und miteinander konkurrierenden Belange vertretbar und geboten. Die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes Ems 5, der mit Teilflächen innerhalb des Plangebietes liegt, wird durch diese Bauleitplanung nicht spürbar beeinträchtigt. Bei einer künftigen Erweiterung der gewerblich industriellen Nutzung in Richtung Osten muß dieses jedoch Berücksichtigung finden.

V. Planinhalt

1. Nutzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes östlich der Emser Landstraße ist als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) festgesetzt. Im südwestlichen Plangebiet ist ein Bereich als Gewerbegebiet und im westlichen Bereich parallel zum Sandweg ein Mischgebiet entsprechend der §§ 6 bzw. 8 BauNVO vorgesehen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde auf der Grundlage des § 1 BauNVO unter Anwendung der Abstandsliste 1982 (Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982) eine zonale Gliederung vorgenommen.

Auf der Grundlage einer vom TÜV-Hannover erstellten schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungen und einem ausreichenden Immissionsschutz der Wohnnachbarschaft flächenbezogene Schalleistungspegel bestimmt. Unter Berücksichtigung der angegebenen Wallhöhe von 5,0 m an der Westgrenze des Gewerbe- und Industriegebietes betragen diese für das Industriegebiet 65 dB(A)/m² tags und 54 dB(A)/m² nachts, für das Gewerbegebiet 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts.

Da es sich bei den vorgenannten Schalleistungspegeln um immisionswirksame Schalleistungspegel handelt, also um Schallemissionen, die tatsächlich am Immissionsort einwirken, kann der zu berücksichtigende Schalleistungspegel um das hinsichtlich des betrachteten Immissionsortes wirksame Abschirmmaß (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Im konkreten Einzelfall eines genehmigungsbedürftigen Vorhabens wird anhand des flächenbezogenen Schalleistungspegels und der Nutzfläche des Betriebes der zulässige Immissionsanteil für den kritischen Immissionsort berechnet (ungehinderte Schallausbreitung). Mit diesem Immissionsanteil ist dann der (in der Regel im Rahmen einer Immissionsprognose ermittelte Beurteilungspegel L_r des Betriebes zu vergleichen. Es kann erforderlich sein, dieses Verfahren für mehrere Immissionsorte durchzuführen.

Um eine bessere Nutzung der als Industriegebiet festgesetzten Flächen zu ermöglichen, wurde auf Vorschlag des TÜV-Hannover bestimmt, daß die jeweils in den einzelnen Zonen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel umgeschichtet werden dürfen.

Dieses gilt jeweils für die 3 Teilflächen

- a) nördlich der Planstraße (umfassend die Gebiete GI N_1 bis GI N_4),
- b) westlich der Anbindung des Plangebietes an die L 568 (umfassend die Gebiete (GI N_6 bis GI N_8) und
- c) östlich der Anbindung an die L 568 (umfassend die Gebiete (GI N_5 u. GI N_6))

Eine Umschichtung, die über die umschriebenen Grenzen der 3 Teilflächen hinausgeht, ist nicht zulässig, da sonst ggf. unvertretbare Nutzungsbeschränkungen zu erwarten sind.

Da noch nicht alle möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bekannt sind, wurde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß auch Betriebsarten und Anlagen höherer Abstandsklassen zugelassen werden können. Einzelheiten dazu sind in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung enthalten.

Im Hinblick auf den innergebietslichen Nachbarschutz sind innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Wohnungen entsprechend der Regelungen der §§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausgeschlossen; ebenfalls ausgeschlossen wurden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 13 BauNVO umschriebenen Nutzungen (Gebäude und Räume für freie Berufe).

Entsprechend den Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes sind des weiteren gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten in den unterschiedlichsten Erscheinungsformen von z. B. Diskotheken, Spielhallen etc. im gesamten Plangebiet als unzulässig bestimmt.

Festsetzungen hinsichtlich einer Verkaufsflächenbeschränkung wurden nicht getroffen, da den künftigen Nutzern im Plangebiet die vom Gesetz zulässigen Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Betätigung offengehalten werden sollen. Die getroffenen Nutzungsfestsetzungen sind inhaltlich ausreichend, Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterbinden.

Unter Beachtung des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung war eine Einbeziehung der Hofstelle Ems 5 und deren Festsetzung als Industriegebiet erforderlich. Eine Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft, die inhaltlich die Entwicklung dieses Betriebes zur Folge hätte, entspricht nicht den mit diesem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielen.

Gleiches gilt auch für die Flächen westlich der Emser Landstraße bis zum Sandweg. Durch die getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich wird eine räumlich angemessene Trennung von miteinander nicht verträglichen Nutzungen erreicht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte durch Baugrenzen. Eine im Offenlegungsverfahren angeregte Zurücknahme der Baugrenzen zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Grünflächen wurde nicht berücksichtigt, da dieses eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen bedeuten würde. Entsprechend der Regelung des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen hat die parallel zur Gütersloher Straße verlaufende Baugrenze einen Abstand von 20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Hier wurde außerdem ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wurde verzichtet, da hier zu erwartende Baukörper auch über 50 m Länge haben können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und unterschiedlichen Baumassenzahlen für das Industriegebiet bzw. einer Geschoßflächenzahl von 1,0 für das Gewerbegebiet vorgegeben. Um Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sind zusätzlich maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Höchstwerten des § 17 BauNVO bzw. unterschreiten diese.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des neuen Gewerbe- und Industriegebietes wurde der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der L 568 als private Grünfläche deklariert. Dadurch wird eine angemessene Eingrünung des Plangebietes erreicht werden sowie gleichzeitig ein Ausgleich für die mit der Planrealisierung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen. Gleiches gilt für den Bereich der Zu- und Abfahrt zur B 61 n.

An der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen der unteren Landschaftsbehörde der im Offenlegungsexemplar ursprünglich vorgesehene Grünstreifen von 5 auf 10 m verbreitert. Auf die Festsetzung eines 15 m breiten Grünstreifens, der eine weitere Zurücknahme der Baugrenze und damit eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Folge hätte, wurde verzichtet. Nach den Vorgaben des Gebietsent-

wicklungsplanes ist davon auszugehen, daß auch die östlich angrenzenden Flächen demnächst einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden. Von daher kommt diesem Grünzug künftig nicht die Funktion einer endgültigen Abschirmung und Eingrünung zur freien Landschaft hin zu. Landschaftsprägender und somit zu erhaltender Baumbestand wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgesetzt.

2. Verkehr

Die im Plangebiet festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen werden im Süden an die Gütersloher Straße (L 568) angebunden. Der im Plan festgesetzte Knotenpunkt ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt. Die innere Erschließung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 15,00 m. Die Verkehrsfläche beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 7,00 m; auf den verbleibenden Flächen sollen zur Straßengestaltung ein Pflanzstreifen und beidseitig ein Fuß- und Radweg angelegt werden. Durch diese Verkehrskonzeption ist sichergestellt, daß die Emser Landstraße und die östlich angrenzenden Straßen keinen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr aus dem Gewerbe- und Industriegebiet aufnehmen müssen.

Um die Zugänglichkeit des Gewerbe- und Industriegebietes für Fußgänger und Radfahrer sicherzustellen, wurde in Verlängerung der Freiherr-vom-Stein-Allee ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der in den Wendehammer der westlichen Planstraße einmündet und innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche weitergeführt wird.

Die Trasse der Emser Landstraße innerhalb dieses Plangebietes wurde entsprechend ihrer Bedeutung für den Anliegerverkehr und für die Naherholung geringfügig aufgeweitet.

Im Zuge der Planrealisierung wird die Aufgabe des zum landwirtschaftlichen Betrieb Ems 5 führenden Privatweges erforderlich. Die verkehrsmäßige Anbindung dieser Hofstelle an die Emser Landstraße ist durch eine privatrechtliche Regelung sichergestellt; der neue Erschließungsweg verläuft weiter nördlich und ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das zentrale Strom-, Gas- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die erforderlichen Leitungsrechte und Schutzstreifen sind in der Planzeichnung enthalten. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Generalentwässerungsplan der Stadt nicht enthalten. Hierfür ist ein entwässerungstechnischer Entwurf aufzustellen, der nach den Bestimmungen des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes durch die zuständige Wasserbehörde genehmigt werden muß. Die Abwässer aus dem projektierten Betrieb sollen über eine Druckrohrleitung direkt der Kläranlage im Stadtteil Rheda zugeführt werden. Die Kläranlage selbst muß aufgrund erhöhter Anforderungen an die Wasserqualität und der künftigen Wassermengen aus diesem Plangebiet

- wobei dem projektierten fleischverarbeitenden Betrieb 32.000 Einwohnergleichwerte zugeordnet werden sollen - erweitert werden; die notwendigen Arbeiten werden voraussichtlich 1994 abgeschlossen sein.

Die im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes geltend gemachten Bedenken hinsichtlich einer nicht nicht zu vertretenden parasitären Belastung der Ems als Vorfluter der Kläranlage Rheda können mit Mitteln des Planungsrechts nicht geregelt werden. Die Qualität des künftig die Kläranlage verlassenden Wassers muß den jeweils geltenden wassertechnischen und wasserrechtlichen Bestimmungen entsprechen; Einzelheiten dazu werden in der Einleitungsgenehmigung durch die zuständige Behörde fixiert.

Es ist geplant, die Flächen südlich der Planstraße über einen unterhalb der Planstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal mit Anschluß an den in der Straße Zum Galgenknapp liegenden Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

Die hierfür vorgesehene Dimensionierung (DN 300) berücksichtigt eine Erweiterung des Plangebietes bis an die Grenzen der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers muß ein wassertechnischer Entwurf aufgestellt und hierfür im Rahmen der Plandurchführung die Genehmigung erteilt werden.

Die Stadt wird zu gegebener Zeit beantragen, von der Abwasserbeseitigungsverpflichtung für die Oberflächenentwässerung der Gewerbe- und Industriebetriebsflächen gemäß § 58 Abs. 4 Landeswassergesetz freigestellt zu werden.

Die wassertechnische Entsorgung des gesamten Plangebietes muß unter Beachtung der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone III) erfolgen. In der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

4. Denkmalschutz und Gestaltung

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist in der Planzeichnung hingewiesen.

Nach einer Stellungnahme des Westfälischen Museums für Archäologie betrifft der Bebauungsplan einen mittelalterlich/frühneuzeitlichen Siedlungsbereich. Im Plangebiet ist ein Urnenfriedhof der jüngeren Bronzezeit/frühen Eisenzeit bekannt, der jedoch nicht genau lokalisierbar ist.

Um archäologische Begleitmaßnahmen zu ermöglichen, ist bei künftigen Ausschreibungen für Erschließungsarbeiten und bei den Baugenehmigungen ein entsprechender Hinweis über den Beginn von Erdarbeiten zur Unterrichtung dieser Dienststelle aufzunehmen.

Festsetzungen zur Gestaltung wurden in den Bebauungsplan nicht aufgenommen. Die im Offenlegungsverfahren vom Straßenbaulastträger der L 568 geltend gemachte Anregung, eine Einfriedigung parallel der Landstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit im Plan festzusetzen, kann wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht berücksichtigt werden.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Flächen östlich der Emser Landstraße liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Zum teilweisen Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz wurden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen getroffen, die inhaltlich als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden sollen. Darüber hinausgehende erforderliche Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes selbst nicht realisiert werden und sind im Detail mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Es wird hierzu auf die Anlagen zu dieser Begründung hingewiesen.

VI. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Kosten- und Zeitplan

Die Realisierung der durch diesen Bebauungsplan notwendigen Erschließungsmaßnahmen verursacht voraussichtlich folgende Kosten:

Planstraße A einschließlich Anbindung
an L 568

Fuß- und Radweg zwischen Emser Landstraße und Planstraße A rd. 1.753.000 DM

Schmutzwasserkanal in der Planstraße bis
zum Anschluß "Zum Galgenknapp" rd. 440.000 DM

Im Zuge der Anbindung der Planstraße an die L 568 werden Sicherungsmaßnahmen an der im Plan dargestellten Ferngasleitung erforderlich.

Vom Leitungsträger werden die dafür aufzuwendenden Kosten mit rd. 15.000 DM bis 20.000 DM ohne Erdarbeiten zzgl. der Mehrwertsteuer sowie noch nicht im Detail spezifizierbare Ingenieur- und Verwaltungskosten angegeben. Die Kosten sind von der Stadt zu übernehmen.

Der Ausbau weiterer innerhalb des Plangebietes liegender öffentlicher Verkehrsflächen ist vorerst nicht vorgesehen; auf eine Kostenermittlung dazu wurde deshalb verzichtet.

Es ist ggf. geplant, die Herstellung der Planstraße A durch Vertrag auf einen Dritten gemäß § 124 BauGB zu übertragen. Der bei der Stadt in diesem Fall verbleibende Anteil muß im künftigen Haushaltsplan bereitgestellt werden.

Für die wassertechnische Entsorgung des Plangebietes beabsichtigt die Stadt, die Freistellung von der Entsorgungspflicht zu beantragen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Generalentwässerungsplanes der Stadt. Hier ist ein genehmigungsfähiger Entwurf aufzustellen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und deren Realisierung eröffnen den Berechtigten möglicherweise Entschädigungsansprüche gemäß § 40 ff BBauG. Die Mittelbereitstellung dazu muß zu gegebener Zeit erfolgen.

Als Kompensationsmaßnahmen sollen zuerst die im Planentwurf selbst festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen realisiert werden.

2. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Soweit die Realisierung des Bebauungsplanes diese erfordern sollte, soll der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage bieten.

VII. Soziale Maßnahmen

Es ist voraussichtlich nicht zu erwarten, daß sich dieser Bebauungsplan nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

VIII. Bisheriges Planverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gewonnenen Erkenntnisse wurden, soweit mit den Zielen und Zwecken vereinbar, in die Planung eingearbeitet.

Den Bürgern wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.08. bis einschließlich 18.08.1989 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung nebst Anlage in seiner Sitzung am 18.12.1989 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung sämtlicher Unterlagen erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23.01.1990 bis einschließlich 02.03.1990.

Die hinsichtlich der östlichen Eingrünung des Plangebietes und der Umschichtung des flächenbezogenen Schalleistungspegels gemachten Anregungen bzw. Vorschläge sind im Bebauungsplan entsprechend der Regelung des § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Die im Verfahren nach § 3 III BauGB von der Änderung/Ergänzung betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.1990 zu der Änderung/Ergänzung um Stellungnahme bis zum 04.05.1990 gebeten.

Bis zu dem vorgenannten Termin sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Planungsrechtlich relevante Bedenken gegen die Änderung/Ergänzung wurden nicht erhoben.

Nach Fristablauf ist eine weitere Stellungnahme zu der sich während der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergebenden Änderung/Ergänzung eingegangen. Die Firma Peterburs sieht in der Zurücknahme der Baugrenze der östlichen Plangebietsabgrenzung um 5,00 m eine Nutzungseinschränkung der in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke 8 und 9, Flur 1 in der Gemarkung Lintel. Eine Verschiebung der Grünfläche weiter nach Osten wurde nicht befürwortet, da dieser Grünfläche im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewässer eine ökologische Funktion zukommt und es auch wichtiges Ziel dieses Bauleitplanes ist, innerhalb des Plangebietes selbst einen umfassenden Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

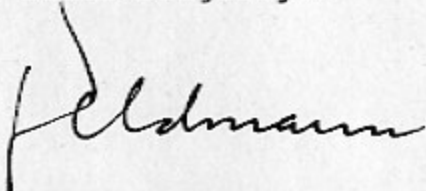
Die Bedenken, die sich auf den projektierten Schlachtbetrieb und damit im Zusammenhang stehende Sachverhalte/Sachzusammenhänge beziehen, können auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden. Nach der Intention des Baugesetzbuches geht es bei der Bauleitplanung um eine boden-, raum- und siedlungsstrukturbezogene Planung unter Beachtung von normierten generellen Planungszielen und Planungsleitlinien.

Planung erfordert dabei in der Regel einen Ausgleich bzw. Kompromiß zwischen verschiedenen, teilweise gegensätzlichen Belangen mit der Folge, daß dem einen Bedürfnis nicht zugestanden werden kann, was nicht zugleich einem anderen Bedürfnis genommen wird.

Der Rat der Stadt hat nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gewichtet und diese, soweit sie über den Inhalt der Planung hinausgingen bzw. die Planung selbst in Frage stellten, nicht berücksichtigt.

Der Rat der Stadt hat darüber in seiner Sitzung am 21. 5. 90

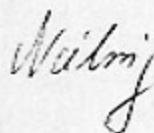
beraten und den Bebauungsplan Nr. 308 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße" mit dem in der vorgenannten Sitzung vorgestellten Inhalt als Satzung beschlossen und vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelesen
Detmold 5. JUNI 91
Az.: 85.21.11-2048A.74
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:





Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308 "Gewerbegebiet
Gütersloher Straße"

Zu 5. - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach der Eingriffsregelung (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz/§ 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen) ist der Verursacher eines auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nachhaltig wirkenden Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 308 wurde anhand der "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, eine Berechnung über die erforderlichen Kompensationsflächen durchgeführt. Dabei wurden ca. 12,7 ha Kompensationsflächen für den landschaftsökologischen Bereich (Naturhaushalt) und ca. 5,1 ha für den landschaftsästhetischen Bereich (Landschaftsbild) errechnet. Die Gesamtkompensationsfläche beträgt somit 12,7 ha, von denen sich 5,1 ha auch positiv auf das Landschaftsbild auswirken sollen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan selbst (private und öffentliche Grünflächen, Waldflächen, Versickerungsflächen) können ca. 4,7 ha von den o. g. 12,7 ha abgezogen werden, so daß außerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 8,0 ha ökologisch aufzuwerten ist, um den Eingriff in die Landschaft durch die vorliegende Bauleitplanung auszugleichen.

Die 8,0 ha Kompensationsflächen setzen sich wie folgt zusammen (dazu siehe auch anliegenden Plan):

Flächen im Zusammenhang mit der Emsanreicherungsmaßnahme des Kreises Gütersloh:

1. Gemarkung Rheda, Flur 11, Flurstücke 409, 145, 17 und 150 tw.

Diese Flächen im Bereich der Ems sind zum überwiegenden Teil durch die Emsanreicherungsmaßnahme des Kreises überplant. Ziel ist die naturnahe Umgestaltung der Emsaue. Im Uferbereich sind Aufweitungen der Ems sowie Böschungsabflachungen mit entsprechender autotypischer Bepflanzung vorgesehen. Die Fläche direkt nördlich der Bahnlinie soll nach Oberbodenabtrag zu einer nährstoffarmen Grünlandbrache mit jährlicher Mahd entwickelt werden. Das Betreten soll durch eine dichte rahmende Schutzpflanzung unterbunden werden.

2. Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 8, Flurstück 48 tw.

Diese Fläche ist für die naturnahe Umgestaltung des Holzbach-Unterlaufes vorgesehen. Die an die Uferstreifen angrenzenden Bereiche sind zu einer Grünlandbrache mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr zu entwickeln. Weiterhin ist eine Anreicherung mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

...

3. Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 7, Flurstück 27

Die vorhandene feuchte Grünlandfläche soll zu einer Extensivwiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr entwickelt werden. Weiterhin ist die Anlage von Kleingewässern geplant.

4. Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 3, Flurstücke 15, 198, 14 tw.

Die vorhandene Ackerfläche ist nach Oberbodenabtrag in eine nährstoffarme Grünlandbrache mit jährlicher Mahd und Anreicherung von heimischen standortgerechten Gehölzen umzuwandeln.

Gehölzpflanzungen im Bereich Mertenshof

An Straßen und Wegen ist die Pflanzung von Stieleichen-Hochstämmen als Baumreihe in einem Abstand von ca. 12 m vorgesehen. Weiterhin ist die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen geplant. Insgesamt sollen ca. 130 Eichen-Hochstämme gepflanzt werden.

Auf einer Länge von ca. 1,8 km sollen außerdem 3 m breite, meist wegebegleitende Gehölzstreifen angelegt werden, die in drei Reihen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen.

Durch die Gehölzpflanzungen werden sowohl positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Gliederung und Belebung der Landschaft) sowie auf den Naturhaushalt (Brut-, Äsungsplatz, Deckung usw.) erreicht.

Aufforstungsfläche "In der Schiffheide"

5. Gemarkung Lintel, Flur 1, Flurstück 329 tw.

Es ist vorgesehen, diese Fläche mit heimischen standortgerechten Laubhölzern aufzuforsten.