STADT WARENDORF

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3.61 für das „Gewerbegebiet an der Feldbecke” im Stadtteil Freckenhorst

Teil 1: Allgemeine Begründung

Teil 2: Umweltbericht

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Teil 1: Allgemeine Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

Um der gewerblichen Wirtschaft im Stadtteil Freckenhorst auf mittlere Sicht neuen Raum für Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben zu geben, fasste der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 13.12.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.61. Gemäß dem geltenden Regionalplan Münsterland können im Osten des bestehenden „Gewerbegebietes Freckenhorst-Ost“ weitere Flächen einer Bebauung zugeführt werden.

In den Folgejahren wurde aufgrund mangelnder Nachfrage ein vordringlicher Bedarf zur Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nicht gesehen. Stattdessen erfolgte eine Schließung von Baulücken sowie sonstiger freier Flächen im bestehenden Gewerbegebiet.

Nach Abschluss dieser Entwicklung und einer Neufestlegung der Plangebietsgrenzen durch Ratsbeschluss vom 13.12.2007 konnte das Aufstellungsverfahren weitergeführt werden. Im Jahre 2008 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Im Sommer 2011 wurden die Plangebietsgrenzen nach Abstimmung mit einem Grundeigentümer sodann erneut verändert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf weist das Gelände als Landwirtschaftsfläche aus. Aus diesem Grunde erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 82. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 3.61 liegt in der Gemarkung Freckenhorst in Flur 25 und umfasst folgende Flurstücke:

Nrn. 176 teilweise, 189 tlw., 260 tlw., 448 tlw., 460 tlw., 470 tlw., 477 tlw., 478 tlw., 483 tlw. sowie 487 bis 492.

3. Landesplanerische Vorgaben / Bedarf

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes ist im derzeit geltenden Gebietsentwicklungsplan Münsterland (1998) hauptsächlich als Gewerbe – und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Im aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland (2010) wurde das Areal vollständig als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen

ausgewiesen.

Zur Zeit besteht ein nachgefragter Bedarf an Gewerbeflächen konkret für das Umfeld Eisenbahnstraße von ca. 1,3 ha. Dem steht im vorliegenden Bebauungsplan die Ausweisung von nutzbaren Bauflächen (ohne Erschließung und Abgrünung nach Westen) von ca. 2,3 ha gegenüber. Die Ausweisung von Gewerbeland über den aktuellen Bedarf hinaus wird als notwendig angesehen, da Ansiedlungswünsche oft unvermittelt vorgetragen werden und die Unternehmen einen längeren Planungsprozess nicht abwarten wollen.

Vorhandene Freiflächen im Freckenhorster Gewerbegebiet-Süd sind ausnahmslos in privater Hand und stehen dem Markt nur bedingt zur Verfügung. Die Stadt Warendorf hat hier keine Zugriffsmöglichkeit.

Daher ist die Ausweisung des Gewerbegebietes zur Fortentwicklung des Ortsteils Freckenhorst notwendig. Hierbei werden insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie das Erfordernis der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

Das im Warendorfer Flächennutzungsplan derzeit noch ausgewiesene gesamtstädtische Überangebot an gewerblichen Reserveflächen wird im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Regionalplanes entsprechend reduziert.

4. Städtebauliches Konzept

Im Osten Freckenhorsts existiert nordöstlich der Landesstraße L 793 ein ca. 20 ha großes Gewerbe- und Industriegebiet, dessen Betriebe sich seit Anfang der 1970er Jahre entlang der Eisenbahnstraße, Schlosserstraße, Daimlerstraße und Gießereistraße entwickelt haben. Hier war zunächst der Bebauungsplan Nr. 3.02 „Gewerbegebiet Freckenhorst-Ost“ aus dem Jahre 1972 rechtsgültig. Seit 1996 gilt die „1. Änderung und Ergänzung“ des Bebauungsplanes.

Mit der Weiterführung der vorhandenen Gewerbestraßen, der Eisenbahnstraße im nordöstlichen Bereich sowie der Gießereistraße im mittleren Abschnitt des Gebietes, können zwei neue Teilflächen im Osten für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden.

Zum einen werden die Bauflächen nordöstlich der Eisenbahnstraße um ein Baufeld von ca. 1,2 ha Größe ergänzt, zum anderen ergibt sich zwischen Eisenbahnstraße und Gießereistraße eine Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 1,3 ha. Die Flächen gehen zukünftig in das Eigentum der

Stadt Warendorf über.

Aufgrund der Nähe der im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle Horstkötter, Eisenbahnstraße 30, 48231 Warendorf die mit ihrem Wohngebäude eine Entfernung von 87 m zum Plangebiet besitzt, werden die gewerblichen Bauflächen gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 gegliedert.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein erforderliches Regenrückhaltebecken angeordnet.

Wegen der Nähe des Hofes Horstkötter soll eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes nach Osten nicht vorgenommen werden. Daher erhält das Gebiet zur landschaftlichen Einbindung an seinen Rändern eine breite Abpflanzung.

5. Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 3.02/1. Änderung und Ergänzung an die Erweiterungsplanung

Aufgrund der Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.02/1. Änderung und Ergänzung als Ortsrandgestaltung festgesetzten Eingrünungsflächen am derzeitigen Standort überholt. Ebenfalls sollen an der Nahtstelle zwischen Bestands- und Erweiterungsplanung die überbaubaren Flächen nach Aufgabe der bisherigen Eingrünung durchgängig fortgeführt werden. Daher wird im Rahmen der Erweiterungsplanung ein Randstreifen von 8 m bzw. 15 m Breite in den vorliegenden Geltungsbereich einbezogen und im genannten Sinne überplant.

6. Das Gewerbegebiet

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Gliederung des Gewerbegebietes

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Gewerbegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen in räumliche Teilbereiche gegliedert. Grundlage der Gliederung ist der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 mit seiner „Abstandsliste 2007“, die dieser Allgemeinen Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Hiernach wird die Nutzung im Gewerbegebiet wegen der Nähe des Wohnstandortes der landwirtschaftlichen Hofstelle Horstkötter

Beschränkungen unterworfen. Je nach Abstand zum Wohnhaus Eisenbahnstraße 30 werden unterschiedliche Zonen (GE1, GE2) definiert, die unterschiedliche Nutzungseinschränkungen aufweisen

Die dem Wohngebäude nächstliegende Gewerbefläche GE1 wird danach am stärksten reglementiert. Hier sind alle Betriebsarten ausgeschlossen, die einen Abstand von mehr als 100 m zu Wohngebieten benötigen. Dies sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI. In der nachfolgenden Zone GE2 sind entsprechend stärker emittierende Betriebe zulässig.

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird für Betriebe die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächst niedrigen Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig.

Wie unter Punkt 4 erläutert, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Randbereiche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3.02/1. Änderung und Ergänzung überplant. Um das in diesen Bereichen bestehende Planungsrecht für ausgeübte Nutzungen abzusichern, werden zusätzlich zu den Gewerbezonen GE1 und GE2 weitere Abschnitte gebildet, die auf die Regelungen dieses Bebauungsplanes Bezug nehmen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Autoverwertung Bertelwick, Eisenbahnstraße 21, 48231 Warendorf nördlich der Eisenbahnstraße erfolgt innerhalb der ehemals vom Bebauungsplan Nr. 3.02 / 1. Änderung und Ergänzung überplanten Parzelle Flur 25 Nr. 260 zusätzlich zu den hier zulässigen Betrieben der Abstandsklassen VI und VII eine Ausnahmeregelung für Schrottplätze mit über 1000 m² Gesamtlagerfläche (Abstandklasse V). Im ursprünglichen Bebauungsplan waren hier Betriebe der Abstandsklasse V bis VII allgemein zulässig. Der genannte Bereich erhält die Bezeichnung GE3.

Des Weiteren wird die südwestlich der Gießereistraße einbezogene Industriegebiets-Fläche als solche (GI) ausgewiesen. Das hier errichtete Flüssiggaslager der Raiffeisen Warendorf eG, Schlosserstraße 11, 48231 Warendorf erhielt im Jahre 2004 die Genehmigung eines Nachtschichtbetriebes. Im Jahre 2011 wurde eine Erweiterung des Gaslagers auf eine Kapazität von 538,75 t realisiert. Die bisher festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 bleibt erhalten.

Im Hinblick auf das Flüssiggaslager wird die Umsetzung des § 50 BImSchG (Trennungsgebot mit Achtungsabstand für Flüssiggas Klasse I von 200 m) bezogen auf das Wohnhaus Eisenbahnstrasse 30 als eingehalten angesehen. Zudem wird gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplanes (siehe auch unten 6.1.3.) das betriebsbezogene Wohnen

ausgeschlossen.

Anders als in den dargestellten Fällen des GE 3 sowie des GI wird für die zwischen Eisenbahnstraße und Gießereistraße liegende Fläche verfahren, die aus dem Bebauungsplan Nr. 3.02/1. Änderung und Ergänzung in den vorliegenden Planbereich einbezogen wird. Aufgrund der Nähe dieses Abschnitts zum Wohnstandort Eisenbahnstraße 30 werden hier neben dem bisher geltenden Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I bis IV auch Betriebe der Klasse V ausgeschlossen und die Festsetzung des GI in ein GE 4 umgewandelt. Diese Rücksichtnahme resultiert aus den Abständen der Fläche zum genannten Wohnhaus und führt zu keinen Einschränkungen der im betrachteten Abschnitt ausgeübten Nutzungen, da hier eine Tierarztpraxis, ein Kfz – Betrieb sowie ein Landschaftsbau – Betrieb angesiedelt sind. Auch baurechtlich ergeben sich durch die Umzonung keine Nachteile, da die Regelung nur Flächen betrifft, die vorher als Abstandsflächen und Pflanzflächen, nicht aber als überbaubare Flächen für entsprechende Hauptnutzungen festgesetzt waren.

6.1.2 Ausschluss des Einzelhandels

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Angesichts des Mangels an Gewerbeflächen in Freckenhorst, die mit relativ geringem Aufwand und kurzfristig aufschließbar sind, soll das gesamte Erweiterungsareal für das kleinflächige produzierende und verarbeitende Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.

Ebenfalls wird das GE-Gebiet aufgrund seiner Lage am Ostrand des Stadtteils als Standort für den Einzelhandel kritisch beurteilt. Die Handelsbetriebe sollen nicht an der Peripherie angeordnet, sondern stärker zum Ortskern orientiert werden, um den zentralen Versorgungsbereich und sein Umfeld zu attraktiveren sowie durch kürzere Wege das Verkehrsaufkommen zu verringern.

6.1.3 Weitere Nutzungseinschränkungen

Wie erwähnt grenzt an das Plangebiet im Westen ein im Bebauungsplan Nr. 3.02/1. Änderung und Ergänzung festgesetztes Industriegebiet an. Dieses umfasst neben weniger immissionsträchtigen Nutzungen auch den Industriebetrieb der Eisengießerei Schulz, Daimlerstraße 3, 48231 Warendorf, das bereits erwähnte Flüssiggaslager der Raiffeisen Warendorf eG sowie den Kfz – Verwerter Bertelwick.

Aufgrund dieser bestehenden Nutzungen mit ihrem Störpotenzial und der Möglichkeit zur Nachtarbeit wird im Plangebiet Nr. 3.61 gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das betriebsbezogene Wohnen ausgeschlossen. Gleiches gilt für die ebenfalls in diesem Umfeld unangemessenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hier ist analog dem Einzelhandels – Ausschluss darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Gewerbegebietserweiterung aufgrund ihrer relativen Kleinflächigkeit hauptsächlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche / Bauweise

Da in Gewerbegebieten die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie einer Geschossflächenzahl zur Definition der vorgesehenen Baukörper oft nicht ausreicht, werden die genannten Bestimmungen durch die Festsetzung einer Baumassenzahl sowie einer maximalen Gebäudehöhe ersetzt.

Im vorliegenden Fall wird, ausgehend vom baulichen Bestand und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Freckenhorst-Ost“ sowie im Hinblick auf die angestrebte eher kleinflächige Nutzungsstruktur eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,6 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Um einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegenzuwirken, sollen lediglich Sonderbauwerke wie Schornsteine etc. bis zu einer Höhe von 5,00 m über der festgesetzten maximalen Baukörperhöhe ausnahmsweise zulässig sein.

Zur optimalen und flexiblen Nutzung der Gewerbeflächen erfolgt eine weitgehende Überdeckung der Baugrundstücke durch die Festsetzung überbaubarer Flächen. Auch wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude bzw. Gebäudeensembles die Länge von 50,00 m generell überschreiten können. Die Bestimmungen der Landesbauordnung bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

7. Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Brüggenbach

Da mit der Realisierung des Bebauungsplanes Umweltbelastungen, insbesondere aufgrund von Flächenversiegelungen, ausgelöst werden, ist es erforderlich, diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Ein Teilausgleich erfolgt auf einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die mit einer Größe von 3.820 m² im Nordosten des Plangebietes festgesetzt wird. Sie liegt zwischen den Gewerbeflächen

bzw. dem Regenrückhaltebecken sowie dem im Norden des Plangebietes verlaufenden Gewässer 2. Ordnung, dem Brüggenbach, und deckt den Abschnitt des Überschwemmungsgebietes ab, das den Bachlauf begleitet.

Die Naturentwicklungsfläche wird als Fläche zur Auenentwicklung sowie zur Anlage von Feldgehölzen spezifiziert und trägt so zu einer Aufwertung des Ufergeländes des Brüggenbaches bei. Hierbei wird eine Gewässeraufweitung vorgenommen, um der gestalterischen Kraft des Wassers Raum zu geben. Die Fläche bleibt nach Durchführung der Erdarbeiten der kontrollierten Eigenentwicklung des Brüggenbachs vorbehalten. Die geplanten Maßnahmen werden – über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus – im Rahmen eines entsprechenden wasserrechtlichen Antrages näher definiert.

Ein weiterer Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt auf einer außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen – externen – Fläche im Raum Müssingen. Diese liegt im Umfeld des Mussenbachs auf Flurstück Gemarkung Warendorf, Flur 413, Nr. 21. Die Parzelle selbst besitzt eine Größe von 20.223 m². Hiervon soll eine Fläche von 18.220 m² als Pool zur ökologischen Kompensation verschiedener zukünftiger Projekte aufgewertet werden. Die Maßnahme umfasst die Anlage von Extensivgrünland mit Baumgruppen und Gebüschen, die Herstellung eines Sondererlebnisraumes für Zauneidechsen sowie die Pflanzung einer Feldhecke. Aus diesem Pool wird eine Teilfläche von 5.610 m² dem Bebauungsplan Nr. 3.61 zugeordnet.

Der ökologische Ausgleich wird von der Stadt Warendorf durchgeführt. Aus Gründen des Erschließungsbeitragsrechtes erfolgt eine Zuordnung von Werteinheit-Kontingenten zu den Erschließungsmaßnahmen Eisenbahnstraße und Gießereistraße sowie zur Anlage des Regenrückhaltebeckens.

Einzelheiten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in Teil 2 der Begründung: Umweltbericht ausgeführt.

In Verbindung mit der geplanten Auenentwicklung zur ökologischen Aufwertung des Brüggenbachs und seines Umfeldes wird der Uferbereich des Gewässers von jeglicher Bebauung und intensiver Nutzung freigehalten.

Aufgrund der Auenentwicklung und der damit verbundenen Führung der Naturentwicklungsfläche bis an den Bachlauf wird auf die Ausweisung eines Uferstreifens als Fläche für die Wasserwirtschaft verzichtet. Bei der Realisierung der Entwicklungsmaßnahme wird die Gewässerunterhaltung gewährleistet.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Gesamtes Plangebiet Nr. 3.61

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Gewerbe- bzw. Industriegebiet	30.370 m²	77,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.665 m²	4,3 %
Regenrückhaltebecken	2.730 m²	7,0 %
Naturentwicklungsfläche	3.820 m²	9,8 %
Öffentliche Grünfläche: Pflanzstreifen	380 m²	1,0 %
Gesamtfläche des Plangebietes	38.965 m²	100 %

8.2 Bisher unbeplantes Teilgebiet

Durch den Bebauungsplan Nr. 3.61 werden Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 3.02/1. Änderung und Ergänzung mit überplant, die ebenfalls als Gewerbe- oder Industrie-Gebiete ausgewiesen waren.

Ohne diese Flächen stellen sich die Werte für die Inanspruchnahme von bisher unbeplantem Gelände wie folgt dar:

Gewerbegebiet	25.725 m²	76,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	865 m²	2,6 %
Regenrückhaltebecken	2.730 m²	8,2 %
Naturentwicklungsfläche	3.820 m²	11,4 %
Öffentliche Grünfläche: Pflanzstreifen	380 m²	1,1 %
Gesamtfläche des Plangebietes	33.520 m²	100 %

8.3 Bisher überplantes Teilgebiet 5.445 m²

9. Planungsalternativen

Anderweitige Möglichkeiten, Flächen für eine gewerbliche Nutzung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet-Ost bzw. im Gewerbegebiet-Süd bereitzustellen, werden auf kürzere Sicht im Ortsteil Freckenhorst nicht gesehen. Auch eine vorrangige Wiedernutzung von bereits versiegelten oder bebauten Flächen ist nicht möglich, da derartige Flächen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

10. Verkehrserschließung / Verkehrsimmissionen

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Weiterführung der Eisenbahnstraße als Gewerbestraße sowie der Gießereistraße in südöstliche Richtung. Von hier aus wird über die anschließende Daimlerstraße auf kurzem Wege mit der Landesstraße L 793 / Westkirchener Straße das überörtliche Verkehrsnetz erreicht.

Der von der – moderaten - Gewerbegebietserweiterung erzeugte zusätzliche Verkehr belastet somit lediglich festgesetzte Gewerbe- bzw. Industriegebiete und führt nicht zu Immissionskonflikten.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege / Bodendenkmalschutz

Im Nordwesten des Gewerbegebietes befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung das Baudenkmal der Freckenhorster Stiftskirche. Der romanische Sakralbau ist für die Ortssilhouette – auch im Hinblick auf die Zufahrt von Südosten – prägend.

Eine beachtliche Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes, der Denkmalpflege oder des Ortsbildes findet im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhe im Plangebiet auf 10,00 m bzw. 12,00 m nicht statt. Der gewählte Wert entspricht dem Gebäude- und Anlagenbestand im bestehenden Gewerbegebiet.

Störungen des Ortsbildes bei der Zufahrt auf Freckenhorst von Südosten wirken ggf. punktuell, beeinträchtigen die Raumwirksamkeit der Stiftskirche jedoch nicht.

Da im Plangebiet die Entdeckung von Bodendenkmälern möglich ist, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Ver- und Entsorgung

Der Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität sowie Telekommunikation erfolgt durch Anschluss der Gewerbeflächen an die in der Eisenbahnstraße und der Gießereistraße bestehenden Netze.

Innerhalb der Eisenbahnstraße befindet sich die Erdgas-Hochdruckleitung L7444 der Thyssengas GmbH, Dortmund. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend ihrer Lage festgesetzt. Sofern im Bereich der Versorgungsleitung Änderungen von Straßen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Eigentumsverhältnissen Geländehöhen, Bepflanzungen etc. zu erwarten sind, müssen diese anhand von Detailplanungen mit der Thyssengas GmbH rechtzeitig abgestimmt werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch das in Eisenbahnstraße und Gießereistraße befindliche städtische Kanalnetz (Trennsystem) sichergestellt.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Regenklär- und –rückhaltebecken angeordnet, das in konventioneller, nicht-naturnaher Bauweise ausgeführt werden soll. Die Erschließung erfolgt über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg („Markenweg“). Die neu zu erstellende Regenwasserkanalisation umfasst auch eine Leitungsführung über zukünftiges Privatgelände von der Gießereistraße zur Eisenbahnstraße. Hierfür wird eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Warendorf zu belastende Trassenfläche von der Gießereistraße auf privatem Grund innerhalb von nicht überbaubaren Abstandsflächen zur Eisenbahnstraße geführt. Die Weiterleitung des Abwassers erfolgt außerhalb des Plangebietes über den angesprochenen Wirtschaftsweg nach Nordosten zum Rückhaltebecken. Von hier aus wird das Wasser dem nahe gelegenen Brüggenbach kontrolliert zugeführt. Die Aufnahmefähigkeit des Gewässers wird gutachterlich nachgewiesen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird ein Erlaubnisantrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer und eine Kanalisationsanzeige gemäß § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz beim Kreis Warendorf vorgelegt.

11. Altlasten / Kampfmittel

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist innerhalb des Plangebietes keine Eintragungen auf.

Im näheren Umfeld sind jedoch die Firmenflächen des Kfz-Handels- und Autoverwertungsbetriebes Kisse, Eisenbahnstraße 19, 48231 Warendorf, sowie der ehemalige Standort des Betonwerks Weber, Daimlerstraße 5, 48231 Warendorf, als Altstandort gekennzeichnet.

Darüber hinausgehende Informationen über Altablagerungen oder Altstandorte liegen der Stadt Warendorf nicht vor.

Ebenso zeigt das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Kampfmittel innerhalb des Plangebietes keine Eintragungen.

Warendorf, den 10.10.2011, geändert am 23.02.2012

STADT WARENDORF

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke

Anlagen:

Anlage : Abstandsliste 2007