Wilhelm Hellmann Architekturbüro Kleistr. 8 48231 Warendorf 2
Tel. 02581 / 94620 * Fax. 02581 / 946219

Satzung der Stadt Warendorf

„Vorhaben und Erschließungsplan „Nördlich Am Hagen" Nr. 3.76

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBL I. S.622)
sowie nach § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Bau ONW) vom 07 .03. 1995, (GV. NWS. 218,982) wird nach Beschlußfassung des Rates der Stadt Warendorf vom 17. 12. 1996 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Nördlich Am Hagen" erlassen.

§ 1

(1) **Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.**

(2) **Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Freckenhorst, Flur 3 und Flur 22. Es wird wie folgt begrenzt:**

Im Norden:

Nordwestecke Flurstück 140 beginnend, Nordseite Flurstück 140.

Im Osten:

Ostseite Flurstück 140.

Im Süden:

Südseite Flurstück 140.

Im Westen:

44 m Richtung Norden Westseite Flurstück 140, nach Westen abknickend (das Flurstück 68 nicht geradlinig durchquerend) auf Westseite Flurstück 68, 7,50 m Richtung Norden Westseite Flurstück 68, nach Osten abknickend (das Flurstück 68 nicht geradlinig durchquerend) bis auf Westseite Flurstück 140, nach Norden Norden abknickend Westseite Flurstück 140 zum Ausgangspunkt.

Wilhelm Hellmann Architekturbüro Kleistr. 8 48231 Warendorf 2
Tel. 02581 / 94620 * Fax. 02581 / 946219

§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

(1) Als Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wird festgesetzt:

- **Gartenbaubetrieb mit Sortimentsbestimmung:**
  Kernsortiment: Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße, Erden, Substrate, Sämereien, Zwiebeln, Düngemittel;
  Branchenübliches Rand- und Nebensortiment ist auf max. 700 qm Verkaufsfläche zulässig.
  Nicht zulässig sind: Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien (ausgenommen Arbeits- und Schutzbekleidung für Gartenarbeiten sowie Tischdecken, Sitzkissen und ähnliches für Gartenmöbel), Schuhe und Lederwaren (ausgenommen Arbeitsschuhe, Gummistiefel und ähnliches), Spielwaren , Sportartikel, Uhren, Schmuck und Fotoartikel, Glaswaren und Porzellan (ausgenommen solche Waren, die Artikel des Kernsortiments unmittelbar ergänzen z.b. Pflanzenschalen, Übertöpfe, Blumenvasen, Gartenskulpturen und ähnliches),
- **und betriebszugehöriges Wohnhaus.**

(2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) ist durch die eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die Festlegung der maximalen Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

(3) Die Bauweise (§ 9 Abs.1 , Nr. 2 BauGB)

Wird gemäß § 22 Baunutzungsverordnung als abweichende Bauweise festgesetzt bzw. ist im Bereich des betriebszugehörigen Wohnhauses nur als Einzelhaus als besondere Form der offenen Bauweise festgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Baunutzungsverordnung durch Baugrenzen festgelegt.

(4) Die Fläche für Stellplätze wird gemäß § 9 Abs.1, Nr.4 BauGB durch Umgrenzung festgelegt.

(5) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Einzelbäumen sowie deren Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind durch entsprechende Eintragung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

(6) Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB) werden vertraglich außerhalb des Plangebietes durchgeführt. (S. § 3 unter 7. - Ausgleich für Eingriffe in Natur und Haushalt -).

Wilhelm Hellmann Architekturbüro Kleistr. 8 48231 Warendorf 2
Tel. 02581 / 94620 * Fax. 02581 / 946219

(7) **Für die Herstellung der für das Plangebiet erforderlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtung ist zwischen der Stadt Warendorf und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.**
Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Stadt Warendorf dem Vorhabenträger die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe des Vertrages.

§ 3

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis auf die Anbindung an die „Warendorfer Straße" als Fläche für die Landwirtschaft aus.
Im parallel verlaufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb mit betriebszugehörigem Wohnhaus vorzunehmen.

Begründung zur Satzung

1. Derzeitige Situation/Einordnung der Planung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Freckenhorst und besteht bis auf die Anbindung an die „Warendorfer Straße" (Teilflurstück 68) aus dem Flurstück 140..

Die vom Plangebiet erfasste Fläche (Flurstück 140) wird bislang als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Aufgrund der bisherigen Nutzung handelt es sich um einen für den Naturhaushalt und der Landschaft wenig wertvollen Bereich.

An das Plangebiet grenzen in nördlicher und östlicher Richtung weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich des Plangebietes grenzen Wegepazellen mit anschließender Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 3.09, „Am Hagen" an.

Westlich des Areals befindet sich die „Warendorfer Straße" (L547) die durch eine städtische Grünfläche vom Plangebiet abgegrenzt wird.
Westlich der „Warendorfer Straße" befindet sich desweiteren eine ausgeprägte Wohnbebauung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Satzung (§ 1, Abs. 2) detailliert dargestellt.

Wilhelm Hellmann Architekturbüro Kleistr. 8 48231 Warendorf 2
Tel. 02581 / 94620 * Fax. 02581 / 946219

3. Planungsziele

Durch die vorliegende Planung sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden.

1.) Der im Ortsteil Freckenhorst an der „Everswinkeler Straße" bestehende Gärtnereibetrieb weist keine weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeit auf. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Freckenhorst Süd wird das Betriebsgrundstück überplant und mit Ausweisung einer öffentlichen Straße mittig durchschnitten. Aufgrund der angestrebten Flächennutzung ist der Betrieb auf einen neuen Standort angewiesen, der eine entsprechende Betriebsgröße erlaubt und verkehrsmäßig gut integriert ist. Ziel der Planung ist es unter anderem auch, mit dem neuen Standort dem landwirtschaftlichen Betrieb eine dem Markt angepasste Entwicklung zu ermöglichen.

2.) Die seitens der Stadt Warendorf zum Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes betriebene Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches östlich der „ Warendorfer Straße" im direkten nördlichen Anschluß an das Plangebiet wird durch das Erschließungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht beeinträchtigt.

4 . Art und Maß der zulässigen Nutzung

Als Zweckbestimmung für das Plangebiet wird die Art der zulässigen Nutzung gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als - Gartenbaubetrieb mit Sortimentsbestimmung und betriebszugehörigem Wohnhaus - .

Mit der Ergänzung zur Sortimentsbestimmung, das branchenübliche Rand- und Nebensortimente auf max. 700 qm Verkaufsfläche verkauft werden können, soll auf entsprechende Marktänderungen reagiert werden können.

Das Maß der Baulichen Nutzung wir gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung wie folgt begrenzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) soweit festgesetzt max. 0,4 bzw. 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) soweit festgesetzt max. 0,8
- Die Zahl der Vollgeschosse wird m. I. bzw. II festgesetzt

Das weitere Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird für den Bereich des Gartenbaubetriebes eine max. Firsthöhe von 7,50 m, bzw. in einem Teilbereich (Schiffe 5 u. 6) eine max. Firsthöhe von 9,50 m über die Straßenkrone der „ Warendorfer Straße" festgesetzt. Letztere max. Gebäudehöhe ist auch für das betriebszugehörige Wohnhaus zulässig.

5. Baugestalterische Festsetzungen

Die Dächer des Gartenbaubetriebes sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° +/- 5° und für das betriebszugehörige Wohnhaus

ein steilgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 50° +/- 5° festgelegt.

6. Erschließung

1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Warendorfer Straße" (L547) mit dem Innerstädtischen Verkehrsnetz verknüpft und an das überördliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Erschließung. Hierzu wird im Bereich zwischen der öffentlichen Wegefläche zur Landvolkshochschule und der „Merveldtstraße" die öffentliche Grünfläche durchschnitten, um den Kundenparkplatz anfahren zu können.
Der mit Ausnahme von Spitzenzeiten ca. 2x wöchentlich verkehrende Anlieferungsverkehr erfolgt im Endzustand der betrieblichen Nutzung ausschließlich über die nördliche Wegefläche (Flurstück 87) und private Wegefläche (Flurstück 139). Über die letztgenannte Anbindung erfolgt ebenfalls die An- und Abfuhr zum betriebszugehörigen Wohnhaus.

Die mit dem Anlieferungsverkehr verbundene weitere Belastung auf der Zufahrtstraße zur Landvolkshochschule wird in der Weise berücksichtigt, daß die befestigte Straßenfläche auf 5,50 m Breite ausgebaut wird. Falls erforderlich könnte unter Einziehung einer Geschwindigkeitsbegrenzung die Verkehrssicherheit weiter erhöht werden.

2.) Technische Erschließung

- Trink- und Löschwasserversorgung -

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des in der Zufahrtsstraße zur Landvolkshochschule vorhandenden Netzes der Wasserwerkes der Stadt Warendorf sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch vorhandene Straßenhydranten im Umfeld des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichergestellt.

- Schmutzwasser -

Den örtlichen Erfordernissen entsprechend wird für das Gebiet östlich der Warendorfer Straße ein Trennsystem festgelegt, wobei ausschließlich das Schmutzwasser in das vorhandene Kanalnetz des Abwasserwerkes der Stadt Warendorf in der „Merveldtstraße" (Mischsystem) geleitet werden darf.

- Niederschlagswasser -

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gespeichert und zur Bewässerung genutzt werden.
Anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser soll dem Seitenarm des Piepergrabens zugeführt werden.

Wilhelm Hellmann Architekturbüro Kleistr. 8 48231 Warendorf 2
Tel. 02581 / 94620 * Fax. 02581 / 946219

Die erforderliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz wird hierzu eingeholt.

- Stromversorgung / Telekommunikation -

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann durch Erweiterung des bereits bestehenden Netzes mitversorgt werden.
Zur Koordinierung mit anfallenden Baumaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsträger frühzeitig schriftlich zu beteiligen.

7. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Kompensations-Maßnahmen gemäß §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen.

Die Beurteilung des Plangebietes nach dessen Bestand sowie der ökologischen Wertigkeit von Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des - Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen - des Kreises Warendorf von 1995.

Die Eingriffsfläche entspricht dabei annähernd der Umgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie weist eine Größe von ca. 1,73 ha aus, wobei hiervon 1,71 ha als intensiv bewirtschaftetet Ackerfläche zu bewerten sind.
Weitere 0,02 ha öffentlicher Grünfläche werden zum Zwecke der Erschließung benötigt ca. 0,03 ha bilden den Seitenarm des Piepergrabens.

Der Eingriffsflächenwert berechnet sich wie folgt:

1,7115 ha x 0,3 WE / ha	=	0,5135 WE
0,0189 ha x 0,5 WE / ha	=	0,0095 WE
Gesamt	=	0,5230 WE

Die Ermittlung der Kompensationswerte innerhalb der Eingriffsfläche anhand der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzungen nach Ihrer ökologischen Bedeutung setzt sich wie folgt zusammen:

1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Anpflanzung unter 6,00 m Breite)

0,1132 ha x 0,7 WE / ha	=	0,0792 WE

2. Seitenarm des Piepergrabens ausgenommen = ----------

Wilhelm Hellmann Architekturbüro Kleistr. 8 48231 Warendorf 2
Tel. 02581 / 94620 * Fax. 02581 / 946219

3. Gartenbaubetrieb unter Zugrundelegung des max. zulässigen Versiegelungsgrades mit GRZ = 0,8 (überbaubare Fläche, Fahrgassen und Stellplätze abzüglich Flächen für Einzelbäume etc.)

Bezugsgröße: 16.506 qm.

1,3205 ha x 0,0 WE / ha = ----------

4. Flächen für Einzelbäume

0,0200 ha x 1,0 WE / ha = 0,0200 WE

5. Freiverkaufsfläche im Sinne von Hausgärten abzüglich Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Fläche des Piepergrabens

0,2229 ha x 0,3 WE / ha = 0,0669 WE

6. Betriebszugehöriges Wohnhaus unter Zugrundelegung des max. zulässigen Versiegelungsgrades mit GRZ = 0,4 x 1,5 = 0,6 .

Bezugsgröße: 1.116 qm

0,0670 ha x 0,00 WE / ha = ----------

7. Freiflächen im Sinne von Hausgärten abzüglich Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Fläche des Piepergrabens

0,0204 ha x 0,3 WE / ha = 0,0061 WE

Gesamt = 0,1722 WE

Die notwendige Ersatzmaßnahme außerhalb der Eingriffsfläche errechnet sich danach aus der Kompensationsbilanz (Eingriffswert abzüglich der Kompensation im Plangebiet) und der Wertdifferenz der Umwandlungsfläche.

Aufgrund des vorgefundenen ökologischen Zustandes der vorgenannten Fläche (Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche) wird ein Wertfaktor von 0,3 WE / ha zugrunde gelegt.

Bei der Umwandlung der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in eine extensive Grünlandnutzung ergibt sich eine Wertdifferenz von

0,7 WE / ha ./. 0,3 WE / ha = 0,4 WE / ha
bzw. bei Umwandlung in eine Streuobstwiese
eine Wertdifferenz von 1,2 WE / ha ./. 0,3 WE / ha = 0,9 WE / ha.

Für eine Vollkompensation und eine Umwandlung im vorgenannten Sinne sind danach Flächen in einer Größenordnung von 0,88 ha bzw. 0,39 ha bereit zu stellen.
Die Bereitstellung und Absicherung der benötigten Fläche sowie Abstimmungder künftigen Nutzung mit der Naturschutzbehörde ist in § 9 des Durchführunmgsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag geregelt.
Auf eine südliche Eingrünung des Plangebietes wird verzichtet, da die nicht überbaubare Fläche für zu ziehende Gartenbauerzeugnisse bzw. Verkaufsgärten vorbehalten bleiben soll.

8. Immissionssituation aus Art der zulässigen Nutzung

Die nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtbau - 5 / 87 und unter Zugrundelegung der Aussagen im Verkehrsentwicklungsplan von 1991 errechnete Belastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Warendorfer Straße (L 547) erbringt für die Bebauung westlich der Warendorfer Straße einen Mittelungspegel von:

tagsüber Lm (15) = 68,1 dB (A)
nachts Lm (15) = 59,4 dB (A).

Aufgrund der Lage und Größe der Stellplatzanlage für die Kunden des Gartenbaubetriebes muß von einer geringfügigen Pegelerhöhung ausgegangen werden, die jedoch beurteilungsmäßig vernachlässigbar ist.

Die am Tag von Kunden und Anlieferungsverkehr ausgehenden Geräuscheinwirkungen lassen danach keine unzumutbaren Lärmemissionen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete erwarten.

9. Sonstiges

9.1 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich.

9.2 Denkmalpflege

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten und ggf. Archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).
Die dafür benötigen Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.
Erste Bodenuntersuchungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Warendorf, im September 1996

WILHELM HELLMANN Dipl.-Ing. (FH) und Architekt 48231 Warendorf, Kleistraße 8 Tel. 02581/94620 Fax. 02581/946212

....
Vorhaben- und Erschließungsträger Architekt

(Einschließlich Korrekturen lt. Ratsbeschluß vom 17. 12. 1996)