

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.06 "ÖSTLICH DER AHLENER STRASSE" in Hoetmar

Anlaß, Ziel und Zweck

Das Bebauungsplangebiet erfasst die im Flächennutzungsplan im Süden des Ortsteiles ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen, die eine Größe von ca. 40.000 m² aufweisen.

Der überwiegende Teil (ca. 30.000 m²) befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereichssetzung gemäß § 34 BauGB) und weist somit bereits eine gewerbliche Nutzung auf.

Die noch nicht gewerblich genutzten Flächen (ca. 10.000 m²) im Süden des Plangebietes, angrenzend an die Fläche für die Forstwirtschaft, stellen die Erweiterungsbereiche der beiden Betriebe (Flurstücke 162 - 164) dar und sind als Weideflächen an Landwirte verpachtet.

Die Erweiterungsflächen sollen gemäß den Firmenplänen auf mittlere Sicht keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden, so dass die Weidelandnutzung vorläufig bestehen bleibt.

Bauliche Nutzung

Um die gewachsenen dörflichen Strukturen zu schützen, sind Einzelhandelsgeschäfte, soweit es Läden mit einem innerdörflichen/zentrumstypischen Sortiment sind, nicht zulässig. Dagegen sind nicht dorfzentrumsrelevante Branchen und Handel im Zusammenhang mit sonstigen im Gebiet ansässigen Betrieben zulässig.

Ebenfalls zum Schutz des dörflichen Charakters sind Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind allgemein zulässig, weil sie auch im benachbarten gewerblichen Bestand vorhanden und im allgemeinen betrieblichen Interesse erwünscht sind; dies gilt insbesondere bei Betrieben geringer Größe in kleineren Orten.

Im Plangebiet ist der Abstandserlaß 1998 gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO anzuwenden, wobei die unter 2.2.2.4 und 2.2.25 aufgeführten verringerten Abstände angewandt werden können. Die Abstandsliste ist dem Plan beigelegt.

Darüber hinaus können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe, die der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sich am Ortsbild orientieren, wo im Nahbereich des Plangebietes Bauhöhen von 12,50 m erreicht werden, so dass im Gewerbegebiet dieselbe Höhe zugelassen werden sollte.

Ökologie

Im südlichen Bereich des Plangebietes, im Anschluss an die vorhandene Gewerbenutzung, befindet sich eine Grünlandfläche von 10.900 m², die als Erweiterungsfläche für die angrenzenden beiden Betriebe vorgesehen ist und z.Zt. landwirtschaftlich genutzt wird. Beide Betriebsinhaber (Baubranche) beabsichtigen auf mittlere Sicht keine Betriebserweiterung wegen der unveränderten Lage auf dem Bausektor, so dass vorläufig die Grünlandnutzung bestehen bleibt.

Der Betriebsinhaber der Flurstücke 163, 164 möchte aufgrund des geringen Erweiterungsbedarfs den ökologischen Ausgleich im Bereich des Flurstückes 22 tätigen, wogegen der Betriebsinhaber des Flurstückes 21, nur einen Teil im Bereich des Flurstückes 21 unterbringen möchte (Nachweis der Ausgleichsregelung ist als Anlage beigefügt).

Altlasten, Denkmalschutz, Archäologie

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Im Bebauungsplan ist vermerkt, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Verpflichtung besteht, Bodenfunde anzuzeigen.

Warendorf, den 05.03.2000

Stadt Warendorf
- Sachgebiet Stadtplanung -


(Stake)

Anhang

Ökologische Eingriffs- bzw. Ausgleichsregelung

1. Flurstück 22 (Bestandteil des Betriebes Flurstücke 163, 164) (Flur 20)
Grünlandfläche = 6.870 m²
= Wertfaktor 0,4 = 2.748 WE

Planung: (Gemäß dem Bewertungsrahmen)
Umwandlung der Grünlandfläche (0,4) in Fläche für Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder (1,2).

$$\frac{2.748 \text{ WE}}{0,8} = 3.435 \text{ m}_2$$

2. Flurstück 21 (Bestandteil des Betriebes 162, 21) (Flur 20)
Grünlandfläche = 3.700 m²
= Wertfaktor 0,4 = 1.480 WE

Planung: (gemäß dem Bewertungsrahmen)
Umwandlung der Grünlandfläche (0,4) in Fläche für Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder (1,2)

$$\frac{1.480 \text{ WE}}{0,8} = 1.850 \text{ m}_2$$