

Stadt Telgte

**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Winkhaus“
- Entwurf -**

Auftraggeber:

Pohlkamp – Frye
Ingenieure und Architekten
Orkotten 37
48291 Telgte

Auftragnehmer:

nts
Ingenieurgesellschaft

Hansestraße 63 48165 Münster
Tel: 0250127 60-0 Fax: -33

**Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft und Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation**

Nauener Straße 72 14612 Falkensee
Tel: 03322222-805 Fax: -806

Trothaer Straße 64 06128 Halle/Saale
Tel: 03 45/12 19-158 Fax: -183

Stand:

26.11.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Planaufstellung / Geltungsbereich	3
1.2	Begründung des Vorhabens	3
1.3	Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen	4
1.4	Sonstige vorhandene Planungen	4
2	Bestand	5
3	Planung	6
3.1	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	6
3.2	Ausweisungen des Bebauungsplans	6
3.3	Kampfmittelbelastung, Altlasten, Bodendenkmale	9
3.4	Ver- und Entsorgung	10
3.5	Emissions- Immissionsschutz	12
3.6	Bodenordnung, Realisierungsplanung	13
3.7	Städtebauliche Bilanz	13
3.8	Kostenschätzung	13
3.9	Änderungen im Verfahren	14
4	Umweltbericht	15
4.1	Einleitung	15
4.1.1	Rahmen der Umweltprüfung	15
4.1.2	Kurzdarstellung der Planung	15
4.1.3	Fachgesetzliche Ziel und Vorgaben des Umweltschutzes	15
4.2	Umweltbeschreibung Umweltbewertung und Wirkungsprognose	16
4.2.1	Menschen	16
4.2.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	18
4.2.3	Boden	19
4.2.4	Wasser	20
4.2.5	Klima / Luft	20
4.2.6	Landschafts- und Ortsbild	22
4.2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
4.2.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	23
4.2.9	Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	23
4.2.10	Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	23
4.2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
4.3	Überwachung (Monitoring)	24
4.4	Zusammenfassung	24
Anlage:	Bebauungsplan M = 1: 500 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	

1 Allgemeines

1.1 Planaufstellung / Geltungsbereich

Inhalt des vorliegenden Planverfahrens ist die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Winkhaus Fenstertechnik GmbH & Co KG in Telgte in westliche Richtung um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einrichtung einer Lagerfläche zu schaffen.

Weiterer Bestandteil des Verfahrens ist eine Bebauungsplanänderung Innenbereich des bestehenden Bebauungsplans, hier sind Änderungen der Höhenausweisungen der Produktionsgebäude vorgesehen.

Der Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanerweiterung und –änderung umfaßt das Flurstück 401 teilweise der Flur 46, Gemarkung 5009 mit einer Größe von 2466 m² für die Erweiterung Richtung Westen und das Flurstück 621 teilweise der Flur 46, Gemarkung 5009 für den Bereich der Bebauungsplanänderung mit einer Größe von 9620 m².

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens und der erforderlichen FNP-Änderung nach § 2 BauGB sowie der Beschluss zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB ist am 15.08.2006 von der Stadt Telgte gefaßt und bekannt gemacht worden.

1.2 Begründung des Vorhabens

Durch die Erweiterung der Europäischen Union haben sich für die Firma Winkhaus neue Absatzmärkte eröffnet, die Auftragslage hat sich in den vergangenen Jahren stetig nach oben entwickelt, weitere Expansionen sind erkennbar.

Die beschriebenen Betriebsentwicklungen bedingen eine Erweiterung der Produktionsflächen am Standort Telgte.

Geplant ist die Einrichtung eines Hochregallagers für Halbfertigwaren im Innenbereich der Betriebsfläche. Zentral auf dem Betriebsgelände gelegen ergeben sich von hier aus die kürzesten Transportwege in die weiteren Fertigungsstellen, der Transport in externe Zwischenlager und das damit verbundene LKW-Aufkommen entfällt.

Die Beschleunigung der Materialflüsse ist die Grundlage zur Reduzierung der Stückkosten und damit zur Wettbewerbsfähigkeit auf dem Weltmarkt.

Der Einsatz automatischer Lagersysteme in den Hallen bedingt größere Bauhöhen, eine Änderung der derzeit zulässigen Bauhöhe von 12,00 auf 15,50m ist daher für den wirtschaftlichen Einsatz der Systeme erforderlich.

Die Bebauungsplanerweiterung umfaßt die Bereitstellung einer Lagerfläche im Westen des Betriebsgeländes.

Der Standort Telgte ist in seiner Flächenausdehnung durch die Ems und die August-Winkhaus-Straße begrenzt, dies erfordert eine optimale betriebswirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Flächen. Um ungestörte Produktionsabläufe zu gewährleisten sind unproduktive Betriebsaufgaben daher nach Möglichkeit an den Rand des Betriebsgeländes zu verlagern – auf der Bereitstellungsfläche sollen ausschließlich umweltunbedenkliche Nebenprodukte und Ladehilfsmittel gelagert bzw zwischengelagert werden, wie Leergutpaletten, Mehrwegkunststoffbehälter, Zwischenprodukte aus der Fertigung und die Wertstoffsammlung.

Durch Lagerung dieser Materialien ausserhalb der Produktionsbereiche wird zudem das Brandrisiko für die Gesamtanlage erheblich verringert, andererseits ist die räumliche Angliederung an die Produktionsstätten zur wirtschaftlichen Abwicklung der Betriebsabläufe unumgänglich.

1.3 Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120 in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.11.2004.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW. S.644)
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) i. d. z. Zt. gültigen Fassung
- Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998

1.4 Sonstige vorhandene Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt den Bereich der Bebauungsplanerweiterung am westlichen Rand des Betriebsgeländes als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, der Bereich der Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Innenlage im Betriebsgelände bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich der August-Winkhaus-Straße schließen sich Wohnbau- und gewerbliche Nutzflächen an.

Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Ems verläuft entlang der nördlichen Grenze des bestehenden Betriebsgeländes, der Bereich der geplanten Erweiterungsfläche liegt vollständig außerhalb der Überschwemmungsgrenze.

Die Grenze des Naturschutzgebietes Emsaue und Mussenbach verläuft vollständig entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen des bestehenden Bebauungsplans Winkhaus, das heißt für die geplante Erweiterungsfläche wäre ein Änderungsantrag zur NSG-Grenze zu stellen.

Der Landschaftsplan Telgte befindet sich derzeit jedoch in der Überarbeitung, die geplante Erweiterungsfläche ist aus den Darstellungen des Landschaftsplans herausgenommen, so daß das Erfordernis eines Änderungsantrags mit Rechtskraft des LP entfällt. Die Rechtskraft des vorliegenden Verfahrens ist anschließend beabsichtigt.

Ebenso verläuft die Grenze des FFH-Gebiets Emsaue Warendorf entlang der Geltungsbereichsgrenzen des bestehenden Bebauungsplans Winkhaus.

Über eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (NTS Ing.Gesellschaft), eine Artenschutzuntersuchung (NTS Ing.Gesellschaft) und Vor-Ort-Begehung (Büro Dense & Lorenz GbR) wurden daher mögliche Beeinträchtigungen des Gebiets durch Inanspruchnahme der geplanten Erweiterungsfläche untersucht.

Während der Vor-Ort-Untersuchungen wurden von den potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten im Rahmen der Artenschutzuntersuchung tatsächlich 6 Fledermausarten, eine nicht weiter festzustellende Fledermaus der Gattung Myotis und der Kormoran als Vogelart festgestellt. Für alle Arten stellt die Fläche ein Jagdrevier ohne besondere Bedeutung dar.

Das Teichhuhn konnte durch Brutzeitfeststellung nachgewiesen werden, Amphibien und Reptilien sowie streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten nicht zu erwarten oder durch entsprechende Maßnahmen soweit zu mindern, das eine Beeinträchtigung von Lebensräumen i.S. des BNatSchutzGesetzes nicht vorliegt.

Zu den im B-Plan festzusetzenden Maßnahmen gehören Strauchabpflanzungen, Aufstellung von Fledermauskästen, der Einsatz bestimmter Beleuchtungsmittel sowie festgelegte Zeitfenster für Rodungen.

Für die beschriebenen erforderlichen FNP-Änderungen zur Erlangung des Baurechts (Änderung Fläche für Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche; Änderung Grenze NSG-Gebiet; Änderung Grenze FFH-Gebiet) ist eine Flächennutzungsplanänderung nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung vorgesehen.

Städtebaulich-räumlich betrachtet ist die B-Planerweiterung als Siedlungsabrundung der westlichen Grenze des Betriebsgeländes zu bewerten.

2 Bestand

Das Plangebiet liegt an der August- Winkhaus-Straße als eine der Ausfallstraßen von Telgte in Richtung Münster-Handorf. Die Betriebsflächen erstrecken sich nördlich der Straße in Richtung Ems.

Nördlich des Emsufers sowie westlich der Betriebsflächen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die mit eingestreuten Hofstellen und Waldparzellen einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Kulturlandschaft darstellen.

Südwestlich des Betriebsgeländes werden über die Hans-Geiger-Straße die Gewerbeflächen Kiebitzpohl erschlossen, dem Betriebsgelände gegenüberliegend, südlich der August-Winkhaus-Straße liegt das Wohngebiet Flasskamp.

Südöstlich in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände Winkhaus stellt die B51 die überörtliche Verbindung Münster – Warendorf dar.

Auf dem Betriebsgelände der Firma Winkhaus wurden in den letzten Jahren verschiedene umfangreiche Investitionen getätigt.

Der Straßenraum entlang der August-Winkhaus-Straße ist im südöstlichen Grundstücksbereich geprägt durch die vier- bis fünfgeschossige Fassade des neuen Verwaltungs- und Technologiezentrums.

Die nach Westen anschließenden Hallen sind durch hohen Baumbestand vom Straßenraum abgesetzt, die hieran anschließenden Gebäude prägen mit ca dreigeschossiger Bauhöhe den Straßenraum und die westliche Grundstücksgrenze.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Geländes entstand in jüngster Zeit das Emsufer-Gebäude mit Werkstätten, Büros und Tiefgarage, westlich schließt sich ein weiterer Gebäudekomplex an.

Die landschaftsbildprägende Wirkung dieser Gebäude ist aufgrund des umgebenden hohen Baumbestands und ausschließlich privaten Zugänglichkeit beidseits des Emsufers als untergeordnet zu bewerten – das Betriebsgelände ist dem bebauten Innenbereich zuzuordnen.

Die geplante Erweiterungsfläche stellt sich derzeit als kleinere, intensiv genutzte Pferdeweide dar.

Innerhalb der Fläche befindet sich die Abpflanzung der Gewerbe-Bauten. Es handelt sich um eine Böschungsbepflanzung, die auf der Nordwestseite der Gebäude keine, auf der Nordseite eine dichtere Strauchschicht aufweist. Die größeren Birken und Eichen weisen Stammdurchmesser von ca. 0,2 bis 0,4 m, vereinzelt 0,5 m auf. Die Bäume weisen wenige Stammschäden auf, die Kronen sind bis zu 10 m breit.

3 Planung

3.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Die Anbindung der geplanten Erweiterungs-/Lagerfläche an das Betriebsgelände erfordert eine Geländeanhebung von ca 1,20m, der Böschungsbereich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit Strauchpflanzungen und Einzelbäumen zum Landschaftsraum hin abgepflanzt, die bestehenden Bäume entlang der westlichen Gebäudefassaden werden erhalten und ebenfalls mit Sträuchern unterpflanzt.

Die aufgrund der Lagersysteme erforderlichen Gebäudeerhöhungen liegen fast vollständig im Innenbereich des Betriebsgeländes und sind daher von den südlich an der August-Winkhaus-Straße liegenden Wohngebieten wie auch von der Emsseite aus auch aufgrund der randlichen Baumbepflanzungen nur eingeschränkt wahrnehmbar.

3.2 Ausweisungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Winkhaus, Stand 2000.

Um negative Auswirkungen auf das Ortszentrum der Stadt Telgte mit seiner zentralen Versorgungsfunktion sowie auf weitere vorhandene Betriebe auszuschließen, sind danach Gewerbe mit innenstadtypischen Sortimenten nach Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 Teil A und B unzulässig:

Dazu gehören

Teil A

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe/Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

Nahversorgungs- ggf auch zentrenrelevante Sortimentsgruppen

- Lebensmittel/Getränke
- Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren

Teil B

i.d. Regel zentrenrelevante Sortimente

- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen

- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör/Mofas
- Tiere und Tiernahrung/Zooartikel

Zulässig ist der Einzelhandel mit Waren, die im Plangebiet produziert werden.

Bei der befestigten Erweiterungsfläche handelt es sich um eine bauliche Anlage mit Nutzung Lagerfläche nach §8 Abs 2 Nr 1 BauNVO.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Anlaß der Bebauungsplanänderung im Innenbereich des Betriebsgeländes ist die Zulässigkeit einer größeren Bauhöhe. Diese erhöht sich von 12,00 auf jetzt 15,50m Oberkante Gebäude und schließt damit die geplante Attika mit ein, eine Überschreitung dieser Höhenbegrenzung als Ausnahme für untergeordnete Bauteile ist möglich und aus dem bestehenden Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Die Höhenangabe bezieht sich auf die bestehende Geländehöhe von 50,50 über NN. Entsprechend der veränderten Höhenausweisung erhöht sich die Baumassenzahl von 10 im bestehenden B-Plan auf 15.

Im straßenangrenzenden Bereich der Bebauungsplanänderung ist in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan die zulässige Höhe über Geschoßzahlen definiert, die Fläche ist u.a. für die erforderlichen Nebenräume vorgesehen und insofern von üblichen Geschosshöhen von ca 3,00m auszugehen.

Die Bauhöhe erhöht sich hier von maximal drei zulässigen Geschossen im bestehenden Plan auf zulässige fünf Geschosse.

Dachneigungen sind entsprechend der gewerblichen Nutzung und Baumasse zulässig als Flachdach oder mit Neigung bis zu maximal 45 Grad.

Die Festsetzung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan, der seinerzeit bestehende Satteldächer mit absicherte.

Für die geplanten Neubauten ist von flacheren Neigungen auszugehen.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche im Innenbereich des Firmengeländes ist im Bestand - im wesentlichen durch die Hallen - vollständig versiegelt. Es handelt sich um einen über Generationen hinweg gewachsenen Firmenstandort, insofern ist in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan von der Festlegung einer Grundflächenzahl in diesem Bereich abgesehen und davon auszugehen, das die Regelungen des § 17 BauNVO Abs. 2 und 3 gelten.

Für den straßenangrenzenden Teil der B-Plan-Änderung ist die GRZ von 0,9 festgesetzt.

Der Bereich der Bebauungsplanerweiterung ist als befestigte Lagerfläche definiert und entsprechend auszugleichen. Die geplante befestigte Grundfläche beträgt 1330 m² und ist als maximal mögl Grundfläche nach §19 BauNVO in den Plan eingetragen.

3.2.3 Bauweise, Baulinien. Baugrenzen

Im Bereich der B-Plan-Änderung ist die geschlossene Bauweise festgesetzt und damit die Bebauungsmöglichkeit vorhandener Grundstücksgrenzen im Gebiet gesichert (Flst 622).

Für den straßenangrenzenden Bereich wird diese Festsetzung in Anpassung an den bestehenden Bebauungsplan beibehalten, auch wenn keine über die Bauweise zu regelnden Grenzbebauungsmöglichkeiten vorliegen.

Ausgewiesene Baugrenzen verlaufen im bestehenden Bebauungsplan vollständig entlang der Geltungsbereichsgrenzen.

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung bedeutet dies einen Mindestabstand von 4,50m zur August-Winkhaus-Straße, der für Bepflanzung vorgesehen ist

Bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse sind hiervon unberührt.

Für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung erübrigt sich aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Lagerfläche die Festsetzung von Baufenstern.

3.2.4 Erschließung und Ruhender Verkehr

Die Andienung der Erweiterungs-/Lagerfläche erfolgt über die betriebsinternen Verkehrswege und bestehenden Zufahrten von der August-Winkhaus-Straße aus.

Die zur Andienung der Lagerhallen notwendigen Rangier- und Stellflächen sind innerhalb des Betriebsgeländes zu organisieren. Der Stellplatznachweis sowie der Nachweis der Anfahrt an geplante Gebäude für die Feuerwehr ist im konkreten Bauantrag nachzuweisen.

3.2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Abpflanzung und Übergang zum westlichen Landschaftsraum sind entlang der Erweiterungfläche Flächen mit Pflanzbindung ausgewiesen

Vorgesehen ist im südwestlichen Bereich vor den bestehenden Gewerbebauten der Erhalt der vorhandenen Einzelbäume mit zusätzlicher Strauchunterpflanzung sowie im nordwestlichen und nördlichen Bereich die Pflanzung von Einzelbäumen, ebenfalls mit Strauchunterpflanzung. Neben eines hierüber beabsichtigten Teilausgleichs für die geplante Flächenversiegelung ist zudem die Minderung des Fledermausteilhabitats aufzufangen:

Die faunistische Vor-Ort-Untersuchung zum Artenvorkommen im Planungsbereich (Büro Densee & Lorenz) hat ergeben, daß die beplante Fläche innerhalb eines Teilhabitats für sechs Fledermausarten (Wasserfledermaus; Abendsegler; Kleiner Abendsegler; Breitflügelfledermaus; Rauhauffledermaus; Zwergfledermaus) und eine nicht näher bestimmbare Fledermausart der Gattung Myotis liegt. Die Fledermäuse nutzen die Fläche ausschließlich als Jagdrevier, nicht als Quartier oder Niststätte – als Jagdrevier ist sie zudem ohne besondere Bedeutung.

Mit der geplanten Abpflanzung und damit verbundenen Erhöhung des Insektenaufkommens ist beabsichtigt, den Verlust der Fläche durch Versiegelung in Teilen auszugleichen.

Zum Schutz der Tiere sind zudem Fledermauskästen aufzuhängen, einer an einem Betriebsgebäude Richtung Ems sowie ein weiterer an einem Baum auf Flurstück 398. Am Gebäude sollte ein Kasten wie z.B. 1WQ, am Baum ein Kasten wie z.B. 1 FF der Fa. Schwegler angebracht werden.

Zudem ist vorgesehen, Natrium-Niederdrucklampen entlang der Fläche zum Einsatz zu bringen und die Tiere somit vor ständigem Umkreisen des Lichts zu schützen.

In der Vor-Ort Untersuchung wurde weiter der Kormoran als Nahrungsgast und das Teichhuhn durch Brutzeitfeststellung nachgewiesen.

Um potentielle Sommer-Teilhabitats zu schützen, soll die Rodung vorhandener Gehölze im Rahmen der Baumaßnahme ausserhalb der Zeit vom 01.03 bis 30.09 des Jahres erfolgen.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Lagerfläche folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Über die beschriebenen Maßnahmen findet kein vollständiger Ausgleich der baulichen Maßnahmen statt.

Die laut Bewertungsrahmen des Kreises Warendorf verbleibenden 556 Wertpunkte sind über den Ökopool der Stadt Telgte auszugleichen.

Nach Absprache mit der Stadt ist vorgesehen, die Kompensation im Ausgleichsflächenpool des III. Bauabschnitt der Emsaue vor zu nehmen. Zur Zeit sind dort noch 45.000 WE frei. Es werden dort umgerechnet für die Fa. Winkhaus 490 m² Ackerfläche zu einer Auenlandschaft aufgewertet.

3.2.6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

Um eine homogene Gebäudegestaltung auf dem Gelände zu erreichen, werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans beibehalten.

Dazu gehören Festsetzungen zu den Aussenwandflächen in rotem Sicht- oder Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißem Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen.

Für Teilflächen dürfen dabei auch andere Materialien verwandt werden (bis maximal 50% der Fassadenfläche).

In den Innenbereichen des Betriebsgeländes und damit auch für den inneren Bereich der B-Plan-Änderung sind ganzflächige Metallfassaden zulässig.

Dachneigungen sind als Flachdächer oder mit maximal 45 Grad Dachneigung zulässig.

Sockel sind mit einer Höhe von maximal 0,5m über Geländebezugshöhe zulässig.

Einfriedungen sind als Drahtzäune bis maximal 2,00m Höhe zulässig.

Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

3.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die festgesetzte Überschwemmungsgrenze der Ems (gesetzliches Überschwemmungsgebiet nach HQ100) verläuft nördlich der Erweiterungsfläche außerhalb der neuen Geltungsbereichsgrenzen

Die geplante Baufläche befindet sich in Nähe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems. Eine hochwasserangepaßte Bauweise ist im Rahmen der Bauanträge zu prüfen.

Im straßenangrenzenden Bereich der Änderung verläuft ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Solange diese Gewässereigenschaft nicht aufgehoben ist, ist beidseits ein Streifen von 2,00m Breite ab Aussenrohrwandung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

3.3 Kampfmittelbelastung, Altlasten, Bodendenkmale

3.3.1 Kampfmittel

Der Flächennutzungsplan Telgte enthält keine Hinweise auf Belastungen, mögliche Vorkommen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu klären.

3.3.2 Altlasten

Daten über Umwelt- und handlungsrelevante Schadstoffverunreinigungen des Untergrundes wurden bei der Stadt Telgte nachgefragt: es liegen keine bekannten Verschmutzungen vor.

Im bestehenden B-Plan ist ein Altstandort im Bereich der geplanten B-Plan-Änderung eingetragen,

Da hier früher eine Dampffentfettungsanlage betrieben worden ist, wurde der Bereich als Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesbodenschutzgesetz eingestuft und unter der Key-Flächen-Nr. 50297 in das Altlastenverzeichnis und -kataster eingetragen.

In 1996/1997 wurden CKW-Verunreinigungen im Boden, in der Bodenluft und in geringem Umfang auch im Grundwasser des Betriebsbrunnens festgestellt. Da die Konzentrationen bei dem halbjährlich durchgeführten Grundwassermonitoring wiederholt unter der Nachweisgrenze lagen, wurde die weitere Überwachung eingestellt.

Zur Erstellung des geplanten Hochregallagers ist in diesem Bereich damit zu rechnen, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten CKW-verunreinigter Boden anfällt, der gesondert zu entsorgen ist. Die dann erforderlichen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beantragung einer Baugenehmigung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf abzustimmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf ist in den Genehmigungsverfahren zum Abbruch der bestehenden Bausubstanz und zu den geplanten Neubaumaßnahmen zu beteiligen.

Um die geplante Lagerfläche vom Betriebsgelände aus direkt zu erreichen, ist eine Geländeanhebung von ca 1,20m geplant.

Für das erforderliche Auffüllmaterial sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen und entsprechende Hinweise in die Planzeichnung mit aufzunehmen, bei Verwendung nicht natürlicher Gesteine ist danach vor Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Als Auffüllmaterial zur Erstellung der Lagerflächen im nördlichen Erweiterungsbereich soll Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) verwendet werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

Sofern zur Realisierung der Planungen mineralische Massenstoffe aus industriellen Prozessen, aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder Hausmüllverbrennungsrückständen eingesetzt werden sollen, ist bei privaten Bauträgern rechtzeitig vor der Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, zu beantragen.

Nur wenn ausschließlich natürlich vorkommende mineralische Baustoffe, wie z.B. Natursteinschotter, verwendet werden, wird kein Erlaubnisverfahren erforderlich.

Weiter sind Bodenbewegungen von über 800m³ der Bodenschutzbehörde Kreis Warendorf rechtzeitig anzuzeigen und folgender Hinweis mit in die Planzeichnung aufzunehmen:

*Wer Materialien auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies **gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde** unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe **anzuzeigen**. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest.*

*Die Anzeige soll mindestens **vier Wochen vor Beginn** der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahme im Rahmen einer Baugenehmigung oder wasserrechtlichen Erlaubnis mit geregelt wird, entfällt die Anzeigepflicht.*

3.3.3 Bodendenkmale

Der Flächennutzungsplan Telgte enthält keine Hinweise zu Bodendenkmalen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen zu melden.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

3.3.5 Strom

Gebäudeseitig entlang der geplanten Lagerfläche sowie beidseitig entlang der Stanzerei Richtung August-Winkhaus-Straße verläuft eine erdverlegte 10kv-Leitung, für die im Zuge des vorliegenden Verfahrens ein 3,00m breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger einzurichten ist.

Aufgrund der festgelegten Geltungsbereiche der B-Plan-Änderung kann dieses Recht nur innerhalb der Erweiterungsfläche festgesetzt werden, ausserhalb der vorliegenden Geltungsbereiche ist die Leitung daher hinweislich dargestellt.

3.3.6 Gas

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

3.3.7 Telekom

Im Planbereich liegen keine Anlagen der Deutschen Telekom AG, es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

3.3.8 Wasser

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Einwände gegen die Planung geäußert.

3.3.9 Schmutzwasser

s.o.

Auf der Lagerfläche werden ausschließlich umweltunbedenkliche Stoffe gelagert.

3.3.10 Regenwasser

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist bereits vollständig versiegelt, die Niederschläge werden über die Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeführt.

Bei einer geplanten zusätzlichen Versiegelung von ca 1300m² wird zunächst davon ausgegangen, daß an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann, die zu lagernden Materialien sind umweltunbedenklich.

Die diesbezüglichen wasserwirtschaftlichen Belange sind mit der Bezirksregierung Münster als zuständige Behörde abzustimmen.

3.3.11 Feuerwehertechnische Belange

Zur Sicherung des Brandschutzes gelten die Erfordernisse des bereits vorhandenen Bebauungsplans:

- Löschwassermengen von 3200l/Minute (= 192m³/h) sind über eine Dauer von zwei Stunden bereit zu stellen.
- Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren.
- An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Unter Bezugnahme auf das Arbeitsblatt W405 stehen laut der Stadtwerke Telgte 48m³/h Löschwasser aus dem öffentlichen Netz für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Darüber hinausgehender Bedarf ist über andere Maßnahmen sicherzustellen.

Da 192m³/h bereits im vorhandenen Bebauungsplan Winkhaus gefordert sind, ist davon auszugehen, daß bereits entsprechende Maßnahmen zur Löschwassersicherung getroffen wurden.

Weiter steht durch die Nähe zur Ems im Havariefall immer ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

Inwieweit zusätzliche Maßnahmen (z.B. Brandschutz der Gebäudehülle) erforderlich sind, ist im Rahmen der Bauanträge zu prüfen.

3.4 Emissions- Immissionsschutz

Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und –erweiterung auf umgebende Nutzungen sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht worden (Ing.Büro Richters & Hüls Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Winkhaus; Bericht Nr L-1794-01).

Als relevante Lärmquellen wurden hier berücksichtigt

- die Emissionen der Kunden- und Mitarbeiterparkplätze
- Materialanlieferung und Warenabtransport
- Stationäre Geräuschquellen

(Austrag Metallabfälle, Stanzerei, Lüftungsanlage, Schallabstrahlung der Gebäudefassaden Stanzerei

- Schallabstrahlende Außenbauteile

Der Lärmeintrag auf die umgebenden Nutzungen wurde den Richtwerten der TA-Lärm gegenübergestellt.

Dabei gilt für die Wohngebäude südöstlich des Kreisverkehrs August-Winkhaus-Straße die Einstufung als Wohngebiet (Aufstellung eines Bebauungsplans 2002) mit den entsprechenden Richtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts; für die südlich der August-Winkhaus Straße gelegenen Wohnhäuser aufgrund der miteinander gewachsenen Strukturen Gewerbe - Wohnen die Einstufung als Mischgebiet mit Richtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Der Vergleich mit den berechneten Schalleinträgen ergibt, daß an keiner Stelle die zulässigen Richtwerte überschritten werden. – die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit werden um 5db(A), die in der ungünstigsten Nachtstunde um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Da weitere Planungen auf dem Gelände Winkhaus anstehen, die zum Zeitpunkt der Schalluntersuchung nicht vollständig absehbar waren, wird - um Planungssicherheit zu gewährleisten - die Aufnahme von Emissionskontingenten in den Bebauungsplan empfohlen:

Auf den bezeichneten Teilflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{ek} nach DIN 45691 nicht überschreiten

Teilfläche 1	65 db(A)/m ² tags / 50 dB(A)m ² nachts
Teilfläche 2	65 db(A)/m ² tags / 50 dB(A)/m ² nachts
Teilfläche 3	65 db(A)m ² tags / 50 dB(A)m ² nachts

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{wa}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{wa, zul}$) nicht überschreitet.

$$(L_{wa, zul}) = EK + 10 \lg F/F_0 \text{ dB(A)}$$

F = Fläche des Anlagen-/ Betriebsgrundstücks in m²

$$F_0 = 1 \text{ m}^2$$

Die Formel beschreibt den flächenbezogenen zulässigen Emissionsgrad auf einem Grundstück und zeigt so, bei Einwirkung verschiedener Lärmquellen, Obergrenzen bzw Spielräume auf, die Richtwerte der TA –Lärm in bezug auf umliegende Nutzungen (noch) einzuhalten.

Da die bezeichneten Teilflächen z. Teil ausserhalb der Geltungsbereiche der vorliegenden B-Planänderung /-erweiterung liegen und konkrete Schalleistungspegel im Zuge weiterer baulicher Aktivitäten ermittelt werden müssten, werden die beschriebenen Emissionskontingente als Hinweise in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Weiter ist in den Berechnungen für die Bereiche der Gebäudeerhöhung ein potenzieller Innenpegel mit einem potentiellen Schalldämm-Maß der Fassaden berücksichtigt, um die Verträglichkeit mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung überschlägig nachzuweisen.

Konkrete Berechnungen können hier erst im Rahmen der Bauanträge bei genauerer Festlegung der Nutzung und den entsprechenden Schalldämm-Maßen der Fassaden gemacht werden.

Hinsichtlich der Anwendung des Abstandserlasses ist anzumerken, das der Mindestabstand von 100m zur nächstliegenden Wohn-, Mischgebietsbebauung unterschritten ist und daher oben beschriebene Einzelfallprüfung erforderlich wurde.

3.5 Bodenordnung, Realisierungsplanung

Sämtliche Flurstücke des Geltungsbereiches sind in Privatbesitz. Die Einreichung der Bauantragsunterlagen und die Realisierung des konkreten Vorhabens ist schnellstmöglich mit Planreife nach § 33 BauGB vorgesehen.

Frühzeitige Beteiligung	September/Oktober 2007
Offenlage	Nov./Dez. 2007
Satzung	1. Quartal 2008

3.6 Städtebauliche Bilanz

Tabelle: städtebauliche Bilanz

	Flächengröße	Anteil an der Gesamtfläche
Bereich Bebauungsplanänderung		
Gewerbefläche	9.620,00 m ²	80 %
Davon Fläche mit Pflanzbindung	242,00 m ²	
Bereich Bebauungsplanerweiterung		
Gewerbefläche	2.466,00 m ²	20 %
Davon Fläche mit Pflanzbindung	1.125,00 m ²	
Gesamt	12.086,00 m²	100 %

3.7 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung beinhaltet die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen grünordnerischen Maßnahmen (s. GOP) sowie die Kosten zur Erstellung der Lagerfläche.

Kosten zur Erstellung von Verkehrsanlagen fallen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht an, hochbauliche Maßnahmen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Kostenschätzung.

Tabelle 1: Kostenschätzung

Position	Einheitspreis	Menge	Summe
Grünordnerische Maßnahmen (s. GOP) inklusiv der externen Maßnahme		s. GOP	9.100,00 € netto
Herstellung Lagerfläche inkl. Regenentwässerung / Aufschüttung	75,00 € netto / m ²	1.330,00 €	99.750,00 € netto
Zaun	12,50 € / m 2,00m hoch	75,00 m.	937,50 € netto
Gesamt netto			109.788,00 €
Gesamt inkl. 19 % MwSt.			130.648,00 €

3.8 Änderungen im Verfahren

Wesentliche Ergänzungen i.R. der frühzeitigen Beteiligung:

Konkretisierung des externen Ausgleichs: Umwandlung von 490m² Ackerfläche zu einer Außenlandschaft aus dem Ausgleichflächenpool III. Bauabschnitt Emsaue

Anbringen von zwei Fledermauskästen am Betriebsgelände

Ergänzende Hinweise zum bereits eingetragenen Altstandort

Hinweise zum Auffüllmaterial der geplanten Lagerfläche

Ergänzung potentieller Schalllinienpegel /Schalldämm-Maße der Fassaden im Bereich der geplanten Gebäudeerhöhung

Festsetzung eines Geh- Fahr- Leitungsrechtes für die vorhandene 10kv-Leitung

4 Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB für die Änderung der Bebauungsplanes Nr. 45 „Winkhaus“

4.1 Einleitung

4.1.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches erstellt.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Winkhaus“.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten und auf Grund von Geländeerhebungen durchgeführt. Zusätzlich wurden folgende Gutachten durchgeführt und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen:

- Untersuchung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im FFH-Gebiet 4013-303 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung; Osnabrück, Juli 2007
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE-4013-301 Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh FFH – Verträglichkeitsprüfung zur Erweiterung des Betriebsgeländes; Ing. ges. nts; Juli 2007
- Berücksichtigung der streng geschützten Arten gemäß § 19 (3) BNatSchG, der besonders geschützten Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und der Vogelarten gem. Art. 4 (2) VSch-RL; Ing. ges. nts; Juli 2007
- Lärmschutzgutachten zur Änderung des Bebauungsplanes, Richter + Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz; Ahaus (in Bearbeitung)
- Landschaftspflegerisches Fachgutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45; Ing. ges. nts; Juli 2007

Diese Untersuchungen sind die Grundlage zur Beurteilung der Umweltfolgen durch die Planung.

4.1.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das Gewerbegebiet an der August-Winkhaus-Straße im Nordwesten von Telgte um 0,25 ha zu erweitern; Teilbereiche der Gebäude im zentralen Betriebsgelände werden aufgestockt.

4.1.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und -pläne berücksichtigt, die gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7g insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Abwägung berücksichtigt werden.

Fachgesetze

Folgende Zielaussagen der wesentlichen Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

- Baugesetzbuch: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen sowie DIN 18005: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die entsprechenden Verordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung bei den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft berücksichtigt.

- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz NRW: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verant-

wortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Darstellung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft im Plangebiet und der Umgebung sowie eine Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden benannt.

- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel): langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt
Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden unter dem Schutzgut Boden dargelegt. Eine Prüfung alternativer Standorte erfolgte bei der Entscheidung für die Erhöhung der Betriebsgebäude.
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.

Das Grundwasser wird im vorliegenden Umweltbericht beim Schutzgut Wasser behandelt.

Fachplanungen und Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Telgte an der August – Winkhaus Straße im Süden und der Ems im Norden. Die Ems bildet hier das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“. Es ist hier seit 1998 als „NSG Emsaue und Mussenbachaue“ ausgewiesen.

Die Erweiterungsfläche ist aus dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan herausgenommen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind keine Vorkommen von Bodendenkmalen genannt worden.

4.2 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen des erweiterten Gewerbegebietes. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden in den jeweiligen Kapiteln genannt. Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Anschließend werden die Nullvariante sowie die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten thematisiert.

Der Untersuchungsraum wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

4.2.1 Menschen

Derzeitige Umweltsituation

Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet ist insgesamt als städtische Gewerbefläche im Übergangsraum zur freien Landschaft zu bezeichnen.

Die Fläche zeichnet sich durch die Betriebsgebäude der Firma Winkhaus mit Hallen, Lagerflächen und Wegen aus. Die Flächen sind hauptsächlich bituminös, bzw. durch Verbundpflaster versiegelt. Außerhalb des jetzigen Gewerbegebietes ist die Emsaue als intensiv genutztes Pferdeweideland zu bezeichnen.

Südlich des Firmengeländes liegt jenseits der August-Winkhaus-Straße ein Wohnbaubereich. Die Ems bildet die Nordgrenze der Grundstücke.

Erholung

Auf dem Gelände ist keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden; die Flächen befinden sich im Privatbesitz und sind nicht öffentlich zugänglich.

Entlang des Planungsraumes an der K 17 sind drei Wanderwege ausgewiesen.

Vorbelastung durch Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen der August-Winkhaus-Straße mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von ca. 1415 Kfz je 24 h (Stand 2000). Zum zweiten wirken die Betriebsabläufe der Maschinen auf die umliegenden Bereiche.

Vorbelastung durch Staubimmissionen

Während der Kartierungen für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden keine Staubemissionen seitens des Betriebes festgestellt, die auf weitere Bereiche um das Plangebiet einwirken.

Vorbelastung durch Altlasten

Daten über Umwelt- und handlungsrelevante Schadstoffverunreinigungen des Untergrundes wurden bei der Stadt Telgte nachgefragt: es liegen keine bekannten Verschmutzungen vor. Im Vorhabenbereich ist ein Altstandort eingetragen, die Baumaßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde, Kreis Warendorf abzustimmen (s.a. 3.3.2 der Begründung).

Auswirkungen der Planung

Nutzungsänderungen

Die Nutzung der Gewerbefläche wird intensiviert und im angrenzenden Bereich wird die Nutzung als Pferdeweide durch eine Erweiterungsfläche ersetzt.

Die Inanspruchnahme der Biotoptypen durch die vorgesehene Nutzungsausweitung wird unter dem Schutzgut Pflanzen und Tiere bewertet.

Erholung

Die vorhandene Landschaftskulisse wird durch die geplante Erweiterungsfläche in Richtung des Landschaftsraumes zur Ems nicht beeinträchtigt. Es handelt sich räumlich gesehen um eine Siedlungsabrundung.

Durch den Erhalt und die Ergänzung der Baumreihen an der Nordwestfassade kann die Abgrenzung Gewerbe - freie Landschaft aufrechterhalten werden. Der Erholungswert der K 17 als ausgewiesener Radwanderweg wird nicht beeinträchtigt.

Lärmimmissionen

Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung auf umgebende Nutzungen sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht worden (Ing.Büro Richters & Hüls Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Winkhaus; Bericht Nr L-1794-01).

Der zu erwartende Lärmeintrag auf die umgebenden Nutzungen wurde den Richtwerten der TA-Lärm gegenübergestellt.

Dabei gilt für die Wohngebäude südöstlich des Kreisverkehrs August-Winkhaus-Straße die Einstufung als Wohngebiet (Aufstellung eines Bebauungsplans 2002) mit den entsprechenden Richtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts; für die südlich der August-Winkhaus Straße gelegenen Wohnhäuser aufgrund der miteinander gewachsenen Strukturen Gewerbe - Wohnen die Einstufung als Mischgebiet mit Richtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Der Vergleich mit den berechneten Schalleinträgen ergibt, daß an keiner Stelle die zulässigen Richtwerte überschritten werden. – die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit und in der ungünstigsten Nachtstunde werden um mindestens 5 bzw. 1 dB(A) unterschritten. (s.a. Pkt. 3.5 Begründung)

Weitere für den Menschen relevante Aspekte werden im Folgenden thematisiert.

4.2.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation

Grundlage der Darstellung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist die im Jahre 2007 durchgeführte Erfassung der Biotoptypen, der Vögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse anhand derer Rückschlüsse auf Bedeutung der Lebensräume gezogen werden können.

Biotope und Pflanzen

Das Spektrum der Biotoptypen ist wie unter dem Kapitel Nutzungen bereits beschrieben durch die Lage auf der Emsaue im Übergang von einer städtischen Gewerbefläche zur freien Landschaft geprägt.

Baumreihen / Hecken

Innerhalb der Erweiterungsfläche befindet sich die Abpflanzung der Gebäude. Es handelt sich um eine Böschungsbepflanzung, die auf der Nordwestseite der Gebäude keine, auf der Nordseite eine dichtere Strauchschicht aufweist. Die größeren Birken und Eichen weisen Stammdurchmesser von ca. 0,2 bis 0,4 m, vereinzelt 0,5 m auf. Die Bäume weisen wenige Stammschäden auf, die Kronen sind bis zu 10 m breit.

Weide

An den Gewerbebetrieb angrenzend liegt eine kleinere, intensiv genutzte Pferdeweide in der Emsaue. Die Grasnarbe ist zum Teil zertreten. Inmitten dieser Weide liegen das Wohn- und die Betriebsgebäude des Hofes Möller. Nach Süden ist die Weide durch die Firmenparkplätze und einen Erlenwald begrenzt.

Industrie- und Gewerbebetrieb

Die Flächen des Betriebes zeichnen sich durch größere Gebäude (Hallen, Bürogebäude) und versiegelte Flächen (Asphalt und Verbundpflaster) aus. In einigen Bereichen sind noch kleinere Grünflächen vorhanden, insbesondere zur K 17.

Tiere und Biotopverbund

Insgesamt stellen die Biotoptypen des Planungsraumes neben den landwirtschaftlichen Flächen vor allem Gewerbeflächen mit Abstandsgrün dar.

Nach der Untersuchung zur Fauna ist das Gebiet als Jagdgebiet für sechs streng geschützte Fledermausarten zu bezeichnen.

Amphibien / Reptilienvorkommen sind nicht vorhanden.

Biotopverbund

Unter dem Aspekt des Biotopverbundes ist das Betriebsgelände von geringer Funktion. Lediglich die größeren Bäume können als Trittsteine einer Vernetzung für die Avifauna gewertet werden. Von größerer Bedeutung ist die Weide nordwestlich des Geländes. Sie ist unter Berücksichtigung der Lage in der Emsaue als Ergänzungs- und Teilhabitat der Fledermäuse ein zu stufen.

Auswirkungen der Planung

Biotoptypen und Tiere

Baubedingte Eingriffe, die über die anlagebedingten hinausgehen, sind nicht zu erwarten bzw. vermeidbar. Im Bauablauf wird durch eine fachgerechte Sicherung eine Gefährdung und Beschädigung der zu erhaltenden Bäume an der Nordwestfassade der Gebäude ausgeschlossen.

Anlagebedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Weide und dem Verlust von Böschunggehölzen ohne Sommerhabitate der Fledermausarten.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Weide und den Leitstrukturen (Baumreihe) werden Jagdgebiete der Fledermäuse betroffen. Die Fledermäuse können auch zukünftig über der Erweiterungsfläche jagen, so dass die Habitatqualität hier gegenüber der Weide nicht zerstört, sondern beeinträchtigt wird. Für die als Kulturfolger bezeichneten Arten wird das Nahrungsangebot des Jagdhabitates durch die Ausweisung und Gestaltung einer blütenreichen

Hochstaudenflur angehoben, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht prognostiziert werden kann.

Als betriebsbedingter Eingriff ist die zeitweilige Verlärmung des Umlandes durch die Befüllung der Wertstoffcontainer an zu führen. Zudem kann die Beleuchtung der Bereitstellungsfläche Insekten anziehen, was eine potentielle Gefährdung der Fledermäuse, die diese Insektenansammlungen zum Teil bis zur Erschöpfung umschwärmen, bedeutet. Mit der Wahl fledermausgerechter Beleuchtungskörper kann dieses jedoch in ausreichendem Umfang abgefangen werden.

Insgesamt ist die Inanspruchnahme der Weide und der angrenzenden Abpflanzungen als Eingriff in anthropogen bestimmte Biotoptypen ein zu stufen. Die Konfliktsituationen können durch Kompensationsmaßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bestand		Planung	Bemerkung
private Grünfläche in GE und GI Gebieten	900 m ²	850 m ²	Erhalt und Arrondierung
intensive Grünlandnutzung	1.570 m ²	0 m ²	Überbauung
versiegelte Fläche	0 m ²	1.330 m ²	Planung
Rasenansaat auf Böschungen / Krautsaum	0 m ²	290 m ²	Planung
Summe	2.470 m²	2.470 m²	

4.2.3 Boden

Derzeitige Umweltsituation

Die geologische Struktur des Gebietes ist durch quartäre Niederterrassenablagerungen der Ems gekennzeichnet (Pleistozän), kleinflächig auch durch Talauen aus dem Holozän. Kennzeichnende Böden im Bereich der Emsaue sind Niedermoorbildungen, Gleye und Anmoorgleye mit deutlichem Grundwassereinfluss im Oberboden und überwiegend geringen Grundwasserflurabständen. Im hier vorliegenden Ausschnitt sind braune Auenböden und Braunerden mit pseudovergleyten Unterböden aus dem Niederterrassensand anstehend. Die Bodenwertzahlen liegen bei 20 – 30; die Böden zeichnen sich durch eine geringe nutzbare Wasserkapazität, eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe Wasserdurchlässigkeit, Dürreempfindlichkeit und durch die Überflutungsgefahr im Bereich der Emsaue aus.

Hinweise zu Altlasten sind seitens der Stadt Telgte nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Aufstockung vorhandener Gebäude in vollem Umfang gerecht.

Die Intensivierung der Nutzung des Geländes (Nachverdichtung) ist gesamtstädtisch gegenüber einem Neubau auf bisher unbelasteten Böden („Auf der Grünen Wiese“) vor zu ziehen. Durch die geplante Nutzung kommt es zu Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung in Form von Verkehrsflächen und somit zu einer Reduzierung der Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung oder Biotopentwicklung. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist eine sachgerechte Lagerung und ein Wiedereinbau des unbelasteten Bodens sicherzustellen. (s. hierzu auch Pkt 3.3.2 der Begründung)

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich einzuschätzen. Die Bodenversiegelung ist unvermeidbar, ohne das Ziel der Planung in Frage zu stellen.

4.2.4 Wasser

Derzeitige Umweltsituation

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Ems ist von baulichen Maßnahmen nicht betroffen.

Grundwasser

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen; die Maßnahmen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems.

Das Gebiet weist sehr ergiebige Grundwasservorkommen aus dem quartären Lockergesteinen mit großer Mächtigkeit und sehr guter bis guter Durchlässigkeit auf.

Das Grundwasser wird bei der Lage in der Emsaue geringfügig unterhalb der Geländeoberkante angetroffen werden. Die Grundwassergleichen folgen im Wesentlichen der Geländeprofilierung und es ist mit einer Grundwasserfließrichtung entsprechend der Fließrichtung der Ems zu rechnen.

Die Grundwasserneubildungsraten sind im Bereich der Pseudogley - Podsole mit Werten von mehr als 300 mm/a hoch ein zu stufen.

Eine besondere Funktion im Landschaftswasserhaushalt mit dem Entwicklungspotential wassergeprägter Biotoptypen ist nur im unmittelbaren Bereich der Ems außerhalb des Eingriffes gegeben.

Auswirkungen der Planung

Da das Grundwasser hier im Auenbereich hoch ansteht, ist von einem baubedingten, zeitlich befristeten Eingriff durch Wasserhaltungsmaßnahmen nur bei Kellerbauten auszugehen.

Durch die anlagebedingte Vollversiegelung von Böden kommt es zu einem Eingriff in die Grundwasserneubildung. Die abzuleitenden Niederschläge von befestigten Verkehrsflächen werden über die Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeführt. Die Niederschlagswasser der Dächer werden wie bisher abgeleitet.

Von weiteren betriebsbedingten Gefährdungen des Grundwassers durch die Planung ist nicht auszugehen, da wassergefährdende Stoffe an anderen Stellen innerhalb des Betriebes gelagert werden.

Insgesamt stellt die verringerte Grundwasserneubildungsrate einen lokalen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser dar.

Fließgewässer sind nicht betroffen.

4.2.5 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation

Der Landschaftsraum ist durch ein feucht gemäßigtes, atlantisch beeinflusstes Klima mit vorherrschenden Windrichtungen um Südwest bis West gekennzeichnet. Die jährlichen Niederschläge bewegen sich um 770 mm, wobei die durchschnittlichen Monatsmaxima gewöhnlich im Juli liegen. Das ausgeglichene Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur zwischen 8 und 9°C führt nur selten zu einem Zufrieren der Gewässer. Aufgrund des Reliefs, des Bewuchses und der insgesamt geringen Besiedelung liegen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie eine gute Durchlüftung vor.

Die Niederung der Ems weist ein eigenes Mikroklima auf. Sie zeichnet sich durch höhere Luftfeuchtigkeit, größere Temperaturamplituden und geringere Windgeschwindigkeiten aus. Es besteht die Neigung zur Kaltluftsammlung und Nebelbildung.

Die Fläche ist durch Hausbrand und Gewerbe der umliegenden Siedlungsräume kaum vorbelastet. Bei dem insgesamt eher ländlichen Gebiet ist die autochtone Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe als sehr gering zu bewerten. Belastungen der Luft durch Kfz-Verkehr, im Besonderen durch Kohlenwasserstoffe und Stickoxide, sind in nur geringem Maße durch die K 17, bzw. B 51 vorhanden. Belastungen durch lokale Emittenten sind kaum gegeben.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt kann es kurzfristig zu geringfügig erhöhten Belastungen der Lufthygiene durch Baumaschinen und den Baustellenbetrieb kommen, die jedoch insgesamt nur temporär und zu vernachlässigen sind.

Die Veränderungen des Mikroklimas durch anlagebedingte Erhöhung der Versiegelung sind aufgrund des bioklimatisch unproblematischen Raumes nachrangig.

Es ist mit geringfügigen betriebsbedingten Auswirkungen durch verstärkte Verkehrsströme zu rechnen. Bei einem insgesamt gut durchlüfteten Raum und dem Fehlen von dichten Straßenschluchten ist nicht mit Schadstoff- und Feinstaubbelastungen in Grenzwertnähe zu rechnen. Diese werden auch durch die bestehenden Verkehrsströme der Kreisstraße 17, bzw. B 51 stark überlagert.

Durch die Vergrößerung der Baukörper können neue deutliche Auswirkungen auf die umgebende Bebauung aufgrund der vorhandenen Gebäudekörper nahezu ausgeschlossen werden. Eine anlagebedingte Zunahme von Luftschadstoffen ist mit der Vergrößerung der Betriebsgebäude nicht verbunden. Durch die Beheizung der erweiterten Betriebsgebäude werden nur geringfügige, kaum messbare Mehrbelastungen entstehen.

Ebenso ist von keinen neuen erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse auszugehen. Durch die Erhöhung der Gebäude von ca. 7 m (bzw. 12,5 m) auf ca. 15,5 m (incl. Attika) werden je nach Windrichtung anlagebedingte Luv- und / oder Leewirbel entstehen, die jedoch in Abhängigkeit der Windgeschwindigkeit hauptsächlich im Nahbereich der Gebäude wirken.

Bei der vorherrschenden Westwindlage sind vorwiegend die Bereiche südöstlich der August-Winkhaus-Straße betroffen, bzw. landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen nordwestlich der Ems.

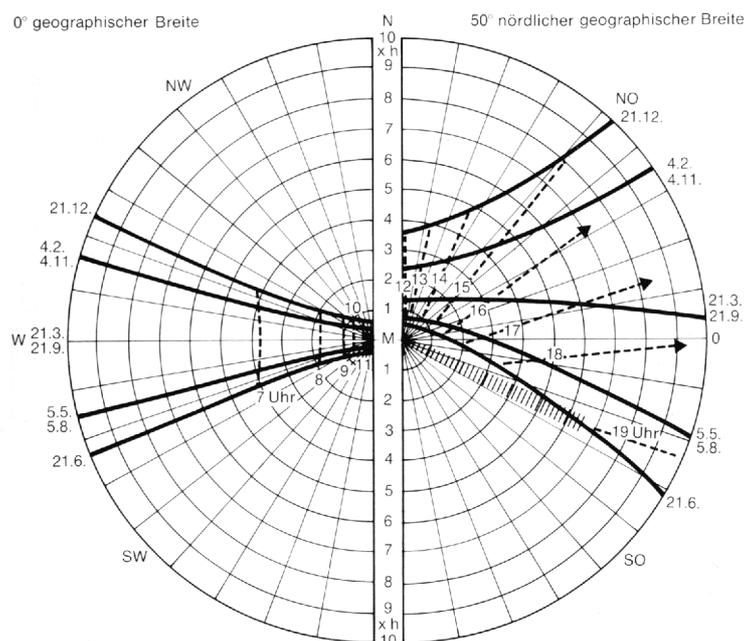
Zwischen den Betriebsgebäuden können lokal deutlich höhere Windgeschwindigkeiten entstehen. Detailliertere Aussagen sind nur durch lokalklimatologische Untersuchungen zu treffen.

Die Schattenwirkung der hohen Gebäude bewirkt je nach Sonnenstand insbesondere außerhalb der Vegetationsperiode im Winterhalbjahr eine Verringerung der eintreffenden Sonnenscheindauer an den umliegenden Flächen und Biotoptypen.

Die Firmengebäude und die angrenzende Bebauung sind durch die K 17 und die Vorgärten getrennt (ca. 30 m), so dass vorwiegend Betriebsflächen und durch die vorhandenen Gebäude vorbelastete, bzw. intensiv genutzte Bereiche betroffen sind. Südexponierte Außenwohnbereiche sind in nur untergeordnetem Maße betroffen.

Da die Verminderung der Sonneneinstrahlung jahreszeitlich abhängig ist, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Abbildung 1: Richtung und Länge des Gebäudeschattens



Richtung und Länge des Schattens aufrechter Objekte zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten. Die Schattenlänge ist in Vielfachen der Objekthöhe (h) angegeben. Die linke Hälfte gilt für 0°, die rechte für 50° nördlicher Breite.

aus: Häckel, H.: Meteorologie, S.275, 1993

Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

4.2.6 Landschafts- und Ortsbild

Derzeitige Umweltsituation

Der gesamte Landschaftsraum außerhalb der Bebauung stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Emsauenlandschaft dar. Es handelt sich um einen mittelmäßig strukturierten, mäßig bzw. gering reliefierten, zum großen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzten Raum, der durch Hecken, Einzelbäume sowie Baumreihen und (größerräumig) Waldbereiche gegliedert wird.

Das Ortsbild des Änderungsbereiches stellt sich durch die Gebäudekomplexe, die Parkplätze und die Weidenutzung als mittelmäßig strukturiert dar. Innerhalb der Emsaue stellen sich die Gebäude im Zusammenhang mit auentypischen Nutzungen und Flächen als Fremdkörper dar. Der Raum weist insgesamt im ländlich - städtischen Bereich eine besondere Eigenart und mittlere Strukturvielfalt auf. Von erhöhter Bedeutung im Eingriffsraum sind die gebäudeeingründenden Gehölze; die Arten sind als typisch für das Münsterland anzusprechen denen kommt eine erhöhte Eigenart zu.

Aufgrund der im Umkreis des Betriebes vorhandenen Gehölzreihen und Anpflanzungen sind die Gewerbebauten trotz ihrer Größe gut in das Umland eingegliedert.

Ausgewiesene Wanderwege (X15, F30 und F31) sind im Nahbereich auf der K 17 ausgewiesen.

Das Gelände befindet sich im Privatbesitz und ist für die landschaftsbezogene Erholung der Allgemeinheit nicht erschlossen.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt ist mit einer kurzfristigen Belastung angrenzender Erholungsaktivitäten (Freizeitverkehr auf K 17) durch Baulärm zu rechnen, die jedoch als unerheblich zu bewerten sind. Die baubedingte Gefährdung der Einzelbäume als Elemente des Orts- und Landschaftsbildes ist bereits unter 8.4.2 erfasst.

Als anlagebedingte Auswirkungen der Planung ist die Vergrößerung der Baukörper innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes zu nennen.

Durch die vorhandenen großen Bäume im Planungsraum (Straßenbäume, aber auch Anpflanzungen der Fa. Winkhaus) ist die räumliche Überprägung durch die jetzigen Gebäude stark

minimiert. Der Charakter des Ortsbereiches wird durch die Gebäudevergrößerung verdeutlicht, eine wesentliche Veränderung tritt nicht ein.

Die im Umkreis des Planungsbereiches vorhandenen Gehölze (Wälder, Hecken und Galerieanpflanzungen am Emsufer) verdecken den Fernblick auf die Betriebsanlagen erheblich. Die jetzigen Gebäude sind von der L 811 jenseits der Emsaue nicht einsehbar. Mittelfristig sind auch die vergrößerten Gebäude nicht mehr deutlich sichtbar.

Die visuelle Verkleinerung der Emsaue durch die Anlage der Erweiterungsfläche wird sich nicht auf die Erholungsfunktionalität des Raumes auswirken, da die Fläche nicht erschlossen ist und von der K 17 aus nicht einsehbar ist, bzw. durch Pflanzungen abgeschirmt wird.

Die Eingriffe in den Gehölzbestand innerhalb der vorliegenden Planung haben nur geringe neue Auswirkungen auf das Orts- (Landschafts-) bild. Mit den geplanten Gehölzen werden Bereiche geschaffen, die sich an dem Erscheinungsbild des umliegenden Bestandes orientieren. Die vorhandenen Baumreihen als Abrundung des Siedlungsraumes bleiben durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen erhalten.

Darüber hinausgehende, betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Plangebiet.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung liegen keine Bodendenkmale im Vorhabengebiet an.

4.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben. Als Wechselwirkung ist hier z. B. die geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Bodenversiegelung zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

4.2.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung durchzuführende Ermittlung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wurde in dem landschaftspflegerischen Fachgutachten nach dem Modell des Kreises Warendorf erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsverringering bleiben bei Planungen wie der vorliegenden durch den Verlust von Lebens- und Teillebensräumen, von Bodenflächen in Folge von Flächenversiegelungen kaum Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Der Verlust von Böden kann nicht durch Vermehrung ersetzt, sondern nur durch eine Aufwertung des Bodens kompensiert werden kann.

Die höhere Versiegelungsrate im Plangebiet im Vergleich zum heutigen Zustand ist gesamtstädtisch auch unter ökologischen Gesichtspunkten der Schaffung von Gewerbebauflächen auf gänzlich unbebauten Flächen auf der ‚grünen Wiese‘ zu bevorzugen.

Die Planung am vorgesehenen Standort ist demnach unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und der Verhinderung der Zersiedlung positiv zu beurteilen.

4.2.10 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die gewerbliche Nutzung der Flächen am Gewerbestandort langfristig nicht fortgeführt worden wäre.

Die Nutzungsintensität der Aue würde ohne weitere Planungen jedoch nicht abnehmen.

4.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Aufstockung vorhandener Gebäude in vollem Umfang

gerecht, so dass hier keine grundsätzlich anderen Standorte geprüft wurden, bzw. die Prüfung erfolgte im Rahmen der Abwägungen zum Bauvorhaben.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Anlage, Gestaltung, Pflege und Entwicklung der Flächen ist in Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz des Kreises Warendorf als Untere Landschaftsbehörde und der Stadt Telgte zu realisieren und so eine Umsetzung der Maßnahmen zu überwachen.

Durch die Detailschärfe der vorliegenden Planung und die in Auftrag gegebenen Fachgutachten bestehen gegenwärtig nur geringe Prognoseunsicherheiten. Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß BauGB vorgesehen, dass die Behörden die Kommune über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

4.4 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Winkhaus“ werden die Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebes geschaffen.

Die Umweltauswirkungen entstehen durch die Neuversiegelung von Bodenflächen und den Verlust von Nahrungsteilhabitaten streng geschützter Fledermausarten.

Bei der vorliegenden Planung wird die Nutzung innerstädtischer Gewerbeflächen entsprechend der Bodenschutzklausel intensiviert und durch die Erweiterungsfläche (ca. 0,25 ha) geringfügig ausgedehnt. Ein Neubau zur Befriedigung des tatsächlichen Bedarfes an Gewerbebauflächen in bisher unbeeinträchtigten Naturräumen wird somit vermeiden.

Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter können in erforderlichem Umfang vermieden oder vollständig kompensiert werden, es entsteht nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf ein Defizit von ca. 556 Werteinheiten, das durch externe Maßnahmen - hier durch die Umwandlung von 490m² Acker in Auenlandschaft aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Telgte – kompensiert werden kann.