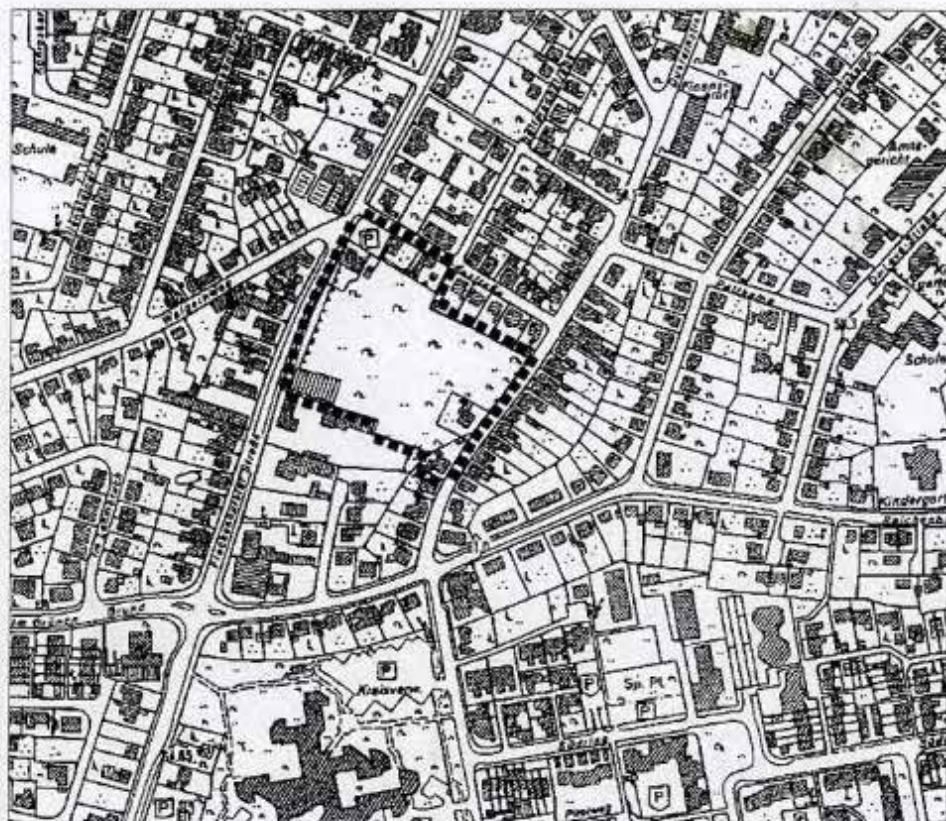


Bebauungsplan Nr. 2.66
»Südlich der Schmiedestraße«

Entscheidungsbegründung

Stadt Warendorf



1.	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.4	Umweltverträglichkeitsprüfung	4	
1.5	Planungsziel und städtebauliches Konzept	4	
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.1.1	Mischgebiet	5	
2.1.2	Allgemeines Wohngebiet	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1	Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
2.2.2	Überbaubare Flächen	6	
2.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl	7	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
3.	Erschließung	8	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	8	
3.2	Ruhender Verkehr	9	
3.3	Fuß- und Radwegenetz	9	
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
4.	Belange von Natur und Landschaft	9	
4.1	Analyse der Schutzgüter	9	
4.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
4.3	Eingriffsregelung	11	
5.	Ver- und Entsorgung	13	
5.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung	13	
5.2	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung	13	
6.	Altlasten	13	
7.	Immissionsschutz	14	
8.	Denkmalschutz	15	
9.	Fragen der Realisierung	15	
10.	Flächenbilanz	15	

Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“
- Die Schalltechnische Beurteilung August / November 2002
(Lärmschutz Altenberge) ist Bestandteil der Begründung

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der „Sparkasse Münsterland-Ost“ (Investor), auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück an der Freckenhorster Straße L 547 im Süden des Stadtkerns von Warendorf ein Dienstleistungszentrum zu errichten.

Als Übergang zu der vorhandenen Wohnbebauung im Osten ist im Anschluss an das Dienstleistungszentrum die Entwicklung eines kleinen Wohnquartieres vorgesehen.

Der Standort an der Verbindungsachse L 547 zwischen derzeitiger B 64 und der im Süden geplanten Umgehungsstraße – ca. 700 m vom Altstadtkern entfernt und in unmittelbarer Nähe der Kreisverwaltung – ist für das Vorhaben optimal.

Am 15.07.2002 hat der Rat der Stadt Warendorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. BauGB beschlossen, um die planungsrechtliche Voraussetzung für das genannte Planungsziel zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch

- die Freckenhorster Straße L 547 im Westen,
- die Schmiedestraße und die südliche Grenze der Flurstücke 426 - 431 im Norden,
- die Düsternstraße im Osten und
- die südliche Grenze der Flurstücke 419 und 432 im Süden.

Die Grenze ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, die Fläche befindet sich bis auf drei zusätzlich einbezogene Grundstücke an der Düsternstraße im Eigentum des Investors.

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände einer ehemaligen Landmaschinenfabrik. Die Gebäude sind überwiegend abgerissen. Eine Halle und ein vorläufiges Schulungszentrum an der Freckenhorster Straße sowie zwei ältere Wohnhäuser an der Schmiedestraße im Zuge der Neubebauung des Grundstückes noch abgerissen werden.

Der großflächig freigeräumte Bereich der ehem. Landmaschinenfabrik stellt sich als private Grünfläche (Wiese) mit vereinzelt Gehölzen dar (eine ausführliche Beschreibung des derzeit anzutreffenden Bestands erfolgt in Pkt. 4).

Die Umgebung des Plangebietes im Norden und Osten ist entlang der Freckenhorster Straße durch gemischte Nutzungen mit hohem Wohnanteil und entlang der Schmiedestraße und der Düsternstraße durch reine Wohnnutzung geprägt. Im Süden grenzt eine gewerbliche Nutzung (Speditionsbetrieb) an.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt für das Plangebiet überwiegend „Gemischte Baufläche“ dar. Entlang der Schmiedestraße im Norden und der Düsternstraße im Osten ist „Wohnbaufläche“ entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgewiesen.

Auf der Grundlage des im folgenden erläuterten, konkreten Vorhabens ergibt sich eine geringfügige Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung der gemischten Baufläche bis an die Schmiedestraße bzw. Zurücknahme im Osten).

Landesplanerische Bedenken gegen diese geringfügige Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich mit angepasst.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3b UVPG bzw. der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG, da die hierfür erforderlichen Schwellenwerte (s. Pkt. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 UVPG) durch die vorliegende Planung nicht erreicht werden. Die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

1.5 Planungsziel und städtebauliches Konzept

Nach Aufgabe der ehemaligen Gewerbenutzung soll das Gelände mit seiner hohen Standortgunst einer neuen, städtebaulich attraktiven Nutzung zugeführt werden.

Das Konzept sieht vor, im westlichen Teil des Plangebietes ein Dienstleistungszentrum der „Sparkasse Münsterland-Ost“ zu errichten

(Sparkassenfiliale, Büroflächen für 100 Sparkassenmitarbeiter und Veranstaltungszentrum für ca. 400 Personen).

Geplant ist ein dreigeschossiger Riegel entlang der Freckenhorster Straße, ergänzt durch einen zweigeschossigen Würfel im östlichen Anschluss*.

Die Parkplatzererschließung erfolgt sowohl von der Freckenhorster Straße im Südwesten als auch von der Schmiedestraße im Norden.

Östlich des Dienstleistungszentrums soll ein kleines Wohnquartier den Übergang zur vorhandenen Bebauung bilden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit insgesamt ca. 12-15 Wohneinheiten in max. zweigeschossiger Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhäuser. Dieses Quartier erhält seine Erschließungsorientierung zur Düsterstraße.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend dem unter Pkt. 1.5 erläuterten Planungskonzept festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.1.1 Mischgebiet

Im westlichen Planbereich erfolgt die Festsetzung als „Mischgebiet“ (für Bürogebäude mit Stadtteilfiliale sowie Schulungs- und Veranstaltungszentrum) gem. § 6 BauNVO. Damit wird die geplante Nutzung des Dienstleistungszentrums gem. § 6 (2) Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO (Bürogebäude, Verwaltung) erfasst.

Ausgeschlossen wird die Nutzung gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sowie § 6 (3) BauNVO („Vergnügungsstätten“), da diese Nutzung an diesem exponierten Standort städtebaulich nicht vertretbar wäre.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem unter Pkt. 1.5 erläuterten städtebaulichen Konzept werden die Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

* Prof. D. G. Baumewerd: Dienstleistungszentrum der Sparkassen Münsterland Ost in Warendorf. Münster, 2002

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um hier eine qualitätvolle wohnbauliche Entwicklung zu sichern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit

- Mischgebiet

Für den max. dreigeschossig festgesetzten Baukörper des Dienstleistungszentrums wird „abweichende Bauweise“ zugelassen, da für das konkrete Vorhaben eine größere Baukörperlänge von über 50 m erforderlich ist als in der offenen Bauweise möglich wäre. Die Baukörperhöhe wird mit max. 10,00 m festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet

In Ergänzung der nördlich, südlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung wird für die geplante Wohnbebauung eine max. zweigeschossige, offene Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

Für die nördlich der neuen Wohnstraße liegende Bauzeile wird die Höhe auf eingeschossig (mit ausbaufähigem Dach bis zu 75 % der Grundfläche gem. BauO NRW) reduziert, um hier auch optisch an die nördlich angrenzend bestehende Bebauung anzuschließen und um diese nicht zu verschatten.

Die Firsthöhe wird für die eingeschossige Bebauung mit max. 9,50 m, für die zweigeschossige Bebauung mit max. 10,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird für die eingeschossige Bebauung mit max. 4,50 m, für die zweigeschossige Bebauung mit max. 6,50 m festgesetzt.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälften) wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt, um spätere nachteilige Auswirkungen einer nicht vorhersehbaren baulichen Verdichtung (z.B. auf den Stellplatzbedarf) auszuschließen. Bei 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ist jedoch eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm erforderlich.

2.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubare, durch Baugrenzen festgesetzte Fläche umfasst im Bereich des „Mischgebietes“ mit geringem Spielraum das konkrete Projekt des Dienstleistungszentrums einschl. möglicher Erweiterung. Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ werden die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um eine Flexibilität für die noch nicht festgelegten Bauformen offen zu halten.

Das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien wird nicht gesehen.

2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Mit Bezug auf den mit dem konkreten Vorhaben des Dienstleistungszentrums verbundenen Versiegelungsgrad wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig, um den hohen Stellplatzbedarf für das Dienstleistungszentrum zu berücksichtigen.

Im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit GRZ 0,4 festgesetzt. Hier wird allerdings die Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen, um die Versiegelung in Hinblick auf Bodenschutz und Grundwasserneubildungsrate zu begrenzen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht im Mischgebiet mit GFZ 1,2 der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl entsprechend der maximal zulässigen Ein- bzw. Zweigeschossigkeit auf GFZ 0,6 bzw. 0,8 begrenzt.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die folgenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW werden Bestandteil des Bebauungsplanes, mit dem Ziel (- auch des Investors als Grundstückseigentümer -) hier in der Nachbarschaft des Dienstleistungszentrums ein gestalterisch hochwertiges Wohnquartier zu sichern.

Die Gestaltungsvorschriften sollen hier ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltung ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirkt, indem sie das Ortsbild negativ prägt. Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen wichtigen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

Die Hauptfirsrichtung (mit Ausnahme der Bestandsgebäude Düsterstraße 52 und 56 in Nord-Süd-Richtung) erfolgt in Ost-West-Richtung, so daß die solarenergetisch optimale Ausrichtung der Gebäude auch durch diese Festsetzung gesichert ist. Abweichungen von den festge-

setzten Firstrichtungen sind aus städtebaulichen Gründen im Bereich der Eckgrundstücke an der Düsternstraße vertretbar.

Als wichtige städtebauliche Gestaltungselemente werden außerdem Aussagen zur Dachlandschaft sowie Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung getroffen, insbesondere hinsichtlich der Einheitlichkeit von Doppelhäusern.

3. Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird im Westen von der Freckenhorster Straße tangiert, die hier als Ortsdurchfahrt der L 547 verläuft.

Eine optimale Erschließung des Plangebietes ist über drei Zufahrten gegeben:

Zwei Zufahrten zum Parkplatz des Dienstleistungszentrums erfolgen von der Freckenhorster Straße im Südwesten und von der Schmiedestraße im Norden des Grundstückes. Bei der Größe des vorgesehenen Parkplatzes (max. 140 Kfz-Stellplätze) ist nicht von einer Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion auf der L 547 durch Zu- und Abfahrten auszugehen, zumal es sich überwiegend um Dauerparker handelt, d. h. keine ständigen Verkehrsbewegungen. Die Zufahrt zur Schmiedestraße wird auch aus Gründen der Feuerwehrumfahrt erforderlich. Um eine Belastung der Wohnstraße bei größeren - seltenen - Veranstaltungen auszuschließen soll eine Schranke angeordnet werden, die z. B. ein abendliches Abfahren verhindert.

Die Erschließung des geplanten Wohnquartieres erfolgt durch eine als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wohnstraße (ca. 6 m breit) von der Düsternstraße aus, die im Süden in einer platzartigen Wendemöglichkeit endet. Künftig soll diese über eine Rad- und Fußweganbindung weiter nach Süden Anschluss an den Langenbielauer Weg finden.

3.2 Ruhender Verkehr

Für das Dienstleistungszentrum wird ein Angebot von ca. 140 Stellplätzen geschaffen. Der Bedarf lt. BauO NRW wird seitens der Stadt Warendorf mit 135 Stellplätzen beziffert.

Für die Wohnbebauung (Einzel- und/oder Doppelhäuser) werden die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken sichergestellt. Ein Anteil an öffentlichen Parkplätzen kann in der Wohnstraße im Rahmen der Ausbaugestaltung angeboten werden.

3.3 Fuß- und Radwegenetz

Das städtebauliche Konzept sichert innerhalb des Plangebietes eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer von Osten nach Westen und Norden nach Süden über das Wohnstraßennetz. Für eine getrennte Fuß- und Radwegeführung besteht keine funktionale Notwendigkeit, zumal sie keine Fortsetzung in andere Richtungen findet.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In einer Entfernung von ca. 100 m befinden sich an der Freckenhorster Straße Haltestellen der Buslinien R 23 (Everswinkel – Warendorf), R 63 (Ennigerloh – Warendorf) und 351 (Bahnhof).

Der Bahnhof Warendorf der DB-Strecke Münster – Rheda-Wiedenbrück – Bielefeld befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m.

4. Belange von Natur und Landschaft

4.1 Analyse der Schutzgüter

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als private Grünfläche genutzt (s. Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“ im Anhang). In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich an der Freckenhorster Straße und an der Schmiedestraße einige Gebäude. Die Freiflächen um das derzeitige Sparkassenschulungszentrum werden als Parkplatz, gestaltet mit Grünbeeten, genutzt.

Entlang der Freckenhorster Straße verläuft vom Schulungszentrum bis zu den Hallenbauten eine ca. 2 m hohe Rotbuchenschnitthecke. Vorgelagert stehen entlang der Freckenhorster Straße 7 Roteichen.

Die Gärten der Wohnhäuser an der Schmiedestraße werden als Ziergärten genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes im Norden und Osten ist – wie in Pkt. 1.2 bereits erwähnt – entlang der Freckenhorster Straße durch

gemischte Nutzungen mit hohem Wohnanteil und entlang der Schmiedestraße und der Düsternstraße durch reine Wohnnutzung geprägt. Im Süden grenzt mit einem Speditionsbetrieb eine gewerbliche Nutzung an.

Das Gelände im Plangebiet fällt um ca. 1,00 m leicht von der Freckenhorster Straße zur Düsternstraße ab.

Die private Grünfläche wurde auf der Gewerbebrache eines ehem. Landmaschinenbetriebs angelegt, die Artenzusammensetzung weist auf nährstoffreiche Bedingungen hin und entspricht einer Weidelgras-Weißklee-Weide. Im Grünland wurden zahlreiche Laubbäume unterschiedlicher Art und Qualität gepflanzt (s. Plandarstellung).

Der an der Düsternstraße gelegene Bereich der privaten Grünfläche ist mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters bestanden und entsprechend als Obstwiese einzustufen.

Diese Vegetationsstrukturen übernehmen in der als innerörtliche Freifläche anzusehenden privaten Grünfläche Lebensraumfunktionen für die Fauna, allerdings aufgrund der relativ isolierten Lage der Fläche in eingeschränktem Maße, z.B. ist ein Biotopverbund nicht gegeben. Insbesondere die Gehölze und das Grünland sind als Lebensraum der Avifauna und der Wirbellosen (z.B. Bienenweide) anzusehen, desweiteren die Obstbäume als Wohnstätte von Höhlenbrütern.

Der dem Plangebiet unterliegende Boden ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung und der abgeschlossenen Altlastenbeseitigung nicht mehr in seiner ursprünglichen Horizontabfolge erhalten (siehe Pkt. 6 - Altlasten).

Gleiche Bedingungen wie für den Boden gelten für die Grundwasserhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet (siehe Pkt. 5.2).

Aus klimatischer Sicht gesehen stellt die Grünfläche aufgrund ihrer Größe und ihrer Vegetationsbedeckung eine innerörtliche Kalt- und Frischluftentstehungsfläche dar, die auf stadt-(mikro)klimatischer Ebene zu einer Glättung der Temperaturamplitude und Verbesserung der Luftqualität beiträgt.

Insgesamt sind den im Plangebiet vorzufindenden Biotoptypen unterschiedliche ökologische Wertigkeiten zuzuschreiben. Während die versiegelten Flächen und Grünbeete lediglich nachrangigen ökologischen Wert besitzen, weisen die Grünfläche mit Baumbeständen und die Obstwiese einen mittleren bis hohen ökologischen Wert auf.

4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Eingrünung der geplanten Stellplatzanlage des Dienstleistungszentrums und zur Durchgrünung der Wohnbauflächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum in einer Mindestqualität von HSt, 3xv, StU 14-16) zu pflanzen, wobei die genauen Standorte nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen sind.
- Pro 300 qm privater Grundstücksfläche ist im Bereich des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ mind. 1 mittel- bis hochstämmiger Obstbaum oder sonstiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Anpflanzung einer 3,0 m breiten Hecke zwischen der Stellplatzanlage und dem Wohngebiet soll die bauliche Gliederung des Plangebiets und die Eigenständigkeit des Wohnquartiers unterstützen.

Ob im allgemeinen Wohngebiet die zwei größten Bäume des Plangebiets, eine dreistämmige Weide und eine zweistämmige Hainbuche, erhalten werden können, ist im Detail im Rahmen des Ausbaus der Wohnstraße zu entscheiden. Die Bäume werden vorsorglich als „zu erhalten“ festgesetzt und in die Planung integriert.

4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, für den im Sinne des § 1a BauGB ein entsprechender Ausgleich im Rahmen des Planverfahrens zu sichern ist.

Aufgrund der intensiven, flächensparenden baulichen Nutzung sowie der mit der Anlage der Baukörper und der Verkehrsfläche verbundenen tiefgreifenden Baumaßnahmen kann – abgesehen von den zwei erwähnten Bäumen im Wohngebiet – nicht von einem Erhalt weiterer Biotopstrukturen im Plangebiet ausgegangen werden. Der Erhalt der zwei Bäume ist hauptsächlich als gestalterisches Element im Straßenraum anzusehen, da das Umfeld, das zum ökologischen Wert der Bäume beiträgt, vollständig verändert wird. Den privaten Grundstückseigentümern bleibt selbstverständlich überlassen, derzeitige Obstbäume in ihren künftigen Gärten zu erhalten.

Zur Minimierung der Eingriffsintensität sollen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen beitragen. Darüberhinaus können keine weiteren Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden.

Der eingriffsrelevante Bereich erfasst Flächen des Mischgebietes und des Wohngebietes und ist in der Plandarstellung (s. Anhang) gekennzeichnet. Für den Bereich der Grundstücke (Flurstücke 6, 165 und 255) an der Düsternstraße treffen zu berücksichtigende, umweltschützende Belange gem. § 1a (2) Nr. 2 BauGB nicht zu.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ist unterteilt in die Eingriffsverursacher „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ (einschl. Öffentlicher Verkehrsfläche):

- Eingriffsverursacher „Mischgebiet“

Für das Mischgebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 3.982 Biotopwertpunkten. Da über die bereits im Plangebiet festgesetzten Pflanzflächen hinaus keine weiteren Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden können, wird ein externer Ausgleich notwendig.

- Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet“

Für das Allgemeine Wohngebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 8.632 Biotopwertpunkten. Auch hier sind innerhalb des Plangebietes über die bereits festgesetzten Maßnahmen hinaus keine Ausgleichsmaßnahmen möglich, so dass ebenfalls ein externer Ausgleich notwendig wird.

- Externer Ausgleich

Das im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte Defizit von 12.614 Werteinheiten (WE) wird außerhalb des Plangebietes zum Teil auf dem städtischen Flurstück 41, Flur 614, in der Gemarkung Milte (siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1.03 "Zwischen Krankenhaus und Sassenberger Straße") kompensiert. Durch Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen K3 (320,0 WE) und K7 (9.200,0 WE) wird ein Wertzuwachs von 9.520,0 WE erzielt. Der verbleibende ökologische Ausgleich von 3.094,0 WE wird auf einer Teilfläche von 5.625 qm auf dem städtischen Flurstück 385, Flur 25 in der Gemarkung Freckenhorst durchgeführt. Bezogen auf die Gesamtfläche von 23.437 qm ergibt sich unter Zugrundelegung des ermittelten Wertzuwachs von 12.820,6 WE ein durch-

schnittlicher Wertzuwachs von 0,55 WE/qm. Die Konzeptionen und zugehörigen Berechnungen der ökologischen Ausgleichsflächen werden Bestandteil der Begründung.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser (einschl. Löschwasser) wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

5.2 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser soll ordnungsgemäß über einen Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Kanalisationsanlagen entsorgt und der Kläranlage zugeführt werden.

Gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich*.

Das Entwässerungskonzept wird mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Warendorf abgestimmt. Ein Mischsystem befindet sich als Kanalnetz in den umliegenden Straßen.

6. Altlasten

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung des Plangebietes durch einen Landmaschinenbetrieb konnte eine Kontamination des Bodens im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdungsabschätzung erfolgte**. Danach ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen auf der untersuchten Fläche. Für den Abtransport von großflächigem Bodenaushub erfolgt eine Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden. Der Kreis Warendorf hat mit Schreiben vom 13.06.2002 das weitere Vorgehen formuliert, insbesondere in Zusammenhang mit den noch abzubrechenden Gebäuden (Fabrikhalle, das derzeitige Schulungszentrum und zwei Wohnhäuser). Endgültig notwendig werdende Maßnahmen werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens geregelt.

* Dr. Muntzos & Partner: Baugrundgutachten. Münster
und

Umweltlabor ACB: Beurteilung der Grundwassersituation ehem. Petermannwerke Warendorf. Münster, 21.10.1998

** Umweltlabor ACB: Ergänzende Bodenuntersuchung – Ehem. Petermann Werke. Münster, 16.08.2002

7. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurden drei mögliche Emittenten von Lärmbelastungen gutachterlich untersucht*:

• Verkehrslärm

Zur Lärmbelastung der im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Wohnbebauung durch die Freckenhorster Straße L 547 wurde festgestellt, daß eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 nicht vorliegt. Allerdings werden an drei Baufenstern für die Neubebauung die Orientierungswerte durch die von der Düsternstraße ausgehenden Lärmbelastungen überschritten.

Für das Dienstleistungszentrum (Mischgebiet) werden die Orientierungswerte Tag und Nacht durch den Verkehrslärm der L 547 überschritten.

Die Lärmpegelbereiche II bis IV sind im Bebauungsplan eingetragen und mit den entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Lärmpegelbereich II werden die Schallschutzanforderungen bereits durch die einzuhaltende Wärmeschutzverordnung erfüllt.

• Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage des Dienstleistungszentrums weist lt. Gutachten eine Verträglichkeit für das angrenzende Wohngebiet hinsichtlich der zulässigen Tagwerte auf. Der zulässige Immissionsrichtwert würde allerdings nachts überschritten, falls bei Veranstaltungen die Abfahrt vom Parkplatz erst nach 22:00 Uhr erfolgt.

Wenn derartige Veranstaltungen nicht häufiger als an 10 Nächten im Jahr und nicht mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden, sind sie als sogenannte seltene Ereignisse verträglich.

Zudem soll durch Anordnung einer Schranke ein nächtliches Ausfahren auf die Schmiedestraße verhindert werden.

• Gewerbliche Immissionen

Der im Süden liegende Speditionsbetrieb ist ebenfalls als potentieller Emittent zu beachten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ für den Speditionsbetrieb setzt als Planungsziel die Einhaltung der zulässigen Richtwerte voraus. Die tatsächliche Situation – auch im Hinblick auf den Bestandsschutz des Betriebes – zeigt lt. Gutachten, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Richtwerte gem. TA Lärm nicht überschritten werden.

Die weiter im Süden liegenden Betriebe (Getränkhandel und Steinmetzbetrieb) stellen lt. gutachterlicher Aussage** ebenfalls keine Immissionsprobleme dar.

* Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung für den Beb.-Plan Nr. 2.66 der Stadt Warendorf.

Münster, August 2002
und

** Schreiben vom 11.11.2002

8. Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

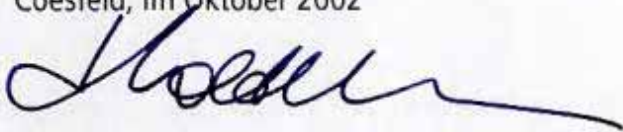
9. Fragen der Realisierung

Dem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Warendorf und dem Investor zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen – soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind – insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens trifft.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,16 ha	–	100,0 %
davon:			
– Mischgebiet	1,26 ha	–	58,3 %
– Allgemeines Wohngebiet	0,75 ha	–	34,7 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,15 ha	–	7,0 %

Bearbeitet im Auftrag des Investors für die Stadt Warendorf
Coesfeld, im Oktober 2002



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.

Die bereits bestehenden Wohngebäude an der Düsternstraße (1.550 qm) werden nicht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eingestellt, da diese lediglich planungsrechtlich gesichert werden, ein Eingriff i.S.d. BNatSchG findet hier also nicht statt (s. Kennzeichnung im Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“).

Die in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Mischgebiet eingestellte Fläche ist mit 12.720 qm um 135 qm größer als das festgesetzte Mischgebiet im Bebauungsplan (12.585 qm), da in der Bilanzierung die entlang der Freckenhorster Straße stockende Roteichenreihe in die Bilanzierung aufgenommen wurde. Die Bäumen ragen mit ihrem Traufbereich zur Hälfte in das Plangebiet und zur Hälfte in die Verkehrsfläche der Freckenhorster Straße. Dieses Vorgehen ist notwendig, da voraussichtlich 2 Bäume im Bereich der südwestlichen Zufahrt zum Mischgebiet nicht erhalten werden können und an ihre Stelle eine versiegelte Fläche tritt.

Bei einer Gesamtgröße des Bebauungsplans von 21.565 qm bedeutet dies einen Eingriffsbereich von 20.150 qm.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird für die Eingriffsverursacher „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ getrennt erstellt.

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

17

Eingriffsverursacher Mischgebiet

Eingriffsverursacher Mischgebiet

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
1.	Versiegelte Fläche – Wohngebäude und Nebenanlagen an der Schmiedestraße – Sparkassenschulungszentrum und Carport – Gewerbehalle im Südwesten	1.465,0	0,0	0,0
2.	Pflasterflächen – Stellplatzanlage am Sparkassenschulungszentrum – Parkstreifen an der Freckenhorster Straße	1.040,0	0,1	104,0
6.	Gartenflächen – Hausgärten der Wohngrundstücke an der Schmiedestraße – Grünbeete und Rasenfläche am Sparkassenschulungszentrum	2.260,0	0,4	904,0
9.	Intensive Grünlandnutzung – Großflächig im Zentrum des Plangebiets	7.341,0	0,4	2.936,4
18.	Anpflanzungen Hecken / Eingrünungen – Schnitthecke aus <i>Fagus sylvatica</i> an der Freckenhorster Straße	60,0	0,7	42,0
19.	Einzelbäume / Baumgruppen – 7 <i>Quercus rubra</i> à 38,5 qm = 270 qm – 9 <i>Acer platanoides</i> à 7,0 qm = 63,0 qm – 5 <i>Acer platanoides</i> à 12,5 qm = 62,5 qm – 1 <i>Betula pendula</i> à 12,5 qm = 12,5 qm – 1 <i>Betula pendula</i> à 7,0 qm = 7,0 qm – 1 <i>Betula pendula</i> à 3,0 qm = 3,0 qm – 1 <i>Salix cinerea</i> à 78,5 qm = 78,5 qm – 3 <i>Fraxinus excelsior</i> à 7,0 qm = 21,0 qm – 1 <i>Fraxinus excelsior</i> à 3,0 qm = 3,0 qm – 2 <i>Platanus hybrida</i> à 7,0 qm = 14,0 qm – 2 <i>Carpinus betulus</i> à 7,0 qm = 14,0 qm – 2 <i>Carpinus betulus</i> à 3,0 qm = 6,0 qm	554,0	2,0	1.108,0
Summe G1		12.720,0		5.094,4

Eingriffsverursacher Mischgebiet

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Mischgebiet				
(GRZ 0,6 einschl. Überschreitung => GRZ 0,8)		12.720,0		1.112,0
1.	Versiegelte Flächen	10.107,0	0,0	0,0
6.	Gartenflächen, private Grünlandfl. in Misch- und Wohngebieten	2.420,0	0,3	726,0
19.	Einzelbäume – 5 <i>Quercus rubra</i> à 38,5 qm = 193 qm	193,0	2,0	386,0
Summe G2		12.720,0		1.112,0

Eingriffsverursacher Mischgebiet

Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	1.112,0	5.094,4	=	-3.982,4
Ausgleichsdefizit		-3.982		Biotopwertpunkte

18

Eingriffsverursacher Wohngebiet

Eingriffsverursacher Wohngebiet

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraums

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
9.	Intensive Grünlandnutzung – Großflächig im Zentrum des Plangebiets	3.148,0	0,4	1.259,2
12.	Streuobstwiese (im östlichen Bereich des Plangebiets) – 1 <i>Pyrus domestica</i> à 20,0 qm – 3 <i>Malus domestica</i> à 38,5 qm – 1 <i>Malus domestica</i> à 28,0 qm – 1 <i>Malus domestica</i> à 3,0 qm – 1 <i>Malus domestica</i> à 50 qm (abgängig) – 1 <i>Malus domestica</i> (Windwurf) – 2 <i>Prunus domestica</i> à 12,5 qm – 1 <i>Prunus domestica</i> à 28,0 qm – 1 <i>Prunus domestica</i> à 20,0 qm – 1 <i>Prunus cerasus</i> à 38,5 qm – 1 <i>Prunus cerasus</i> à 50 qm – 1 <i>Salix cinerea</i> à 38,5 qm	3.940,0	2,0	7.880,0
19.	Einzelbäume / Baumgruppen – 1 <i>Betula pendula</i> à 38,5 qm – 1 <i>Platanus hybrida</i> à 7,0 qm – 1 <i>Carpinus betulus</i> à 154,0 qm (zweistämmig) – 1 <i>Salix cinerea</i> à 95 qm (dreistämmig) – 1 <i>Robinia pseudoacacia</i> à 7,0 qm – 1 <i>Salix alba</i> à 12,5 qm – 1 <i>Fagus sylvatica</i> à 28,0 qm	342,0	2,0	684,0
Summe G1		7.430,0		9.823,2

Eingriffsverursacher Wohngebiet

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)		5.972,0		1.190,9
1.	Versiegelte Flächen	2.389,0	0,0	0,0
6.	Gartenflächen, private Grünlandfl. in Misch- und Wohngebieten	3.293,0	0,3	987,9
18.	Anpflanzungen / Eingrünungen	290,0	0,7	203,0
Öffentliche Verkehrsfläche		1.458,0		0,0
1.	Versiegelte Fläche	1.458,0	0,0	0,0
Summe G2		7.430,0		1.190,9

Eingriffsverursacher Wohngebiet

Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz

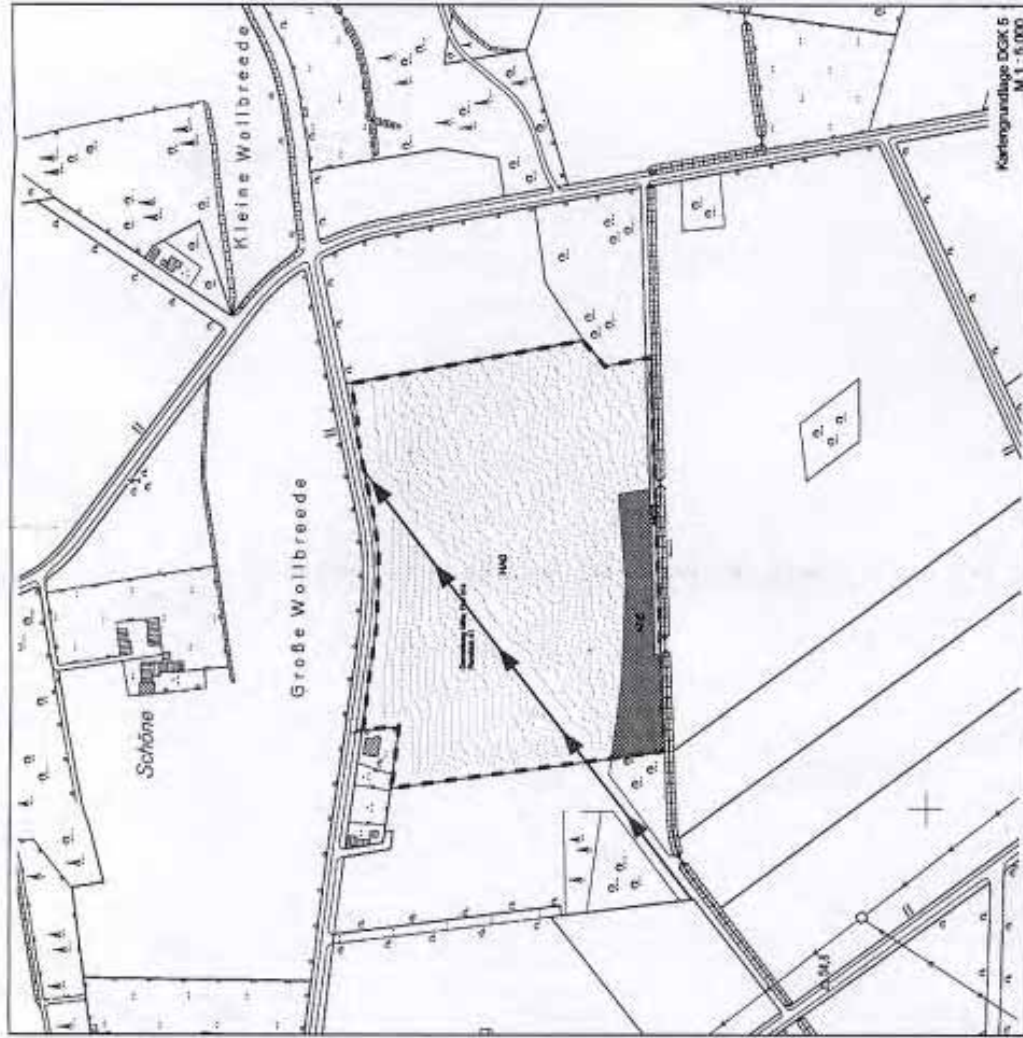
D (in Punkten/qm) = G2 - G1	1.190,9	9.823,2	=	-8.632,3
Ausgleichsdefizit		-8.632		Biotopwertpunkte

Externe Ausgleichsfläche in Milte, Flur 614, Flurstück 41

Bestand	Biotoptyp	m²	Wertzahl	WE *)	Planung	Biotoptyp	m²	Wertzahl	WE *)
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen					14. Naturnaher Wald				
4.1	Acker	12.590	0,3	3.777,0	K1	Aufforstung Eichen-Mischwald	12.590	1,3	16.367,0
4.2	Acker	8.500	0,3	2.550,0	K2	Aufforstung Eichen-Mischwald	8.500	1,3	11.050,0
					18. Anpflanzen von Hecken				
4.3	Acker	800	0,3	240,0	K3 **)	Westliche Wallhecke	800	0,7	560,0
4.4	Acker	1.450	0,3	435,0	K4	Nördliche Wallhecke	1.450	0,7	1.015,0
4.5	Acker	1.295	0,3	388,5	K5	Östliche Wallhecke	1.295	0,7	906,5
					10. Extensive Grünlandnutzung				
4.6	Acker	9.830	0,3	2.949,0	K6	Umwandlung in extensiv Grünland	9.830	0,7	6.881,0
4.7	Acker	23.000	0,3	6.900,0	K7 **)	Umwandlung in extensiv Grünland	23.000	0,7	16.100,0
					13. Brachflächen / Sukzessionsflächen				
4.8	Acker	16.949	0,3	5.084,7	K8	Umwandlung in Sukzessionsflächen	16.949	0,7	11.864,3
					20. Gewässerbiotope				
4.9	Acker	4.930	0,3	1.479,0	K9	Kleingewässer	4.930	1,3	6.409,0
					19. Anpflanzen von Einzelbäumen				
4.10	Acker	-	0,0	-	K10	20 Kopfweiden à 5m²	-	1,0	100,0
4.11	Acker	-	0,0	-		20 Bäume à 10 m²	-	1,0	200,0
15. Laub-Nadel-Mischwald					15. Laub-Nadel-Mischwald				
15.1	Eichenmischwald mit Nadelhölzern	6.827	2,0	13.654,0	K12	Eichenmischwald mit Nadelhölzern	6.827	2,0	13.654,0
3. Begrünte Flächen					3. Begrünte Flächen				
3.1	Unbefestigter Feldweg	1.345	0,2	269,0	K13	Unbefestigter Feldweg	1.345	0,2	269,0
Gesamt		87.516		37.726,2	Gesamt		87.516		85.375,8
Wertzuwachs gesamt 47.649,6 WE					Davon zugeordnet zu BPlan 1.03 25.539,6 WE				
					BPlan 2.66 9.520,0 WE				
					Noch einem BPlan zuzuordnen K1 12.590,0 WE				

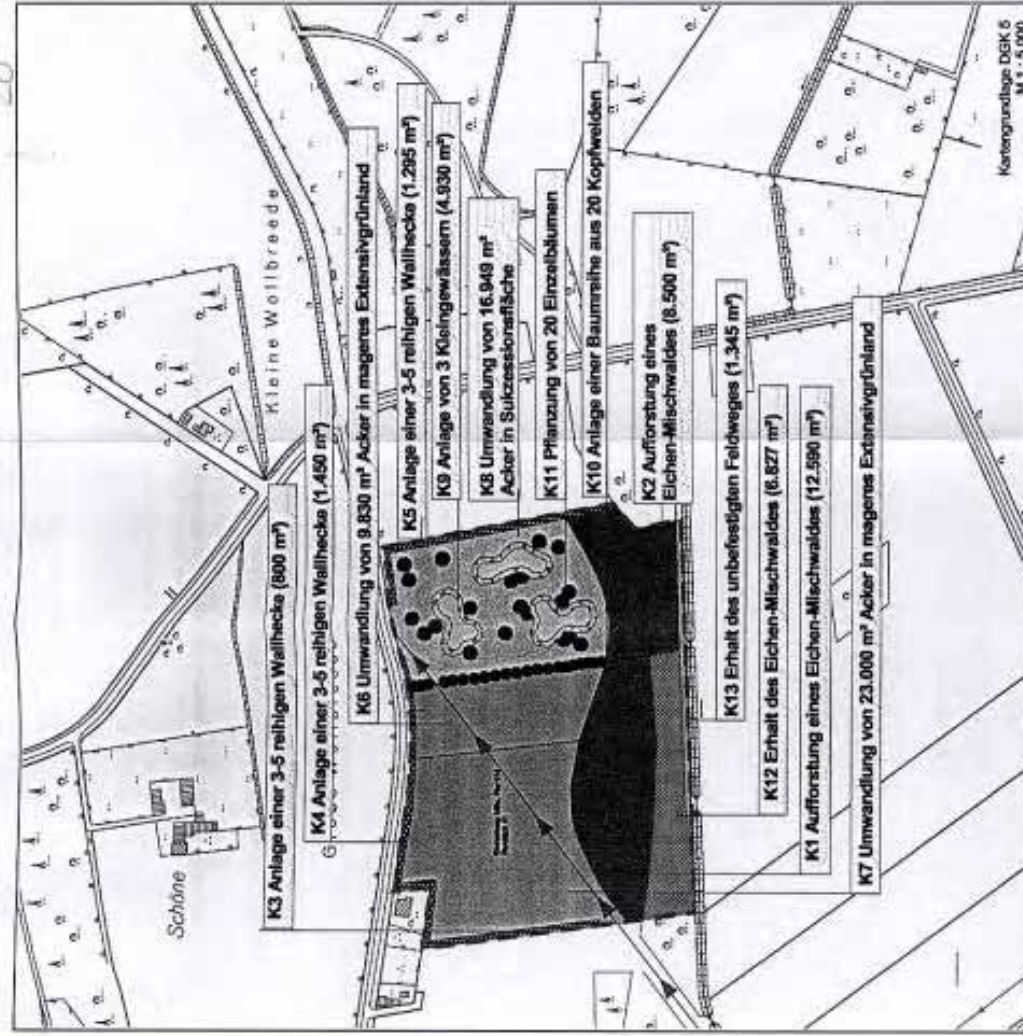
*) WE = Werteinheiten

**) K3 und K7 Ausgleichsmaßnahmen für BPlan 2.66



Bestandssituation

- Acker
- Feldweg, unbefestigt
- Feldweg, befestigt
- Ferngasleitung
- Grenze Ausgleichsfläche



Planungssituation

- Eichen-Mischwald Bestand
- Eichen-Mischwald Planung
- Wallhecke
- extensiv genutztes Grünland
- Sukzessionsfläche
- Blänke
- Feldweg, unbefestigt
- Einzelbaum (Kopfleide)
- Einzelbaum (Stieleiche)
- Ferngasleitung
- Grenze Ausgleichsfläche

Landschaftspflegerische Maßnahmen

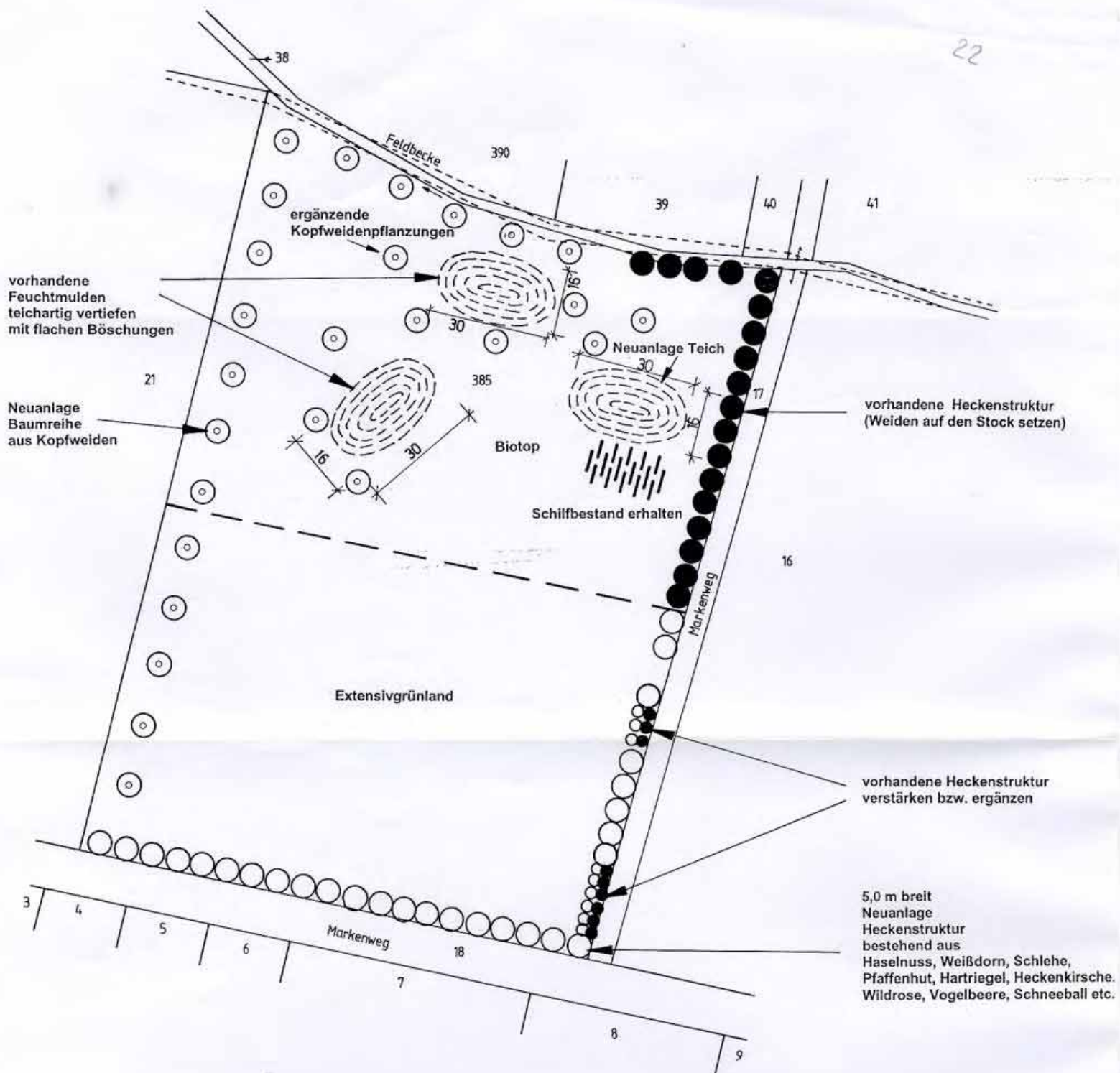
- K1 Aufforstung eines Eichen-Mischwaldes (12.580 m²)
- K2 Aufforstung eines Eichen-Mischwaldes (8.500 m²)
- K3 Anlage einer Wallhecke (800 m²)
- K4 Anlage einer Wallhecke (1.450 m²)
- K5 Anlage einer Wallhecke (1.295 m²)
- K6 Umwandlung von 9.830 m² Acker in Extensivgrünland
- K7 Umwandlung von 23.000 m² Acker in Extensivgrünland
- K8 Umwandlung von 16.949 m² Acker in Sukzessionsfläche
- K9 Anlage von 3 Kleingewässern (4.930 m²)
- K10 Anlage einer Kopfleide
- K11 Pflanzung von 20 Einzelbäumen
- K12 Erhalt des Waldes (6.827 m²)
- K13 Erhalt des Feldweges (1.345 m²)



ANLAGE

Externe Ausgleichsfläche in Freckenhorst Flur 25, Flurstück 385									
Bestand	Biotoptyp	m²	Wertzahl	WE *)	Planung	Biotoptyp	m²	Wertzahl	WE *)
1.	Intensives Grünland	11.646	0,4	4.658,4	1.	Extensives Grünland	10.662	0,7	7.463,4
1.1	Heckenstruktur	54	0,7	37,8	1.1	Ergänzende Heckenstruktur	1.013	1,2	1.215,6
					1.2	5 Kopfwiden à 5 m²	25	1,0	25,0
2.	Sukzessionsfläche	11.299,5	0,7	7.909,7	2.	Biotop	11.737	1,5	17.605,5
2.1	Heckenstruktur	437,5	2,0	875,0					
Gesamt				13.480,9		Gesamt			26.309,5
Wertzuwachs gesamt		12.828,6 WE			Davon zugeordnet zu BPlan 2.66:		3.094,0 WE		
					Noch einem BPlan zuzuordnen:		9.734,6 WE		

*) WE = Werteinheiten



KONZEPTION DER
ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHE
GEMARKUNG FRECKENHORST
FLUR 25 / FLURSTÜCK 385 /
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 23437 m²

M.: 1/ 1000
Dez. III Städtebau und Umwelt
Warendorf, den 02.07.2003

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.

Die bereits bestehenden Wohngebäude an der Düsternstraße (1.550 qm) werden nicht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eingestellt, da diese lediglich planungsrechtlich gesichert werden, ein Eingriff i.S.d. BNatSchG findet hier also nicht statt (s. Kennzeichnung im Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“).

Die in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Mischgebiet eingestellte Fläche ist mit 12.720 qm um 135 qm größer als das festgesetzte Mischgebiet im Bebauungsplan (12.585 qm), da in der Bilanzierung die entlang der Freckenhorster Straße stockende Roteichenreihe in die Bilanzierung aufgenommen wurde. Die Bäumen ragen mit ihrem Traufbereich zur Hälfte in das Plangebiet und zur Hälfte in die Verkehrsfläche der Freckenhorster Straße. Dieses Vorgehen ist notwendig, da voraussichtlich 2 Bäume im Bereich der südwestlichen Zufahrt zum Mischgebiet nicht erhalten werden können und an ihre Stelle eine versiegelte Fläche tritt.

Bei einer Gesamtgröße des Bebauungsplans von 21.565 qm bedeutet dies einen Eingriffsbereich von 20.150 qm.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird für die Eingriffsverursacher „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ getrennt erstellt.

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