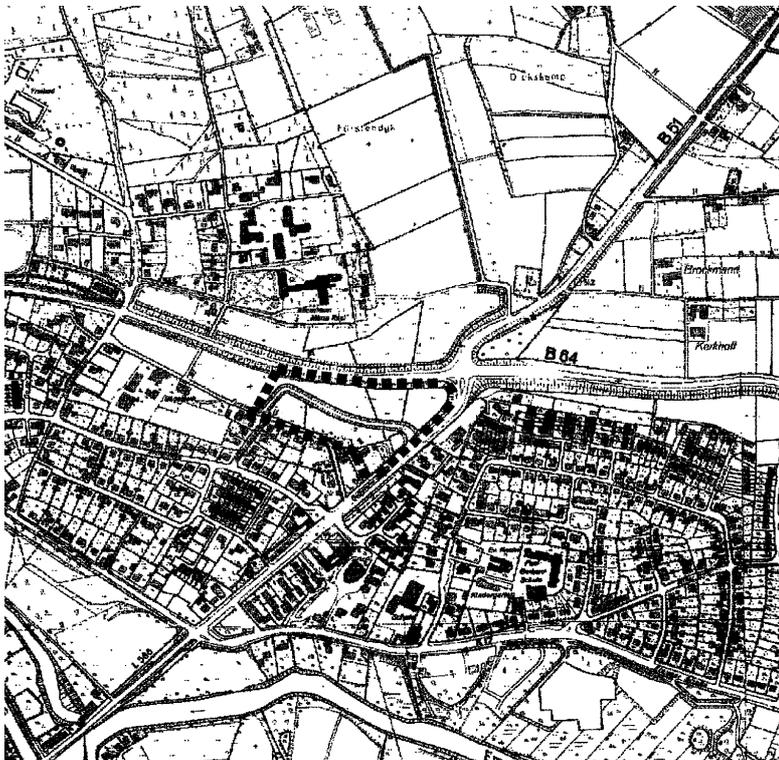


# Bebauungsplan »Fürstendiek – Teil I«

Entscheidungs-  
Begründung

Stadt Telgte



<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsanlass	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsrechtliche Situation	3	
<b>2.</b>	<b>Derzeitiger Bestand</b>	<b>4</b>	
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	4	
3.1.1	Gewerbegebiet	4	
3.1.2	Mischgebiet	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen	6	
3.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	7	
3.2.3	Bauweise	7	
3.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7	
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
4.1	Straßenanbindung	7	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
<b>5.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>	
5.1	Grüngestaltung	8	
5.2	Öffentliche Grünfläche	8	
5.3	Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung	8	
5.4	Eingriffsregelung	9	
5.5	Wasserwirtschaft	10	
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>	
6.1	Strom, Gas und Wasser	10	
6.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	10	
6.3	Abfallbeseitigung	11	
6.4	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	11	
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>	
<b>8.</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>11</b>	
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>11</b>	
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>	

## **Anhang**

Abstandsliste 1998

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Lageplan der externen Ausgleichsfläche



## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsanlass**

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat am 18.05.1999 und am 20.06.2000 beschlossen, für einen Bereich südlich der Umgehungsstraße B 51 am Nordrand der Innenstadt einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Aufstellungsanlass und Planungsziel ist, auf den bisher unbebauten Flächen südlich der B 51 und westlich der Ostbeverner Straße durch eine Ansiedlung von nicht störenden Betrieben (Versorgungseinrichtungen, Dienstleistung und Handwerk) den weiteren Bedarf an dieser standortgünstigen Stelle zu decken.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Fläche beidseitig des Fürstendieks südlich der B 51 / westlich der Ostbeverner Straße bis zur Einmündung des Fürstendieks im Westen in Höhe des Achtermannweges.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanbereiches „Grünflächen“ im Sinne von Schutzpflanzungen dar.

Dieses Darstellungsziel entspricht nicht mehr einer realistischen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umganges mit erschlossenem Bauland.

Die weitere Ansiedlung von Nahversorgung, Dienstleistung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entspricht der Nachfrage.

Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung (25. Änderung) erfolgt nach erfolgter landesplanerischer Abstimmung parallel mit der Bebauungsplanaufstellung.

Als angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungsplan grenzt im Süden der Bebauungsplan „Kolpingsiedlung I“ an.

## **2. Derzeitiger Bestand**

Bis auf eine ehemalige Hofstelle an der Ostbeverner Straße ist das Plangebiet unbebaut.

Der Planbereich wird durch die im Rahmen des Neubaus der Umgehungsstraße B 51 neu angelegte Straße Fürstendiek erschlossen, die die Zufahrt zum Holzverarbeitenden Betrieb im Westen darstellt.

Südlich des Fürstendieks liegt eine Grünlandfläche. Das Vorkommen von Wiesenschaumkraut, Scharfem Hahnenfuß und Scharbockskraut weist auf temporär feuchte Verhältnisse hin. Zwischen Straße und Grünland verläuft ein Entwässerungsgraben, der unter der Straße hindurch in die nördlich des Fürstendieks gelegene Fläche entwässert.

Die nördliche Fläche – zwischen der B 51 und dem Fürstendiek – besteht aus einer mehrjährigen, bereits mit Birke und Weide verbuschenden Grünlandbrache, vereinzelt sind Pflanzungen von Linden und Obstgehölzen erfolgt. Das stellenweise Vorkommen von Schilf und Scharbockskraut sowie von Moosteppichen weist auch auf dieser Fläche auf temporär feuchte Verhältnisse hin – u.a. eine Folge der Entwässerung aus dem südlich gelegenen Grünland. Im östlichen Bereich erhöht sich der Gehölzanteil der Brachfläche, zu Weide und Birke gesellen sich Feldahorn, Schlehe, Eberesche, Hasel, Traubenkirsche, Erle und Rotbuche.

Entlang der Umgehungsstraße stockt eine lückige Anpflanzung aus Bergahorn, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Traubenkirsche, Feldahorn und Linde, die sich im östlichen Bereich verdichtet.

## **3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Gewerbegebiet**

Die überwiegenden Bauflächen im Bebauungsplan werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der sogenannte „Abstandserlass“\*. Unter Beachtung der Abstandsliste 1998 erfolgt eine Gliederung der zulässigen gewerblichen Nutzung gemäß ihres Störgrades.

Nach der genannten Abstandsgliederung ergeben sich im Plangebiet insgesamt drei Zonen für Betriebsarten mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkt ist die im Süden angrenzende Wohnbebauung des

\* Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998, Ministerialblatt NW 1998, Seite 744

Bebauungsplangebietes „Kolpingsiedlung I“:

- In den Randbereichen, die unmittelbar an die B 51 anschließen (nördlich des Fürstendieks) sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI unzulässig, d.h., zulässig sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII.
- Im südlichen Bereich, der unmittelbar an die Wohnbebauung (Mischgebiet) der Kolpingsiedlung I anschließt, sind Betriebe und Betriebsarten der Klassen I bis VII unzulässig, d.h., zulässig sind nur „nicht wesentliche störende Betriebe“.
- Im westlichen Anschluss, gegenüber dem WA-Gebiet, ist im Plangebiet in einer Grundstückstiefe nur Verwaltung und betriebszugehöriges Wohnen zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt noch eine kleinere Nutzungsgliederung, die eine Zone nördlich des alten Straßenverlaufes des Fürstendieks – an dem die Wohnbebauung liegt – ausschließlich für Verwaltung und betriebszugehöriges Wohnen vorbehält, um gegenüber der bestehenden Wohnnutzung am Fürstendiek ein entsprechendes Nutzungsbild zu erhalten.

- **Ausnahmeregelung**

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass die künftig hier angesiedelten Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionschutz treffen. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) der Abstandsliste zulässig.

In Anbetracht des schnellen Fortschrittes der Technik hinsichtlich Minimierung der Umweltbelastung muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden. Vorrangig soll in diesem Gewerbegebiet ein standortgünstiges Angebot für kleinere, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erfolgen.

- **Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Im festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet (s. oben und Pkt. 3.1.2) sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist aus dem Planungsziel der Stadt Telgte abzuleiten, das eine Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum

vorsieht. Dazu sind bereits auch erhebliche öffentliche Mittel investiert worden.

- **Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Im Gewerbegebiet wird die sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Unabhängig davon, dass kein weiterer „Versorgungsbedarf“ für die Stadt Telgte gegeben ist, werden diese Nutzungen hier ausgeschlossen, um die angrenzende Wohnstruktur nicht nachträglich zu beeinträchtigen.

### **3.1.2 Mischgebiet**

Als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO wird an der Ostbeverner Straße in Ergänzung des Mischgebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kolpingsiedlung I“ die entsprechende Straßenrandnutzung (ehem. Hofstelle) bis zur Neuansbindung der Straße Fürstendiek an die Ostbeverner Straße erfasst.

Für die Mischgebietsfestsetzung gilt der bereits für das Gewerbegebiet begründete Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Außerdem werden die gem. § 6 (2) Nr. 8 und gem. § 6 (3) BauNVO sonst zulässigen bzw. sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten hier mit derselben Begründung wie im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen**

Die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Geschossigkeit wird im Hinblick auf das historische Ortsbild deutlich beschränkt:

- Nördlich des Fürstendieks wird für die gewerblichen Bauten eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m, südlich des Fürstendieks im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung eine max. Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt.
- Für die Eckbebauung Ostbeverner Straße / Fürstendiek erfolgt aus städtebaulichen Gründen (Ortseingangssituation) die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit / H max. 10,0 m. Die Höhe ist auf die Oberkante der Ostbeverner Straße zu beziehen.
- Im Mischgebiet ist lediglich eine Eingeschossigkeit vorgese-

hen, die der angrenzenden Struktur der Kolpingsiedlung entspricht.

### **3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird jeweils mit der lt. BauNVO höchst zulässigen Obergrenze von

- GRZ 0,8 im Gewerbegebiet und
- GRZ 0,6 im Mischgebiet

festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Baukörperhöhen in Kombination mit der Grundflächenzahl die Obergrenze der lt. BauNVO zulässigen Werte nicht erreicht bzw. überschritten wird.

### **3.2.3 Bauweise**

Für das Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, um beim Bau von größeren Betriebshallen in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Baukörper über 50 m Länge zu ermöglichen. Die Grenzabstände sind entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten. Im Mischgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

### **3.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden sehr großzügig gefasst, um eine möglichst große Flexibilität für die Realisierung der einzelnen Bauinteressenten zuzulassen. Städtebauliche Gründe für einengendere Festsetzungen liegen nicht vor, soweit die erforderlichen Grenzabstände nach der Landesbauordnung untereinander eingehalten werden.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Straßenanbindung**

Das Plangebiet wird über den Fürstendiek von Osten (Abzweigung von der Ostbeverner Straße) aus erschlossen. Ein notwendiger verkehrsgerechter Ausbau zur Erschließung von Gewerbetrieben wird zu gegebener Zeit erfolgen.

Für die im Norden das Plangebiet tangierende B 51 wird bis zur Einmündung Fürstendiek im Osten ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Weitere Vorschriften (- u. a. Einhaltung des Werbeverbots in der 20 m - Abstandszone bzw. Zustimmung des Straßenbaulastträ-

gers zu Werbeanlagen in der 40 m - Abstandszone) werden im Rahmen der Bauanträge beachtet.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte private Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken gedeckt wird.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Kreuzungsbereich Westbeverner Straße/Ostbeverner Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegt die Bushaltestelle der Linien Münster – Warendorf bzw. Ostbevern – Glandorf.

### **5. Belange von Natur und Landschaft**

#### **5.1 Grüngestaltung**

Das neu entstehende Gewerbegebiet wird zur Umgehungsstraße und zur Ostbeverner Straße hin mit einem Gehölzstreifen eingegrünt. Die in diesem Bereich bereits stockenden Gehölze der Brachfläche werden erhalten und durch Pflanzungen bodenständiger Bäume und Sträucher ergänzt.

Zu einer inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sollen die Anpflanzungen bodenständiger Bäume I. Ordnung auf den Stellplatzflächen sowie die Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung etc. (s. Pkt. 5.3) beitragen.

Die bestehende alleearartige Begleitpflanzung des Fürstendieks wird erhalten und bildet so einen attraktiven Eingangsbereich.

#### **5.2 Öffentliche Grünfläche**

Der westliche Bereich der Brachfläche dient insgesamt der Eingrünung des Gewerbegebietes und wird entsprechend als „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ sowie den überlagernden Festsetzungen „Fläche zur Anpflanzung“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und „Fläche mit Pflanzbindung“ gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

#### **5.3 Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung**

Die folgenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sowie gem. § 86 BauO NW sollen insbesondere zur Gestaltung der

Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes und des Mischgebietes beitragen:

- Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) abzapflanzen.
- Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 3,0 m Breite mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen einzugrünen.
- Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.
- Da davon auszugehen ist, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke eingrünen, sind für Grüneinfriedungen der Grundstücke nur bodenständige Gehölze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass für die Einfriedung ökologisch geringwertige und nicht bodenständige Gehölze verwendet werden.
- Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

#### **5.4 Eingriffsregelung**

Durch die Entwicklung des Gewerbe- bzw. Mischgebietes sind Beeinträchtigungen für bestehende Biotoptypen i.S.d. § 8a BNatSchG zu erwarten, die gem. § 1a BauGB auszugleichen sind.

Das Vermeidungsgebot gem. § 8a BNatSchG ist hier in der Abwägung mit dem Angebot an verkehrsmäßig optimal angebundenen Ge-

werbeflächen zu sehen. Zur Verminderung der Eingriffsintensität trägt der Erhalt der Gehölze in den Randbereichen und im westlichen Plangebietsbereich sowie der Erhalt der Alleebepflanzung am Fürstendiek bei.

Das Landschaftsbild ist vom Eingriff nicht betroffen, da die Eingriffsflächen derzeit bereits von intensiver Nutzung (Umgehungsstraße und Bebauung) umgeben sind.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von 8.316 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird auf externen Flächen vollständig ausgeglichen, da innerhalb des Plangebietes die Realisierung von ökologisch sinnvollen Maßnahmen – sowohl hinsichtlich eines Biotopverbundes als auch im Hinblick auf die intensive Nutzung des Gewerbegebietes – nicht möglich ist.

Der Ausgleich erfolgt im Ausgleichsflächenpool der Stadt Telgte in der Emsaue in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 54, Flurstücke 27 und 29 (s. Lageplan im Anhang).

Gem. § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen in der genannten Fläche dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

## **5.5 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Gem. Wasserschutzgebietsverordnung Telgte, 27.12.1999, enthält der Bebauungsplan den Hinweis, daß entsprechend genehmigungspflichtige Vorhaben beim Landrat / Kreis Warendorf zu beantragen sind.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom, Gas und Wasser**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte.

### **6.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Weiterleitung zur Kläranlage Telgte, die lt. Zentralabwasserplan ausreichend aufnahmefähig ist.

Zur Prüfung der Oberflächenentwässerungsmöglichkeit der Grundstücke wurde ein hydrologisches Gutachten\*) in Auftrag gegeben. Danach ist der Boden grundsätzlich versickerungsfähig. Jedoch wird bei den Geländehöhen an den untersuchten Stellen der für die Einlei-

\* Hinz Geo Technik, Prüfung von Versickerungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet „Fürstendiek I in Telgte“, Münster, 14.05.2003

tung von Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen erforderliche Mindestabstand zum maximalen Grundwasser überwiegend nicht eingehalten.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser wird eine Geländeaufhöhung mit durchlässigem Bodenmaterial von ca. 1,0 m erforderlich, um eine Versickerung in flachen Mulden vorzunehmen.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt über einen privaten Unternehmer vorschriftsmäßig.

### **6.4 Altlasten / Kampfmittelvorkommen**

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Da im Plangebiet ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, müssen alle bodeneingreifenden Maßnahmen mit gebotener Vorsicht erfolgen. Gegebenenfalls ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## **7. Immissionsschutz**

- Gewerbelärm

Die wesentlichste Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Pkt. 3.1.1 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1998. Damit wird der Schutz der im Süden vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt.

- Verkehrslärm

Für die geplante Gewerbegebietsnutzung im vorliegenden Plangebiet sind die von der B 51 ausgehenden Immissionen nicht relevant.

## **8. Belange des Denkmalschutzes**

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

## **9. Bodenordnung**

Eine Umlegung (Bodenordnung) gemäß BauGB ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht erforderlich.

**10. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	2,51 ha	–	100,0 %
davon:			
– Gewerbegebiet	1,65 ha	–	65,7 %
– Mischgebiet	0,26 ha	–	10,4 %
– Öffentliche Grünfläche	0,09 ha	–	3,6 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,51 ha	–	20,3 %

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, im September 2003

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## **Anhang**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf\* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

\* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 1995



**Tabelle Nr. 1: Biotopwert vor dem Eingriff**

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
1.	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	1.620,0	0,0	0,0
1.	Versiegelte Fläche (Bebauung)	500,0	0,0	0,0
6.	Gartenfl., private Grünlandfl. in Misch- u. Wohngebieten (Hausgärten)	1.400,0	0,4	560,0
9.	Intensive Grünlandnutzung	7.490,0	0,4	2.996,0
13.	Brachflächen	10.540,0	0,7	7.378,0
24.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzung (entlang Fürstendiek)	3.520,0	0,5	1.760,0
<b>Summe G1</b>		<b>25.070,0</b>		<b>12.694,0</b>

**Tabelle Nr. 2: Biotopwert nach dem Eingriff**

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Mischgebiet (GRZ 0,6)</b>		2.550,0		306,0
1.	Versiegelte Flächen	1.530,0	0,0	0,0
6.	Gartenflächen, private Grünlandfl. in Misch- und Wohngebieten	1.020,0	0,3	306,0
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>		16.520,0		1.710,0
1.	Versiegelte Fläche	13.220,0	0,0	0,0
5.	Gartenflächen, private Grünfl. in Industrie- und Gewerbegebieten	1.500,0	0,3	450,0
18.	Anpflanzungen Hecken/Eingrünungen	1.800,0	0,7	1.260,0
<b>Öffentliche Grünfläche</b>		860,0		602,0
13.	Brachfläche, Sukzessionsfläche	860,0	0,7	602,0
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		5.140,0		1.760,0
1.	Versiegelte Flächen	1.620,0	0,0	0,0
24.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	3.520,0	0,5	1.760,0
<b>Summe G2</b>		<b>25.070,0</b>		<b>4.378,0</b>

**Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz**

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	<b>4.378,0</b>	-	<b>12.694,0</b>	=	<b>-8.316,0</b>
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>-8.316</b>		<b>Biotopwertpunkte</b>		

**Lageplan der externen Ausgleichsfläche**

Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 54, Flurstücke 27 und 29

