



BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5.68 / 1. Änderung und Erweiterung für das „Gewerbe- und Industriegebiet Milte-Ost / Hartmann“

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungs- und Erweiterungsplan umfasst die in der Gemarkung Milte in Flur 601 gelegenen Flurstücke 52, 56, 57, 208 und 209.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation im Bereich der Bebauungsplanänderung

Für die Flurstücke 52, 208 und 209 in der Flur 601 in Milte besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Diese Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für die Grundstücke Ostmilter Str. 18 (Flurstücke 56 und 57) gibt es bislang einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der in diesem Bereich ein „Dorfgebiet“ mit einer Gesamtfläche von 2.188 qm ausweist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf dem straßenseitigen Flurstück Nr. 56 bei einer festgesetzten offenen Bauweise durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II als Höchstmaß begrenzt.

Im rückwärtigen Bereich (Flurstück 57) ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschossflächenzahl ebenfalls mit 0,2 angegeben sowie die Zahl der Vollgeschosse auf I und die Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern beschränkt.

Hinsichtlich der Dachausbildung sind entsprechend des Gebäudebestandes im hinteren Grundstücksbereich (Flurstück 57) Flachdächer festgesetzt. Für das Flurstück 56 sind Satteldächer mit Neigungen von 13° bzw. 45°-52° und Pultdächer mit 20° Dachneigung zugelassen.



3. Änderungspunkte

3.1 Art der Nutzung / Erschließung

Der an der Ostmilter Straße Nr. 18 am Ortsrand ansässige Schlossereibetrieb Pöhling hatte vormals beabsichtigt, eine Erweiterung in östlicher Richtung, auf das Flurstück Gemarkung Milte, Flur 601, Nr. 52 vorzunehmen.

Dieser Ansatz wurde jedoch fallengelassen. Dafür beabsichtigt die Firma Hartmann, Produktion und Vertrieb von Fleischwaren, Ostmilter Straße 35, die genannte Parzelle zur Erweiterung Ihres Betriebes zu erwerben.

Auf diesem Grundstücksgelände ist zukünftig ein Betriebsgebäude mit Büros, einer Garage für Auslieferungswagen und einem Unterstand für Maschinen und Geräte für den weiter nordöstlich an der Ostmilter Straße gelegenen Betrieb vorgesehen. Mittelfristig soll dieses Gebäude durch eine Lagerhalle als Lager für Verpackungsmaterial und Maschinenteile ergänzt werden.

Im südlichen Teil des Grundstücks soll auf Höhe des benachbarten Wohnhauses ein Wohngebäude mit einer Betriebsleiterwohnung sowie einer Wohnung für Aufsichtspersonal für die Firma errichtet werden.

Zur Realisierung dieser geplanten Erweiterung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen östlich der bestehenden Schlosserei (Flurstücke 52, 208 und 209) in die vorliegende Bebauungsplanänderung mit einbezogen. Gemeinsam mit den vorhandenen Betriebsflächen (Flurstücke 56 und 57), die derzeit als „Dorfgebiet“ dargestellt sind, sollen die Erweiterungsflächen für den Betrieb Hartmann als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Hierbei erfolgt eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Im an der Ostmilter Straße gelegenen Teilbereich (GE 1) sind gewerbliche Nutzungen, aber keine Wohnungen zulässig. Aus Immissionsschutzgründen erfolgt außerdem eine Einschränkung des Gewerbegebietes GE 1 auf der Grundlage des Abstandserlasses 1998, so dass für die im Westen unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen eine Verträglichkeit hergestellt werden kann. Die Abstandsliste 1998, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Im Bebauungsplan wird lt. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da es Ziel der



Stadt Warendorf ist, den vorliegenden Teil des Gewerbe- und Industriegebietes Milte-Ost für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten.

Durch den Ausschluss des Einzelhandels wird erreicht, dass dieser nicht an der Peripherie sondern näher am Ortskern des Dorfes angeordnet wird.

Im südlichen Plangebietsbereich (GE 2) werden ausschließlich Wohngebäude, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Die Familie Hartmann betreibt an der Ostmilter Straße ihren Fleischwarenbetrieb als Familienbetrieb. Der Betrieb arbeitet als Zweischichtbetrieb von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Zusätzlich wird der Betrieb täglich zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr von einem 4 Personen starken Reinigungsteam gesäubert.

Durch diese Betriebszeiten ist es notwendig, dass ständig eine Aufsicht des Personals gegeben sein muss. Durch diesen Umstand soll neben der Betriebsleiterwohnung noch eine Wohnung für Aufsichtspersonal errichtet werden.

Funktional steht das Grundstück mit der Bebauung des eigentlichen Betriebsgeländes an der Ostmilter Straße 35 in Zusammenhang. Am Hauptbetrieb ist aus verschiedenen Gründen (Emissionen und betriebliche Erfordernisse) die Errichtung eines Wohngebäudes nicht möglich.

Die Erschließung der Grundstücksflächen erfolgt von Norden von der Ostmilter Straße. Vom südlich der Erweiterungsfläche verlaufenden Weg soll keine Erschließung stattfinden. Um dies langfristig sicherzustellen wird hier ein Aus- und Einfahrtsverbot festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes ist zur Erschließung des Baugebietes „Königstal I“ eine Sammelstraße geplant, die nachrichtlich eingetragen ist. Für diese zukünftige Sammelstraße ist im südlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nördlich des Plangebietes wird auf der Ostmilter Straße eine Querungshilfe für den Fahrradverkehr geplant. Die sich hieraus ergebene Straßenaufweitung an der Einmündung der zukünftigen Sammelstraße verläuft auf der Fläche des Plangebietes und ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im straßenbegleitenden Gewerbebereich GE 1 orientiert sich an den Dimensionen, die für den Hallenbau eines mittelständischen Handwerksbetriebes anzunehmen sind und entspricht auch den Maßen des bereits bestehenden Werksgebäudes des Grundstücks Parzelle 56.

Es wird die Zulässigkeit einer eingeschossigen Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 6,00 m über Straße bei einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 festgesetzt, um eine städtebauliche Verträglichkeit zu den angrenzenden Gebäuden sicherzustellen.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2 entsprechend der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung bestimmt. Durch die Beschränkung der Traufenhöhe auf 4,50 m und der Firsthöhe auf 10,00 m entstehen maximal zweigeschossige Gebäude, die optisch als eingeschossig in Erscheinung treten.

3.3 Pflanzstreifen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und zum südlich verlaufenden Weg soll als Übergang zur freien Natur bzw. zur geplanten Sammelstraße für das Baugebiet „Königstal I“ und zur ökologischen Aufwertung ein Pflanzstreifen mit der Verpflichtung zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt werden.

Der Pflanzstreifen zum Abschluss des Plangebietes nach Osten ist mit standortgerechten Gehölzen zweireihig auf Lücke herzustellen, wobei der Abstand der Reihen 1,00 m und der Abstand der Gehölze in den Reihen 1,50 m betragen soll.

3.4 Bauweise

Im südlichen Plangebietsteil sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein, im nördlichen Bereich an der Ostmilter Straße ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies dient zur Verhinderung von stärker verdichteten baulichen Strukturen am Ortsrand des Dorfes und zur Beibehaltung des ländlichen Charakters bei gleichzeitiger Sicherstellung der geplanten Nutzungen.



3.5 Gestalterische Festsetzungen

Um ein einheitliches städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu schaffen, werden gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Im Gewerbegebiet GE 1 sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 12° bis 45° zugelassen werden.

Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung wird im Gewerbegebiet GE 2 eine Beschränkung der Dachformen auf Sattel- und Walmdach vorgenommen bei gleichzeitiger Festsetzung der Dachneigung zwischen 28° und 45° und der Hauptfirstrichtung angepasst an die vorhandene Nachbarbebauung.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft sowie eine gemischte Baufläche aus. Da die angestrebte Nutzung diesen Darstellungen größtenteils widerspricht, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Bebauungsplanänderung einer 99. Änderung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterzogen.

5. Umweltbericht

5.1 Umweltschutzziele

Die Ergebnisse der gem. § 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Um mögliche Umweltauswirkungen des Planänderungsvorhabens auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere, Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu erfassen und zu bewerten, enthält der vorliegende Umweltbericht eine Darstellung der möglichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter mit Hinweisen auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften auf den Geltungsbereich des Änderungsplanes und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.



5.2 Beschreibung des Vorhabens

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5.68 „Gewerbe- und Industriegebiet Milte-Ost“ liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Milte. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Änderung und eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes nach Osten. Die Inhalte und Ziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind insbesondere im Punkt 3 erläutert.

Im wesentlichen handelt es sich um die Änderung eines 4.744 qm großen landwirtschaftlich genutzten Bereiches sowie einer 2.188 qm großen bereits bebauten, in einem Dorfgebiet liegenden Fläche, in ein Gewerbegebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Lebensmittelbetriebes Hartmann nebst Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Betriebsleiterwohnung sowie einer Wohnung für Aufsichtspersonal zu schaffen.

Entsprechend der Darstellung und der tatsächlichen Gegebenheiten liegt ein Lebensraum von nachrangiger Bedeutung für Tier und Pflanze vor (überwiegend versiegelte bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen). Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Hinweise auf geschützte Arten liegen nicht vor.

Oberflächengewässer, Gründlandflächen und forstwirtschaftliche Nutzflächen bzw. sonstige Gehölzbestände sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Teilbereich des Planungsgebietes sowie der Neuausweisung von Bauflächen wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.155 qm ermöglicht.



5.3 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

5.3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die bereits im Plangebiet und direkt angrenzend lebenden Bewohner und zum anderen die Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner des Änderungsgebietes zu untersuchen.

Durch die geplante Baumaßnahme sind keine verkehrlichen Mehrbelastungen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude zu erwarten. Aus Immissionsschutzgründen ist eine Einschränkung des Gewerbegebietes auf der Grundlage des Abstandserlasses 1998 erforderlich, um eine Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung herzustellen.

Die Geruchsimmissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, werden durch die Verkleinerung der landwirtschaftlichen Flächen und der Schaffung eines größeren Abstandes zur Wohnbebauung eher reduziert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die geplante Änderung sind nicht zu erkennen.

5.3.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist entsprechend der vorzufindenden Biotopstrukturen als gering einzuschätzen. Vom Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind daher lediglich als ökologisch nachrangig einzustufende Biotoptypen betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung ist gem. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erhoben und wird plangebietsextern kompensiert. Die biologische Vielfalt und der Arten- und Biotopschutz sind nicht betroffen.

5.3.3 Schutzgut Boden

Natürliche geologische Formationen im oberflächennahen Bereich sind im Änderungsgebiet durch bereits erfolgte bauliche Maßnahmen bzw. landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des



Änderungsplanes und im weiteren Umfeld nicht bekannt.

Da die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich in der Vergangenheit bereits deutlich überformt wurden, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die ökologische Wertminderung durch die erhöhte Versiegelung wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

5.3.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser

Eine Bodenuntersuchung zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit und des Grundwasserstandes liegt für den Planbereich vor und weist die Versickerungsfähigkeit nach. Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld nicht ausgewiesen.

Eine zu erwartende Auswirkung der Planung auf das Grundwasser ist die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die höhere Versiegelung und die Beschleunigung des Gebietsabflusses durch die Einleitung eines hohen Anteils der Niederschläge in die Kanalisation.

Das Änderungsgebiet hat jedoch keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Die durch die höhere Versiegelung zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildung ist daher wasserwirtschaftlich nicht relevant.

Während der Bauphase ist die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung bei einem eventuellen Grundwasseranschnitt im Bereich der Baugruben geringfügig erhöht. Dies lässt sich durch eine geordnete Baustellenführung und den Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch sachgemäßen Betrieb und Wartung auf ein Minimum reduzieren.

Nach Fertigstellung gehen von der geplanten Bebauung keine Gefährdungen der Grundwassergüte aus, da dort keine größeren Mengen von wassergefährdenden Stoffen gehandhabt werden und mit relevanten Schadstoffen nicht zu rechnen ist.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser ist daher als gering zu bewerten.

5.3.5 Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist nach Vorgabe des § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dabei ist das ATV-Arbeitsblatt 138



(„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser“) zu beachten. Für die Abflussspitze kann ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation vorgesehen werden.

Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 14.06.2007:

„Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf Parzelle 52 ohne öffentliche Verkehrsflächen ist nach Vorgabe des § 51a Landeswassergesetz auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist das ATV-Arbeitsblatt 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu beachten. Nachdem die Kanalisation 'Königstal I' errichtet ist, muss für die Abflussspitze ein Überlauf an die öffentliche RW-Kanalisation vorgesehen werden. Alternativ darf dann das Niederschlagswasser auch ohne Versickerung in die RW-Kanalisation eingeleitet werden.“

Gravierende Veränderungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

5.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klima im Änderungsbereich und seinem Umfeld wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert.

Luftschadstoffbelastungen durch Straßenverkehr sind als gering einzustufen. Durch die Festsetzung der Flächen für Gewerbetriebe, welche nicht in die Abstandsklassen I – VII fallen, wird keine industrielle Luftschadstoffbelastung durch die Erweiterung entstehen.

Auswirkungen auf das Lokalklima und Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe gehen von der Änderungsplanung nicht aus.

5.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich heterogen. Es ist geprägt von Elementen des Siedlungsraumes und der freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen).

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes und zum fließenden Übergang zur freien Landschaft wird an der östlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft ein ca. 3 Meter breiter Grünstreifen zur Anpflanzung von bodenständigen Laubgehölzen festgesetzt.



Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung ist nicht gravierend einzustufen.

5.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Vorbereitung des angedachten Bebauungsplanes „Königstal“ hat es archäologische Voruntersuchungen durch das Westfälische Museum für Archäologie, Ansprechpartner Herr Dr. Grünewald, gegeben.

Bei diesen Voruntersuchungen sind drei wissenschaftlich bedeutende Fundstellen festgestellt worden, die mittlerweile gem. § 4 DSchG vorläufig in die Denkmalliste der Stadt Warendorf eingetragen wurden.

Eine dieser drei Fundstellen befindet sich im Plangebiet. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 208 sowie um das südliche Teilgrundstück des Flurstücks 52 (ab Höhe des Flurstücks 208).

Mit den Grundstückseigentümern wurde vereinbart, dass vor sämtlichen Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Westfälischen Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen ist.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Grundstückseigentümer eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Amtes für Bodendenkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass weitere Funde auf den anderen Teilflächen gemacht werden, wird unter den Textlichen Hinweisen der Punkt aufgenommen, dass Bodenfunde und Verfärbungen unverzüglich beim Denkmalamt der Stadt Warendorf oder beim Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind (siehe 4. Textliche Hinweise).



5.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den vorhabenspezifischen Primärwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurde versucht, auf der Grundlage der vorliegenden Kenntnisse die möglichen Folgewirkungen auf andere Schutzgüter abzuschätzen.

Bei der Beurteilung eventueller Wechselwirkungen wurden solche Wechselwirkungen, die bereits als Primärwirkung bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt worden sind, nicht berücksichtigt. Im Änderungsbereich liegen keine Schutzgüter vor, die unabdingbar voneinander abhängig sind (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wären.

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

5.4.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf (Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen – Biotope, Warendorf 1995) angewandt.

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

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und dem Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Hierbei wird bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5.68 lediglich die Veränderung und Erweiterung berechnet und zwar vor der Änderung und nach der Änderung.

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



Bewertungsrahmen für bestehende Flächennutzungen (Biotop)

Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf

Nr.	Biotop	qm	Faktor	qm x Faktor
1.	Versiegelte Flächen GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung -> max. Versiegelung 60%	770,40	0,00	0,00
1.	Versiegelte Flächen GRZ 0,2 zzgl. Überschreitung -> max. Versiegelung 30%	271,20	0,00	0,00
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	4.744,00	0,30	1.423,20
6.	Gartenflächen, Pflanzflächen, Grundstücksfreiflächen	1.146,40	0,40	458,56
	Summe	6.932,00		1.881,76

Die Änderungsfläche ist 6.932 qm groß und hat eine Wertigkeit von 1.881,76 Punkten.

Bewertungsrahmen für geplante Flächennutzungen (Biotop)

Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf

Nr.	Biotop	qm	Faktor	qm x Faktor
1.	Versiegelte Flächen GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung -> max. Versiegelung 80%	3.388,00	0,00	0,00
1.	Versiegelte Flächen GRZ 0,2 zzgl. Überschreitung -> max. Versiegelung 30%	809,10	0,00	0,00
6.	Gartenflächen, Pflanzflächen, Grundstücksfreiflächen	2.318,90	0,40	927,56
18.	Anpflanzungen Hecken / Eingrünungen	416,00	0,70	291,20
	Summe	6.932,00		1.218,76

Die Änderungsfläche erreicht – entsprechend dem Änderungsbebauungsplan – eine Wertigkeit von 1.218,76 Punkten.

Summe Flächenbilanz Planung	1.218,76
Summe Flächenbilanz Bestand	- 1.881,76
Saldo (Planung – Bestand)	- 663,00

Das zuvor berechnete Ausgleichsdefizit in Höhe von 663 Biotopwertpunkten wird auf der städtischen Fläche Gemarkung Freckenhorst, Flur 26, Flurstück 261 ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird das Ausgleichsdefizit finanziell ausgleichen.

Die Lage und der Umfang der Kompensation sind in der Anlage dargestellt.



Die Parzelle Nr. 261 ist zur Zeit als intensiv zu bewirtschaftende Ackerfläche verpachtet und besitzt eine Größe von 29.554 qm.

Auf dem Grundstück sind bereits Teilflächen von 5.500 qm, 5.550 qm und 8.270 qm für den ökologischen Ausgleich verschiedener städtebaulicher Projekte vorgesehen.

Desweiteren ist das Areal mit einer Wallhecke bestückt, so dass insgesamt eine Fläche von ca. 6.180 qm noch zur Disposition steht.

Gemäß dem Konzept der Stadt Warendorf zur ökologischen Aufwertung der Parzelle Nr. 261 soll hier ein Grünlandbiotop mit Wiesen, Blänken und Hecken entstehen. Hierdurch steigt die ökologische Wertigkeit der Fläche um 1,0 WE/qm von 0,3 auf 1,3 WE/qm.

Als ökologischer Ausgleich für das Projekt des Bebauungsplanes Nr. 5.68/ 1. Änderung wird somit die Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in ein Grünlandbiotop auf einer Teilfläche von 121,00*5,50 m= 666qm vorgenommen.

5.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die wesentlichste Auswirkung des geplanten Städtebauvorhabens, die Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen, ist in der detaillierten Bilanzierung und Ausgleichsberechnung unter Punkt 5.4.1 dargestellt.

Weitere Beeinträchtigungen der Schutzgüter bestehen vor allem während der Bauphase und treten damit nur vorübergehend auf. Sie können mit entsprechenden Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden.

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Minimierung des baulichen Eingriffs der Wohnbebauung werden empfohlen:

- Lagerung des Bodenaushubs gem. DIN 18915
- Einsatz Lärm- und schadstoffarmer Baumaschinen und –fahrzeuge (nach Stand der Technik) und sachgemäßer Betrieb und Wartung
- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von Betriebs- und Baustoffen, Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Wasser
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien im Bereich der Stellplätze und Zuwegungen



Darüber hinaus kann mit der Gestaltung der privaten Grünflächen, z.B. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen sowie naturnahe Gestaltung der Gärten, zur Aufwertung des Gebiets beigetragen werden.

5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Firma Hartmann, welche das Grundstück erwerben möchte, hat derzeit eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Firmengelände. Insbesondere sollen zukünftige Erweiterungen des eigentlichen Kerngeschäftes auf dem vorhandenen Grundstück weiter möglich sein.

Im Bereich der Neuansiedlung im betreffenden Plangebiet soll ein Betriebsgebäude mit Büros, einer Garage für Auslieferungswagen und einem Unterstand für Maschinen und Geräte errichtet werden. Mittelfristig soll zusätzlich eine Lagerhalle errichtet werden.

Zusätzlich zu der gewerblichen Ansiedlung soll ein Wohngebäude mit einer Betriebsleiterwohnung und einer Wohnung für Aufsichtspersonal im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden.

Aus planerischer Sicht gibt es für diesen Standort im näheren Umfeld des Betriebsgeländes keinerlei Alternativen, so dass allein die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Schlossereibetriebes zur Verfügung stehen.

Anderweitige Alternativen, die gegenüber dem Änderungsbereich funktionale, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, liegen nicht vor.

5.6 Monitoring

Die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 4c BauGB von den Gemeinden zu überwachen, die hierin von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt werden.

Die im Änderungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Damit beschränken sich die Maßnahmen zum Monitoring durch die Stadt Warendorf auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren sowie auf die Überwachung der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.



5.7 Zusammenfassung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5.68 der Stadt Warendorf beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Flächen, die bisher im Außenbereich liegen, und die Änderung einer Dorfgebietsfestsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan in ein Gewerbegebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Erweiterung des Lebensmittelbetriebes Hartmann zu schaffen.

Mit dieser Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da die ökologische Wertigkeit der bestehenden Biotopstrukturen gering ist und zum Teil eine bereits baulich vorbelastete Fläche beansprucht sowie der Immissionsschutz für die umliegende Wohnbebauung gesichert wird.

Mit dem geplanten Vorhaben sind nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden. Durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die aufgezeigten möglichen Beeinträchtigungen reduziert werden. Die in der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung bilanzierten Eingriffe werden im Änderungsgebiet nicht vollständig kompensiert und daher plangebietsextern auf der städtischen Fläche Gemarkung Freckenhorst, Flur 26, Flurstück 261 ausgeglichen.

Alternative räumliche Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten nicht.

Nach eingehender Betrachtung der umweltrelevanten Aspekte sind mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

6. Landwirtschaft

Aufgrund des durch die Landwirtschaft mitgeprägten Umfeldes ist im gesamten Änderungsgebiet mit zusätzlichen Geruchsmissionen zu rechnen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

7. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Da sich der Änderungsbereich in einem erschlossenen Siedlungsgebiet befindet, erfolgt die zentrale Trinkwasserversorgung für die neu entstehenden Baugrundstücke über die bereits bestehenden Netze der



Versorgungsträger. Gleiches gilt für die Versorgung mit Strom und Gas bzw. die Telekommunikations-Infrastruktur.

Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für eine Einsatzdauer von 2 Stunden vorhanden. Die für die Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind in höchstens 150 m Entfernung in der Ostmilter Straße vorhanden.

Die Kanalisation in der Ostmilter Straße ist voll ausgelastet. Aus diesem Grund erfolgt die Entwässerung über die Kanalisation des Baugebietes „Königstal I“, sobald diese fertig gestellt ist. Langfristig wird die Kanalisation über das Baugebiet „Königstal II“ erfolgen.

Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 14.06.2007:

„Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf Parzelle 52 ohne öffentliche Verkehrsflächen ist nach Vorgabe des § 51a Landeswassergesetz auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist das ATV-Arbeitsblatt 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu beachten. Nachdem die Kanalisation 'Königstal I' errichtet ist, muss für die Abflussspitze ein Überlauf an die öffentliche RW-Kanalisation vorgesehen werden. Alternativ darf dann das Niederschlagswasser auch ohne Versickerung in die RW-Kanalisation eingeleitet werden.“

8. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist bezüglich des Änderungsplangebietes keine Eintragungen auf. Der Stadt Warendorf liegen keine hierüber hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, sind erkennbar nicht betroffen.



10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsgebietes	6.932 qm	- 100 %
davon:		
Gewerbegebiet GE 1	4.235 qm	- 61 %
Gewerbegebiet GE 2	2.697 qm	- 39 %

Bearbeitet in Abstimmung mit der Stadt Warendorf:

Ostbevern, August 2007

Warendorf, August 2007


Dipl.- Ing. Hermann Schapmann
Architekt BDA
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Stuke