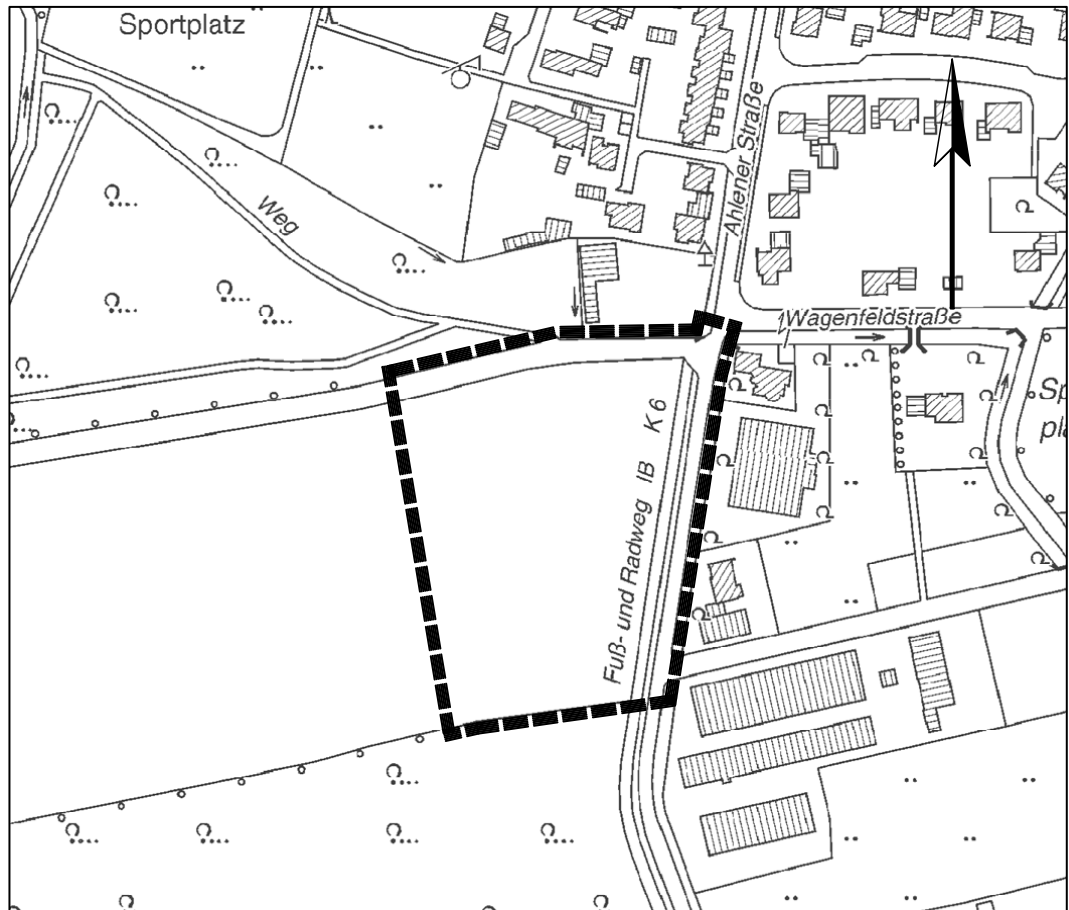




Bebauungsplan Nr. 4.16
„Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“

Begründung

Juni 2023

Verfasser: post welters + partner mbB

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren.....	4
2.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung.....	5
2.3. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung im Umfeld des Plangebietes.....	5
2.4. Planverfahren.....	6
3. Planerische Vorgaben.....	6
3.1. Regionalplan Münsterland	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	7
3.3. Bebauungspläne	8
4. Planerisches Konzept	8
4.1. Städtebauliches Konzept	8
4.2. Freiraumkonzept.....	8
4.3. Erschließungskonzept	8
5. Planinhalt und Festsetzungen.....	8
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2. Gliederung des Gewerbegebietes	11
5.3. Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	13
5.5. Verkehrsflächen	13
5.6. Ver- und Entsorgung.....	13
5.7. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
5.8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
6. Örtliche Bauvorschriften	16
6.1. Werbeanlagen.....	17
6.2. Solaranlagen.....	17
6.3. Vorgärten	17
6.4. Einfriedung.....	17
6.5. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften.....	18
7. Gutachten und Untersuchungen.....	18
7.1. Artenschutzprüfungen.....	18
7.2. Verkehrsgutachten.....	20
7.3. Schalltechnische Begutachtung.....	20
7.4. Überflutungsprüfung	22
7.5. Geruchsgutachten.....	22
8. Umweltverträglichkeit und Kompensation.....	23



9.	Hinweise	24
9.1.	Artenschutz	24
9.2.	Schutz des Waldes	24
9.3.	Baumallee	24
9.4.	Externer Ausgleich	24
9.5.	Bodenfunde / Archäologie	25
9.6.	Ver- und Entsorgung	25
9.7.	Altlasten	25
9.8.	Kampfmittel	25
9.9.	Niederschlagsentwässerung	25
9.10.	Überflutungsschutz	26
9.11.	DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen	26
10.	Ver- und Entsorgung	26
10.1.	Entwässerung	26
10.2.	Löschwasserversorgung	26
11.	Realisierung	27
11.1.	Bodenordnung	27
11.2.	Kosten	27
12.	Städtebauliche Kennwerte	27
13.	Quellenverzeichnis	29

Teil I Allgemeine Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Warendorfer Ortsteil Hoetmar sollen für die gewerbliche Weiterentwicklung insbesondere der ortsansässigen Gewerbebetriebe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen westlich der Ahlener Straße geschaffen werden. Die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ergibt sich aus konkreten, seitens der Gewerbetreibenden geäußerten Flächenbedarfen zur Betriebssicherung und -erweiterung. Dieses Vorhaben soll durch den Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ planungsrechtlich gesichert werden. Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 beschlossen, dass die Fläche zur gewerblichen Entwicklung des Warendorfer Ortsteils Hoetmar dienen und der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

2. Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,8 Hektar große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Hoetmar im Süden von Warendorf. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 84 und 96 sowie Teile der Flurstücke 5 und 39 in Flur 20, Gemarkung Hoetmar. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- das Flurstück 78 und 79 (Flur 19) im Norden,
- das Flurstück 95 (Flur 20) im Westen,
- die Flurstücke 342, 343 und 157 (Flur 19) im Osten,
- die Flurstücke 83 und 85 (Flur 20) im Süden.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

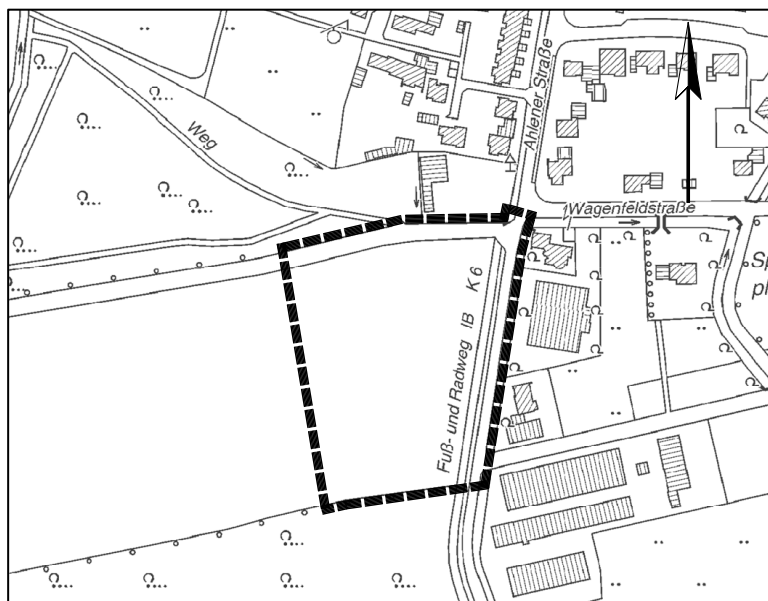


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung

Flächen- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten und im Süden durch Waldflächen begrenzt. Westlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an den Geltungsbereich. Im Osten sind angrenzend an die Ahlener Straße gewerbliche Nutzungen vorzufinden.

Die im Osten des Plangebietes befindliche Ahlener Straße wird durch großkronige Laubbäume (Linden) gesäumt. Parallel zur Ahlener Straße, getrennt durch die Baumreihe verläuft ein Fuß- und Radweg. Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist relativ eben. Am nördlichen Plangeietsrand weist das Gebiet am niedrigsten Punkt eine Höhe von 66,36 m ü. NHN (Normalhöhennull) auf. Am südlichen Plangeietsrand beträgt die maximale Höhe 66,90 m ü. NHN.

Baustruktur im Plangebiet

Abgesehen von den vorhandenen Verkehrsflächen, ist das Plangebiet frei von Bebauung.

Erschließung

Das Plangebiet ist zurzeit für den Fahrverkehr über den o.g. Wirtschaftsweg sowie über einen Anschluss an die Ahlener Straße im Südosten des Plangebietes erschlossen.

2.3. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung im Umfeld des Plangebietes

Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, ein Gewerbegebiet sowie Wohnnutzungen geprägt.

Im direkten nördlichen Umfeld befindet sich bewaldete Fläche sowie Wohnbauflächen. Im Osten, angrenzend an die Ahlener Straße, liegt ein Gewerbegebiet. Hier sind u. a. eine Speditionsfirma und ein Küchenmöbelgeschäft angesiedelt. Im Süden grenzt ebenfalls Waldfläche an das Plangebiet. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

In Richtung Norden führt die Ahlener Straße in den Ortsteil Hoetmar hinein. Im südlichen Verlauf hat die Ahlener Straße Anschluss an die L 547. Ausgehen von dieser wird in Richtung Norden zunächst der nächstgelegene Ortsteil Freckenhorst erreicht, bevor weiter nördlich über die Warendorfer Straße die Kernstadt von Warendorf erreicht wird. In südlicher Richtung der L 547 wird die Stadt Ahlen in 13 km erreicht.

In Richtung Osten befindet sich in rd. 10 km Entfernung die Bundesstraße B 475. Von hier aus besteht Anschluss an die B 64, von der aus ein überörtlicher Anschluss an die nordwestlich gelegene Nachbarstadt Telgte und das östlich gelegene Rheda-Wiedenbrück besteht.

Ein Autobahnanschluss besteht im unmittelbaren Umkreis des Stadtgebiets von Warendorf nicht, jedoch bestehen über die Bundesstraßen Autobahnanschlüsse in der Region. Dazu gehört zum einen die Autobahn A2, welche über die B 475 in rd. 20 km südlicher Entfernung (Anschlussstelle 20 – Beckum) zu erreichen ist. Westlich von Münster verläuft zudem die A1, die von Warendorf aus über die B 64 / 51 über das Kreuz Münster Süd sowie über die B 475 über die Anschlussstelle 74 – Ladbergen zu erreichen ist. Von Hoetmar direkt ist die A1 über die L 547 und die B 63 oder über die L 851 und B 58 in rd. 45 km erreichbar. Die A 33 befindet sich in rd. 25 km nordöstlicher

Entfernung zum Stadtgebiet von Warendorf und ist von dort über die B 476 (über B 475 bei Sasenberg) zu erreichen.

Anbindung an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Die nächstgelegene Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle „Abz. Holtrup“, die sich an der Ahlener Straße befindet. Diese liegt in direkter Umgebung, an der südöstlichen Ecke des Plangebietsrands. Zudem befindet sich die Haltestelle „Hoetmar Mitte“ in ca. 330 m Entfernung. Über diese Haltestelle werden auch die Bürgerbusse B1 nach Everswinkel und B2 nach Sendenhorst bedient.

Der Schnellbus S35 fährt in ca. 20 min. zum Bahnhof Warendorf (stündliche Verbindung). Auf der Strecke ist der nächstgelegene Ortsteil Freckenhorst in 10 min. zu erreichen. Am Bahnhof Warendorf besteht Anschluss an die Regionalbahn RB 67 in Richtung Münster und über Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh nach Bielefeld. Von Bielefeld aus fährt die Regionalbahn weiter als RB 71 bis nach Rahden. Die von Hoetmar aus benachbarte Ortschaft Everswinkel ist über Freckenhorst mit dem Schnellbus S20 in 30 min. zu erreichen und Sendenhorst mit den Regiobussen R33, R32 und dem Schnellbus S35 in ca. 20 min. Der Ahlener Bahnhof, 12 km südlich von Hoetmar ist ebenfalls mit dem Schnellbus S35 in 20 min. erreichbar.

2.4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Schaffung des Baurechts ist durch ein Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB beabsichtigt. Der Bebauungsplan wird hierbei als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Warendorf am 28.09.2023 beschlossen.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 geht auch die Erforderlichkeit zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (2010) der Stadt Warendorf einher.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Regionalplan Münsterland



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (schwarzer Kreis= Lage des Plangebietes)

Im rechtswirksamen Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster aus dem Jahr 2014 wird der gesamte Planungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Der gesamte Ortsteil Hoetmar ist aufgrund seiner Einwohnerzahl gemäß § 35 Abs. 5 LPIG DVO nicht als Siedlungsbereich festgelegt, sondern von dem Planzeichen „Allgemeiner und Agrarbereich“ erfasst. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung soll in derartigen Bereichen nur bedarfsgerecht erfolgen. Über eine Interessensbekundung und Einzelgespräche mit Gewerbetreibenden wurde der Bedarf erfasst. Im Nordwesten des Ortsteils verläuft die Raiffeisenstraße (L851) als überregionale Straße.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der seit 2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet vornehmlich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die im Plangebiet befindliche Ahlener Straße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch Bauflächen unterschiedlicher Nutzung eingerahmt. Im Norden grenzt Waldfläche sowie Wohnbaufläche an, im Osten gewerbliche Baufläche und im Süden wiederum Waldfläche. Die im Westen befindlichen Flächen werden, wie das Plangebiet selbst, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den Großteil des Plangebietes ist demnach eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Planung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern. Im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 4.16 wird eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen (15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010). Hierbei wird die sich im Geltungsbereich befindliche Fläche für die Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

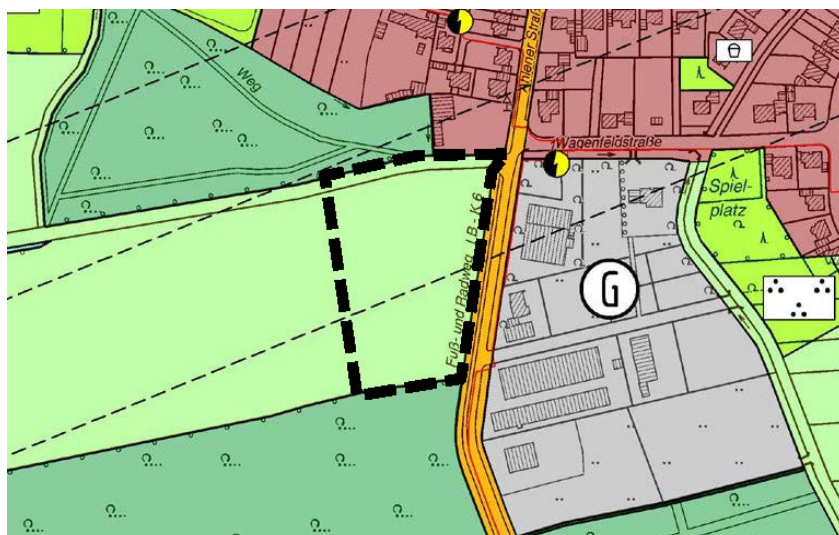


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Warendorf (mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab)

3.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. Planerisches Konzept

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Gestaltung von Neubauflächen für gewerbliche Nutzungen ab. Das Plangebiet bildet eine sinnvolle Ergänzung des bereits östlich der Ahlener Straße befindlichen Gewerbegebietes. Bei der Planung der gewerblichen Bauflächen wird bei der Überbaubarkeit der Flächen eine maximale Flexibilität angestrebt. Mit Ausnahme der Randbereiche werden große Teile des Plangebietes von den überbaubaren Flächen abgedeckt. Das Konzept sieht die Aufteilung in unterschiedliche, bedarfsgerechte Flächen für gewerbliche Nutzungen vor, sodass die Nachfrage der bestehenden Betriebe nach Erweiterung und Ergänzung individuell bedient werden kann.

4.2. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept zielt auf einen möglichst hohen Begrünungsanteil des Gebietes ab und soll zudem Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel beinhalten und fördern. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine freiwachsende Hecke geplant, die das Gebiet von der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Fläche abgrenzt und als Ortsrandeingrünung fungiert. Die Randbereiche werden zudem von Bebauung freigehalten. Um die Versiegelung des Gebiets zu minimieren und ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, werden die Übergangszonen zwischen öffentlichem Raum und Gewerbe (»Vorgartenbereiche«) von flächiger Versiegelung durch beispielsweise Steingärten freigehalten und begrünt. Darüber hinaus sollen die Dachflächen nach Möglichkeit mit Begrünung versehen werden. Außerdem sind neue Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen geplant.

4.3. Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist heute für den Fahrverkehr direkt über den o.g. Wirtschaftsweg sowie die Ahlener Straße erschlossen. Auch in Zukunft eine Erschließung über die Ahlener Straße sowie zusätzlich über den Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebietes beabsichtigt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

5.1.1. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportlichen Zwecke

5.1.2. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 5.1.3. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
 - die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.
- 5.1.4. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.
- 5.1.5. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, unzulässig.

Begründung:

Im gesamten Bereich des Plangebietes ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen geplant. In einem Baufeld sollen hier gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gewerbebetriebe errichtet werden. Der Festsetzungskatalog orientiert sich dementsprechend an den beabsichtigten Nutzungen und nimmt einige Ausschlüsse vor, die gemäß den Vorgaben des § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Weitergehende Ausschlüsse: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird von der darin enthaltenen Ermächtigungsgrundlage zum Ausschluss weiterer Nutzungen Gebrauch gemacht. Ausgeschlossen werden demnach Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe.

Hintergrund ist, dass es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungen um i.d.R. flächenintensive, sowie z.T. zusätzlich um verkehrsintensive Nutzungen handelt, für welche das festgesetzte Gewerbegebiet keine sinnvoll nutzbare Fläche zur Verfügung stellt. Zudem kommt bei Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke hinzu, dass diese bei einem relativ großen Flächenverbrauch häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Betriebstankstellen die im Sinne einer untergeordneten Nutzung fungieren sind möglich. Die verfügbare Fläche des Gewerbegebietes soll den verbleibenden allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein, sodass sich der Festsetzungskatalog auf eben diese beschränkt. Der Charakter des Baugebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben basiert zudem auf den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf (Fortschreibung 2018). Dieses definiert zentrale Versorgungsbereiche für die Einzelhandelsentwicklung (Warendorfer Innenstadt und Ortsteil Freckenhorst). Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden. Als Nahversorgungszentrum wird zudem der Ortskern von Freckenhorst definiert. Auch bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit

nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte im Hauptzentrum zu prüfen. Im Ortsteil Hoetmar ist bereits ein Lebensmittel-Nahversorgungsbetrieb vorhanden, wodurch sich derzeit kein zusätzlicher Bedarf für diesen Ortsteil abzeichnet.

Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet ist es, Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe zu bieten. Die benötigte Gesamtfläche wurde daran orientiert und soll demzufolge auch ausschließlich diesem Zweck dienen. Zudem sollen mit dem o.g. Ausschluss auch langfristig betrachtet immissionsrechtliche Probleme im Zusammenhang mit Wohnnutzungen im Gewerbegebiet vermieden werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet ist es, Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe zu bieten. Die benötigte Gesamtfläche wurde daran orientiert und soll demzufolge auch ausschließlich diesem Zweck dienen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke finden hier demnach kein passendes Flächenangebot.

Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter und Vergnügungsstätten

Aus städtebaulichen Gründen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe, in dem festgesetzten Gewerbegebiet als unzulässig festgesetzt. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere Bordelle und bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietés, Diskotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden.

Diese Ausschlüsse bzw. die Unzulässigkeit dieser Betriebe erfolgen, um den Gesamtstandort vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Städtebauliche Zielsetzung für den Standort ist die Nachfrage ortsansässiger Gewerbebetriebe nach hochwertigen Gewerbeflächen zu decken. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten würde die Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erschweren, denn mit deren Ansiedlung können negative, städtebauliche Folgewirkungen ausgelöst werden. Es kann zu einer Verschlechterung der Gebietsqualität führen und hierdurch ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst werden. Dieser kann sich beispielsweise durch die Außenwirkung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt.

Zudem sprechen die direkte Nähe zur umliegenden Wohnnutzung gegen eine Ansiedlung derartiger Nutzungen.

Anlagen die unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen

Die in § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO genannten Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss soll der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

5.2. Gliederung des Gewerbegebietes

(gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII, Anlagen- und Betriebsarten 1 - 221 (Lfd. Nummer der Abstandsklasse) unzulässig.

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII - höheres Abstandserfordernis - oder Betriebe und Anlagen mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI, Anlagen- und Betriebsarten 1-199 (Lfd. Nummer der Abstandsliste) in den gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI - höheres Abstandserfordernis – oder Betriebe und Anlagen mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 sind die mit * gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

Es wird die Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 zugrunde gelegt.

Begründung:

Eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO erfolgt nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich in unter 100 m Abstand zu Wohnbebauung des Ortsteiles Hoetmar. Das Baufeld wird daher in zwei Bereiche untergliedert, für die jeweils unterschiedliche Abstandsregelungen getroffen werden.

Da eine Geräuschkontingentierung im Rahmen der Schalluntersuchung durchgeführt wurde, sind zudem die mit * gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §17 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 als gebietsspezifischer Orientierungswert festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl folgt dem in § 17 BauNVO vorgesehenen, gebietsspezifischen Orientierungswerten für Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und lässt somit planungsrechtlich den größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsichten zu.

5.3.1. Überschreitung der GRZ

(gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichend für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Innerhalb der Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichend für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies dient dem städtebaulichen Ziel für den Standort die optimale Ausnutzung der begrenzten Gewerbefläche zu erzielen, um wiederum eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen zu gewährleisten. Zudem wird hiermit die eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche, welche durch die festgesetzten Grünflächen entstehen, ausgeglichen.

Die Anhebung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), da durch diese Festsetzung ein Eingriff an anderer Stelle, etwa an nicht-integrierten Standorten, vermieden werden kann.

5.3.2. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 18 BauNVO durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für das Gewerbegebiet GE wird eine maximale Gebäudehöhe von 78,5 m ü. NHN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern / Attika bei Flachdächern).

In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 5,0 m durch technische Einrichtungen, wie Schornsteine, Filter- und Antennenanlagen, zulässig. Diese technischen Anlagen dürfen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudedachflächen errichtet werden.

Solaranlagen (z.B. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sind allgemein auf den Dachflächen zulässig (unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift, Kapitel Nr. 6.2) und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Begründung:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über NHN festgesetzt. Dabei ist die oben

aufgeführte Definition der Gebäudehöhe anzuwenden. Diese Höhe ergibt sich aufgrund der vorhandenen Höhenlage der Ahlener Straße bzw. des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges und entspricht max. ca. 12 m hohen Gebäuden.

Die Errichtung von Solaranlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 a) BauO NRW ist explizit erwünscht. Die zu deren Errichtung erforderlichen Aufbauten und Anlagen selbst, werden daher von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

5.4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 12,14,20 und 23 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in den festgesetzten Gewerbegebieten außerhalb des gekennzeichneten Vorgartenbereichs überall zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vor. Zur Ordnung des Gebietes, werden die Randbereiche von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Zudem sind nicht überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen planerisch nicht erwünscht, damit das Straßenbild nicht vorwiegend von ruhendem Verkehr geprägt wird, weshalb ein vorderer Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt wird.

5.5. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück Zufahrten in Summe von max. 16 m zulässig. Es sind max. zwei Zufahrten pro Grundstück zulässig.

Begründung:

Um eine funktionale Straßengestaltung zu ermöglichen, sind je Grundstück Zufahrten in Summe von max. 16 m zulässig. Dies ermöglicht das reibungslose Ein- und Ausfahren von LKWs. Um eine optisch ansprechende Straßengestaltung zu ermöglichen, sind max. zwei Zufahrten je Grundstück zulässig. Durch eine Aufteilung auf mehrere Zu- und Abfahrten kann zudem gegebenenfalls besser auf den vorhandenen Baumbestand entlang der Straße reagiert werden. Bei diesem Baumbestand ist zu beachten, dass es sich um eine gem. § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Allee handelt.

5.6. Ver- und Entsorgung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung:

Eine oberirdische Leitungsführung widerspricht den hohen Anforderungen an das Gewerbegebiet hinsichtlich der Gestaltung und hinsichtlich des Ortsbildes. Die oberirdische Verlegung für den Standort ist planerisch nicht erwünscht.

5.7. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5.7.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

(gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Emissionskontingentierung

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 1: $L_{EK} = 58 \text{ dB(A)} / 43 \text{ dB(A)}$ pro qm tags/nachts

Fläche TF 2: $L_{EK} = 64 \text{ dB(A)} / 49 \text{ dB(A)}$ pro qm tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	Ek, zus, N
A	310,0	30,0	0	0
B	30,0	46,0	5	5
C	46,0	75,0	6	6
D	75,0	136,0	8	8
E	136,0	200,0	13	13
F	200,0	310,0	22	22

Tabelle 1: Sektoren mit Zusatzkontingenten

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X: (32) 424754,66 / Y: 5746792,47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,j}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

Begründung:

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten hinsichtlich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet vorgenommen. In diesem Zusammenhang werden die zulässigen Schallemissionen für definierte Teilflächen des Plangebietes vorgesehen. Das Maß der Schallemissionen, die von zulässigen Nutzungen auf den vorgesehenen Teilflächen (TF 1 und TF2) im vorgesehenen Plangebiet verursacht werden, werden so beschränkt, dass durch ihren Geräuschbeitrag keine Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm resultieren können.

Die Ergebnisse des vorhandenen Gutachtens zum Gewerbelärm werden in Kapitel 7.3 „Schalltechnische Begutachtung“ näher erläutert.

5.8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.8.1. Pflanzgebote

Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anpflanzung hat außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zu erfolgen.

Artenvorschläge: u.a. Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Begründung:

Das Pflanzgebot dient der Begrünung des Plangebietes. Diese soll dessen ökologische Aufwertung fördern und so einen Beitrag im Sinne der Anpassung an den Klimawandel leisten.

5.8.2. Anpflanzfestsetzung: freiwachsende Heckenstruktur

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "freiwachsende Heckenstruktur" ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Baum-/Straucharten mindestens zweireihig versetzt anzupflanzen. Sie ist aus mindestens fünf verschiedenen standortgerechten, heimischen Baum-/Straucharten in einem üblichen Pflanzabstand von 1 x 1 m in Gruppen von 3-5 Pflanzen der gleichen Art herzustellen.

Artenvorschläge für Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Coryllus avellana*)

Artenvorschläge für Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Holz-Birne (*Pyrus pyraister*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Begründung:

Die Festsetzung einer freiwachsenden Heckenstruktur von 5 m Breite soll der Schaffung eines ortstypischen Übergangs zwischen dem westlich angrenzenden Landschaftsraum und dem Gewerbegebiet dienen. Sie bildet zudem eine gestalterische Einrahmung des Gewerbegebietes und trägt zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei. Darüber hinaus bildet sie einen Beitrag im Sinne der Anpassung an den Klimawandel. Bei der Anpflanzung soll sich an den oben genannten Artenvorschlägen orientiert werden. Zudem sollen mindestens fünf verschiedene Gehölzarten im ausgewogenen Mengenverhältnis verwendet werden. Diese sind bei der Pflanzung nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu durchmischen.

Die Belange des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) hinsichtlich erforderlicher Abstände von Bepflanzungen/Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

5.8.3. Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur

Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregaten etc. genutzt werden.

Begründung:

Dachbegrünungen haben u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation bzw. in die Entwässerungsgräben erfolgt.

Diese Retentionswirkung mindert teilweise negative Auswirkungen auf die geplanten Eingriffe in den Boden (Versiegelung), da hierdurch anfallende Regenwassermengen insbesondere bei Starkregen eben nicht unmittelbar auftreten, sondern erst gedrosselt an den Kanal abgegeben werden können. Die Dachbegrünung sollte dazu bei allen Flächen auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (einschließlich Drainschicht) erfolgen (und entspricht dann auch den Vorgaben der »FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen«).

Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung hat sich an folgender Liste zu orientieren: *Sedum acre*, *Sedum album*, *Sedum reflexum*, *Sempervivum tectorum*, *Thymus pulegioides*, *Trifolium arvense*, *Prunella vulgaris*, *Origanum vulgare*, *Sanguisorba minor*, *Hieracium pilosella*, *Allium schoenoprasum*, *Dianthus carthusianorum*

Neben den ökologischen Vorteilen kann eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile umfassen: So verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (hochwertige Ausführung erforderlich, sodann: Vegetation mit Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Aufgrund der zahlreichen Vorteile wird daher diese verpflichtende Festsetzung für alle Dächer (Dachneigung < 10 Grad) von Neubauvorhaben innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Bereiche, die für Solaranlagen genutzt werden. Zudem kann von der Festsetzung zugunsten von anderen notwendigen technischen Anlagen auf den Dachflächen (etwa: Aufzüge, Treppenanlagen, Attika/Randabschlüsse der Dächer, Antennenanlagen etc.) ausnahmsweise abgewichen werden. Eine Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen ist möglich und explizit erwünscht.

6. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der geplanten Bebauung in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck des Planungsbereiches sichergestellt werden. Die Regelungen betreffen die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

Die Regelungen sollen des Weiteren auch klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden und Eigentümern ausreichende Spielräume im Hinblick auf die Gestaltung belassen. Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ein qualitativvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das an regional übliche Baukultur und Traditionen anknüpft. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB.

6.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylonen etc.) zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.

Begründung:

Da es sich beim Plangebiet um einen Standort für gewerbliche Betriebe handelt, sind nutzungsbedingt auch Werbeanlagen vorgesehen. Mit der Höhenbeschränkung und der Beschränkung zur Art der Werbeanlage werden diese auf ein mit dem Umfeld verträgliches Maß beschränkt.

6.2. Solaranlagen

Bei Flachdächern (Dachneigung < 10 Grad) müssen aufgeständerte Solaranlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.

Begründung:

Die Vorgaben zur Position der Solaranlagen soll gewährleisten, dass der Hauptbaukörper nicht durch diese Anlagen überformt wird. So wird ein qualitativvolles Einfügen dieser in das umgebende Stadtbild gewährleistet.

6.3. Vorgärten

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, o.ä. mineralischen Schuttgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Zufahrten und Zufuhrgewegen) ist unzulässig.

Begründung:

Mit dem Ausschluss von Kies, Schotter und anderen mineralischen Schuttgütern in den Vorgartenbereichen soll sichergestellt werden, dass in dem neuen Gewerbegebiet eine einheitliche und hinsichtlich der vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbaren Bereichen naturnahe Gestaltung entsteht. Insbesondere vollständig versiegelte Vorgartenflächen sollen im Plangebiet vermieden werden. Der Ausschluss von „Schotterflächen“ (als Grünflächengestaltung) hat einen ökologisch positiven Effekt.

6.4. Einfriedung

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig (ausgenommen sind Tore in Zufahrtsbereichen). Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

Begründung:

Die verpflichtende Verwendung standortheimischer Gehölze dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen und des Mikroklimas im unmittelbaren Einwirkungsbereich. Die Höhenbeschränkung ergibt sich durch die nachbarrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

6.5. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

7. Gutachten und Untersuchungen

7.1. Artenschutzprüfungen

Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) wurden Anfang 2022 die Auswirkungen der Planung auf die potenziell zu erwartenden planungsrelevanten Arten untersucht. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durch das Büro grünplan aus Dortmund erarbeitet.

Die Ansprüche der einzelnen Arten wurde nach dem Infosystem „Geschützte Arten“ des LANUV bewertet. Die Konfliktanalyse orientierte sich weiterhin an den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zum Vorhaben sowie den damit verbundenen absehbaren Wirkfaktoren. Es war zu prüfen, ob bei einer Realisierung der Planung Wirkfaktoren (bau-, betriebs-, oder anlagenbedingte Wirkungen) zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können. Baubedingte Auswirkungen sind durch die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen absehbar. Zudem sind Bodenbewegungen und -umlagerungen zu erwarten, da eine gewerbliche Bebauung vorgesehen ist. Anlagenbedingte Auswirkungen treten durch die Umgestaltung der Eingriffsfläche auf. Neue Gebäude und Verkehrsflächen werden auf der Ackerfläche angelegt. Im Rahmen der Erschließung kann es darüber hinaus unter Umständen vereinzelt zu einem Verlust von Straßenbäumen an der Ahlener Straße kommen. Betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft) sind Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe und zusätzliche Verkehre, aber auch Lichtwirkungen und sonstige Auswirkungen auf das Umfeld sind möglich. Zu prüfen war somit, ob diese Wirkfaktoren dazu führen können, dass Verbotsbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Zudem stellte sich die Frage, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.

Zusammenfassend hat die Artenschutzprüfung Stufe 1 ergeben, dass eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnte. Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände sicher ausschließen zu können, wurden weiterführende Untersuchungen im Sinne einer vertiefenden Artenschutzprüfung der Stufe 2 erforderlich.

Artenschutzprüfung (Stufe 2)

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) wurde durch das Büro grünplan aus Dortmund eine weiterführende Artenschutzprüfung der Stufe 2 mit entsprechenden Vor-Ort-Erhebungen im Frühjahr und Sommer 2022 durchgeführt.

Kartiererergebnisse:

- Für die Arten der Zwergfledermaus, dem großen Abendsegler, der Rauhaufledermaus und der Breitflügelfledermaus besteht in den an den Eingriffsbereich angrenzenden Wäldern ein hohes Quartierspotenzial. Die Ahlener Straße dient zudem als Leitstruktur für Transferflüge zwischen den beiden Waldgebieten.
- Insgesamt 25 verschiedene Vogelarten wurden bei den Erhebungen festgestellt, davon drei „planungsrelevante“ Arten. Diese sind der Waldkauz, die Nachtigall und der Star. Eine

Gesamtartenliste ist dem Gutachten zu entnehmen. Keine der Arten brütet im unmittelbaren Eingriffsbereich, die Brutreviere sind ca. 200-300m entfernt.

Im Plangebiet selbst besteht aufgrund der ackerbaulichen Nutzung und der Lage kein erhöhtes Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Arten. Im Rahmen der Brutvogel- und Fledermauskartierungen im Jahr 2022 wurden auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dem nahen Umfeld erbracht.

Individuelle Verluste sonstiger, allgemein häufiger Vogelarten können durch die Einhaltung geeigneter Bauzeitenfenster vermieden werden. Zusätzlich ist bei der Neuplanung von Gebäuden auf eine angepasste Gestaltung von Glasflächen zu achten, um ein signifikant erhöhtes Kollisions- und damit Tötungsrisiko zu vermeiden.

Weiterhin wurden vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet festgestellt, wobei das Bebauungsplangebiet ausschließlich als Nahrungs-Teilhabitat aufgesucht wird. Im Umfeld der Lindenallee an der Ahlener Straße wurde eine hohe Jagdaktivität von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen nachgewiesen. Weiterhin wurden der Große Abendsegler und die Rauhaufledermaus detektiert. Die Nachweise der beiden Arten liegen in weiterer Entfernung zum Eingriffsraum, so dass eine engere Bindung an das Plangebiet unwahrscheinlich ist. Gleichwohl besteht in den angrenzenden Wäldern ein hohes Fledermaus-Quartierpotenzial, da zahlreiche Höhlen- bzw. Habitatbäume vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Vermeidung störender Lichtimmissionen in die angrenzenden Wälder erforderlich. Durch diese Maßnahmen können Störungen und Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden. Sollten Gehölzeingriffe an bekannten Höhlenbäumen erforderlich werden, ist eine weitere Prüfung erforderlich.

Die Auswertung der Verbotstatbestände hat ergeben, dass die Tatbestände des Tötungsverbots, des Störungsverbots und des Verbots einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Fledermausarten und Vogelarten nicht greifen. In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung der folgenden Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst:

Maßnahmen und Empfehlungen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Bauzeitenregelungen für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna: Alle bauvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
- Minimierung möglicher Vogelkollisionen: Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten.
- Vermeidung störender Lichtemissionen: Für die Beleuchtung der Außenanlagen, Gebäude, Wege wird eine insektenfreundliche Beleuchtung erforderlich. Es müssen Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringe Anziehung auf Insekten ausüben. Insbesondere Abstrahlen von Licht in die umliegenden Waldbereiche muss verhindert werden bzw. durch eine entsprechende Ausrichtung der Lampen verringert werden.

- Vorgaben für mögliche Gehölzfällungen: Sollten Gehölzeingriffe für zusätzliche Zufahrten an der Ahlener Straße erforderlich werden, gilt in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, dass Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig sind. Im Vorfeld einer möglichen Fällung von bekannten Höhlenbäumen ist eine Prüfung auf potenzielle Quartiere durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Eine detaillierte Ausführung zu den dargelegten Maßnahmen ist der Artenschutzprüfung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Artenschutzprüfung (Stufe 2), grünplan, 2022) zu entnehmen.

7.2. Verkehrsgutachten

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs mit der vorhandenen Infrastruktur möglich ist. Durch das Vorhaben wird kein übermäßiges, neues Verkehrsaufkommen erwartet, sodass keine vertiefenden Untersuchungen notwendig erscheinen. Die geplante Erschließung des Plangebietes über die Ahlener Straße erhöht das momentane Verkehrsaufkommen nicht maßgeblich.

7.3. Schalltechnische Begutachtung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung im Auftrag der Stadt Warendorf durch das Büro RP Schalltechnik aus Osnabrück durchgeführt. Hierbei wurde der Fachbeitrag Schallschutz für Gewerbelärm erstellt (Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm), RP Schalltechnik, 2023). Für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Geräuschkontingentierung

Zur Festsetzung der maximal zulässigen von den Gewerbegebietsflächen ausgehenden Geräuschen wird im Zuge der vorliegenden Planung das Verfahren der Emissionskontingentierung entsprechend der Richtlinie DIN 45691 angewandt. Die Festsetzung dient dazu, auf die umliegende Bebauung Rücksicht zu nehmen und die Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe einzubeziehen. Dabei werden den einzelnen Kontingentierungsflächen je ein Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zugeordnet. Die ermittelten Emissionskontingente werden durch einzelne Immissionsorte bestimmt.

Die Emissionskontingente sind iterativ ermittelt worden. Durch die Kontingente wird sichergestellt, dass es an den Immissionsorten nicht zu Überschreitungen der Richtwerte kommt.

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
TF 1	58 dB(A) pro qm	43 dB(A) pro qm
TF 2	64 dB(A) pro qm	49 dB(A) pro qm

Tabelle 2: Emissionskontingente der Teilflächen

Die berechneten Emissionskontingente entsprechen auf Teilfläche 1 (Nord) zunächst einmal einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Mit den möglichen Zusatzkontingenten kann auch dort ein überwiegend uneingeschränktes Gewerbegebiet betrieben werden.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12

Mit den Teilflächen 1 und 2 werden folgende Immissionskontingente an den Immissionsorten erreicht:

IO-Nr.	Gebäude	Planwerte in [dB(A)] Tags/nachts	L _{IK} in [dB(A)] tags	L _{IK} in [dB(A)] nachts
IO 1	Baugrenze Flurstück 79	55/40	54,5	39,5
IO 2	Ahlener Str. 35	55/40	49,9	34,9
IO 3	Wagenfelder Straße 3	55/40	48,2	33,2
IO 4	Ahlener Str. 39	65/50	52,6	37,6
IO 5	Ahlener Str. 43	65/50	56,5	41,5
IO 6	Holtrup 4	60/45	46,7	31,7
IO 7	Holtrup 6a	60/45	37,9	22,9
IO 8	Holtrup 7	60/45	37,5	22,5

Tabelle 5: Immissionskontingente

Damit werden die geforderten Orientierungswerte bzw. Richtwerte der TA Lärm deutlich eingehalten.

Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren

Die ermittelten Emissionskontingente werden durch die Gebietsnutzung und der Lage der einzelnen Immissionsorte bestimmt. Im Normalfall können zur besseren Ausnutzung des Plangebietes Zusatzkontingente vergeben werden. Laut Berechnungsnachweis werden an verschiedenen Immissionsorten die Planwerte nicht voll ausgeschöpft. Um das Gebiet noch besser ausnutzen zu können, werden Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren verwendet, die in Richtung der Immissionsorte wirken, an denen das Kontingent nicht ausgeschöpft werden konnte.

Die ermittelten Emissionskontingente werden durch einzelne Immissionsorte bestimmt. Innerhalb des Plangebiets wird nach der DIN 45691 ein Bezugs-, bzw. Referenzpunkt nach UTM-Koordinaten (X: (32)424754,66 / Y: 5746792,47) und von diesem ausgehend ein oder mehrere Richtungssektoren *k* festgelegt. Die Zusatzkontingente sind auf ganze Dezibel abgerundet worden.

Die Zusatzkontingente sind für die zukünftige Nutzung als Aufschlag auf die bereits ermittelten Emissionskontingente für einzelne Richtungen zu verstehen. Die daraus resultierenden Bereiche innerhalb der Richtungssektoren A bis F können zusätzlich mit den berechneten Pegeln belastet werden, da die davon betroffene Nutzung am Immissionsort eine weitere Belastung bis zum Richtwert bzw. Zielpegel erhalten darf.

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	Ek, zus, N
A	310,0	30,0	0	0
B	30,0	46,0	5	5
C	46,0	75,0	6	6
D	75,0	136,0	8	8
E	136,0	200,0	13	13
F	200,0	310,0	22	22

Tabelle 3: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) (Anfang/Ende in Winkelgraden)

Mit den vorgeschlagenen Kontingenten und Zusatzkontingenten ist die Nutzung als Gewerbegebiet schalltechnisch sichergestellt.

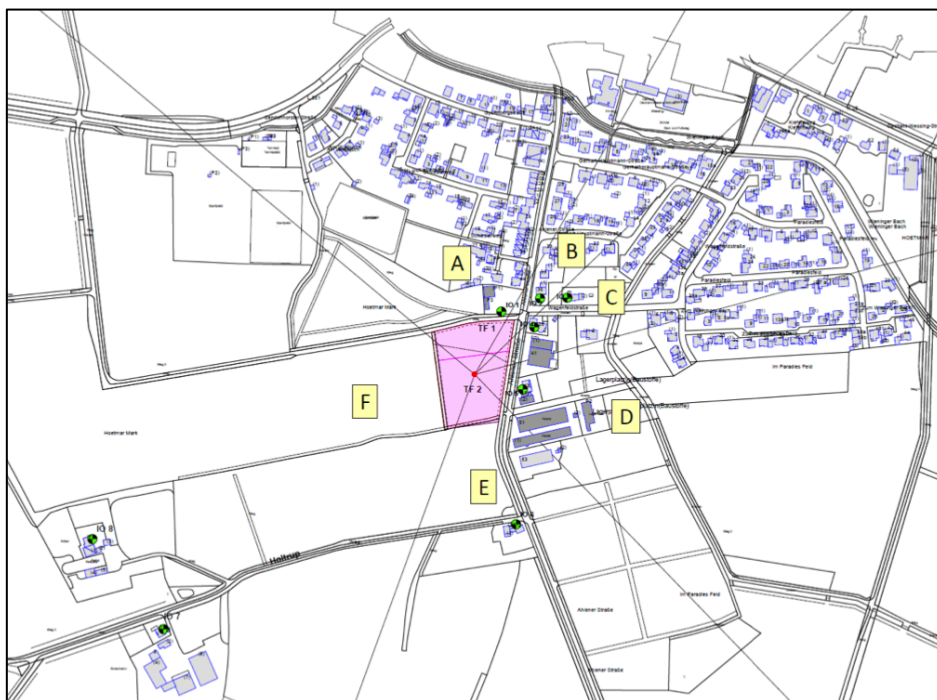


Abbildung 2: Lage der Immissionsorte sowie Abgrenzung der Teilflächen und Sektoren (ohne Maßstab)

Gesamtergebnis Gewerbelärm:

Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen unterteilt und mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte verursachen. Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbeflächen sind berücksichtigt worden.

Es wurden Emissionskontingente von 58 db(A) bis 64 dB(A) pro qm am Tag und von 43 dB(A) bis 49 dB(A) pro qm in der Nacht ermittelt. Mit den berechneten Zusatzkontingenten können die Immissionskontingente erhöht werden.

Die Emissionskontingente wurden mit der entsprechenden Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt.

7.4. Überflutungsprüfung

Gemäß der DIN 1986-100 ist für Grundstücke (> 800 qm abflusswirksame Fläche) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen wird zudem empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mindestens auf Straßenniveau, vorzugsweise eher höher anzuordnen. Ebenso wird empfohlen, Keller- und Lichtschächte geringfügig oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten Umrandung, zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan abgebildet.

7.5. Geruchsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Immissionsprognose im Auftrag der Stadt Warendorf durch das Ingenieurbüro Jedrusiak aus Münster durchgeführt (Immissionsprognose

für Geruch, Ingenieurbüro Jedrusiak, 2022). Die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen im Plangebiet erfolgt gem. TA Luft (1) in Verbindung mit den jeweils gültigen Richtlinien und Leitfäden.

Beurteilungsgrundlage und Immissionswerte:

Um die Einwirkungen der umgebenden emittierenden Betriebe auf das Plangebiet zu untersuchen, wurden durch das Gutachten die auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Geruchsimmissionen untersucht. Geruchsimmissionen für Gewerbegebiete dürfen gemäß TA Lärm (1) eine Gesamtbelastung des Immissionswertes (IW) von 0,15 IW nicht überschreiten (im Überschreibungsbereich bis zu 0,20). Dieser Immissionswert bezieht sich nach (1) auf Wohnnutzung in Gewerbegebieten. Aufgrund einer kürzeren Aufenthaltsdauer können jedoch bei Beschäftigten höhere Immissionswerte von bis zu 0,25 zulässig sein.

Gesamtergebnis:

Im Plangebiet wurden belästigungsrelevante Immissionswerte zwischen 0,19 und 0,23 durch emittierende Tierhaltungsbetriebe ermittelt. Im Istzustand werden somit sowohl der Immissionswert für Wohnnutzungen in Gewerbegebieten als auch der Übergangswert (IW 0,15 - 0,20) flächendeckend überschritten. Da jedoch in dem Bebauungsplan betriebsbezogenes Wohnen unzulässig ist, können hier Werte bis zu 0,25 zumutbar sein. Dieser Wert wird im vorliegenden Plangebiet flächendeckend eingehalten.

Prinzipiell wird in einem Bebauungsplanverfahren empfohlen, die Belange der ansässigen Tierhalter zu berücksichtigen. Zu denen gehören neben dem Interesse, die Anlage weiterhin uneingeschränkt führen zu können, auch die zukünftigen Erweiterungsabsichten. Abwägungsrelevant wären dabei diejenigen Absichten, welche entweder konkret (die Betriebserweiterung wird bereits geplant oder wurde bereits beantragt) oder realistisch (z.B. Erweiterung zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit) sind. Informationen zu konkreten Erweiterungsabsichten lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf werden die direkt östlich des Plangebietes liegenden Flächen als gewerbliche Bauflächen, die direkt nördlich/nordöstlich des Plangebietes liegenden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Es werden bereits im Istzustand die nach TA Luft (1) zulässigen Immissionswerte für Wohnhäuser in Gewerbegebieten (0,15) und in Wohngebieten (0,10) überschritten (Rasterkarte der Immissionsprognose). Daraus ergibt sich bereits jetzt eine Einschränkung in den Erweiterungsabsichten der einzelnen Tierhaltungsbetriebe. Eine Einschränkung in den Erweiterungsabsichten erfahren die hier berücksichtigten Tierhaltungsbetriebe daher nicht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes, sondern durch die Immissionssituation im Bereich der Bestandsbebauung.

8. Umweltverträglichkeit und Kompensation

In Bauleitplänen, die im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufgestellt werden, müssen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Zuge einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine entsprechende Umweltprüfung wurde durch das Büro Grünplan aus Dortmund erarbeitet und liegt als separates Dokument vor (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4.16, grünplan, 2023). Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte ebenso die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung.

9. Hinweise

9.1. Artenschutz

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.

Im Vorfeld einer möglichen Fällung von bekannten Höhlenbäumen ist eine Prüfung auf potenzielle Quartiere durch einen Fachgutachter durchzuführen. Werden Fledermausquartiere oder sonstige Planungsrelevante Arten nachgewiesen, sind entsprechend weitere Maßnahmen bedarfsorientiert abzuleiten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung sind die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasfassaden sowie zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu beachten (siehe Artenschutzprüfung Stufe 2, S. 16 und 17, grünplan - Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, 06.01.2023).

9.2. Schutz des Waldes

Sind nördlich angrenzend an die vorhandene Waldfläche (entlang der südlichen Plangebietsgrenze) Bautätigkeiten unterhalb von Kronentraufen der vorhandenen Bäume erforderlich, so sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der DIN 18920 sowie der ZTV-Baumpflege zu beachten. Dies betrifft den Schutz der Kronentraufen- sowie der Wurzelbereiche.

Durch den vorhandenen Waldbestand und dessen über Privatgrund ragende Baumkronen ist mit Beeinträchtigungen (Verschattung, Laubfalls etc.) zu rechnen. Dadurch können keine Ansprüche auf Rückschnitt, Beseitigung o.ä. begründet werden.

9.3. Baumallee

Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Straßenbäumen handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Allee (gemäß § 41 LNatSchG NRW). Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiliger Veränderung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen werden hierdurch nicht berührt. Die zuvor genannten Verbote gelten nicht im Rahmen von Maßnahmen, die aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Sie sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf (UNB) vorher anzuzeigen. Bei gegenwärtiger Gefahr kann die Maßnahme sofort durchgeführt werden und ist anschließend bei der UNB anzuzeigen. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind in Abstimmung mit der UNB Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9.4. Externer Ausgleich

Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 4.279,2 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2021) ermittelt worden. Die ermittelten ökologischen Werteinheiten werden über das Ökokonto der Stadt Warendorf (Flächenpool Musenbach mit Rinderkamp, Maßnahmenfläche K244/M4 (Wiese Hohnerbirke)) ausgeglichen.

9.5. Bodenfunde / Archäologie

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

9.6. Ver- und Entsorgung

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Ebenso sind Vorhaben der Ver- und Entsorgungsträger im Einwirkungsbereich vorhandener Grünstrukturen mit den jeweiligen GrundstückseigentümerInnen abzustimmen.

9.7. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

9.8. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Grundlage einer Luftbilddauswertung festgestellt, dass sich innerhalb der als „Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung“ gekennzeichneten Flächen Stellungsgebiete befanden. Vor Beginn der Bautätigkeiten / Bodenbewegungen in den gekennzeichneten Bereichen ist eine Sondierung der Flächen durchzuführen.

Für das gesamte Plangebiet gilt darüber hinaus: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9.9. Niederschlagsentwässerung

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser wird nach Bebauung der Grundstücke gemäß § 49 Abs. 4 LWG NRW auf die jeweilige Grundstückseigentümerin / den jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen. Das Niederschlagswasser kann gemeinwohlverträglich ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden. Für die Einleiterlaubnis muss sich mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Warendorf) abgestimmt werden.

Die Niederschlagsentwässerung (Reinigung und Rückhaltung) hat im Plangebiet dezentral zu erfolgen und ist durch die künftigen Grundstückseigentümer*innen zu organisieren. Das Niederschlagswasser kann dem an der Ahlener Straße befindlichen Entwässerungsgraben (Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Parzelle 39) gedrosselt zugeleitet werden. Seitens der künftigen

Grundstückseigentümer*innen ist für die Planung der abwassertechnischen Anlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Es sind die Anforderungen für das Einleiten von Abwasser (Niederschlagsabwasser) gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz (Emissionen und Immissionen) einzuhalten. Hierfür müssen der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Nachweise vorgelegt werden.

9.10. Überflutungsschutz

Gemäß der DIN 1986-100 ist für Grundstücke (> 800 qm abflusswirksame Fläche) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen wird zudem empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mindestens auf Straßenniveau, vorzugsweise jedoch höher anzuordnen. Ebenso wird empfohlen, Keller- und Lichtschächte geringfügig oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten Umrandung, zu schützen.

9.11. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regenwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgehalten.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen Mischsystem in der Ahlener Straße zugeleitet werden.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser wird nach Bebauung der Grundstücke gemäß § 49 Abs. 4 LWG NRW auf die jeweilige Grundstückseigentümerin / den jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen. Das Niederschlagswasser kann gemeinwohlverträglich ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden. Für die Einleiterlaubnis muss sich mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Warendorf) abgestimmt werden.

Die Niederschlagsentwässerung (Reinigung und Rückhaltung) hat im Plangebiet dezentral zu erfolgen und ist durch die künftigen Grundstückseigentümer*innen zu organisieren. Das Niederschlagswasser kann dem an der Ahlener Straße befindlichen Entwässerungsgraben (Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Parzelle 39) gedrosselt zugeleitet werden. Seitens der künftigen Grundstückseigentümer*innen ist für die Planung der abwassertechnischen Anlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

10.2. Löschwasserversorgung

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleistungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und

Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Für das ausgewiesene Gewerbegebiet sind hier 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich.

Seitens der Gelsenwasser AG wurde im Rahmen des Planverfahrens bestätigt, dass eine Löschwasserversorgung für das Gebiet grundsätzlich gewährleistet ist. Es kann ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden. Die in der Nähe der Baumaßnahmen befindlichen Hydranten können laut Gelsenwasser AG für einen Grundschutz im Brandfall grundsätzlich folgende Löschwassermenge bereitstellen: bis zu 96 m³/h eine Dauer von mindestens 2 Stunden. Löschwasser als Objektschutz wird von Seiten der Gelsenwasser nicht bereitgestellt.

11. Realisierung

11.1. Bodenordnung

Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Warendorf. Im Zuge der Umsetzung wird eine Ordnung der Grundstücksverhältnisse vorgenommen. Hierbei erfolgt eine konkrete Abgrenzung einzelner Baugrundstücke.

11.2. Kosten

Die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgt durch die einzelnen Erwerber der Grundstücke.

12. Städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplan im Entwurf	in qm	Anteil
Gewerbegebiet	13.295,4	73,6 %
Straßenverkehrsfläche	4.058,9	22,5 %
private Grünfläche	697,3	3,9 %
Gesamtfläche	18.051,6	100 %



Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ durch post welters + partner mbB Architekten und Stadtplaner, Arndtstraße 37, 44135 Dortmund, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 4.16 beigelegt.

Warendorf, den ..20.11.2023.....

gez. Schembecker

.....
Amtsleitung Amt 61 – Stadtentwicklung

13. Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Münster (2014): Regionalplan Münsterland. Zuletzt geändert im Jahr 2021. Münster.

Grünplan (2022): Artenschutzrechtlicher Beitrag. Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 4.16. „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ in Warendorf-Hoetmar. Dortmund.

Grünplan (2022a): Artenschutzrechtlicher Beitrag. Artenschutz-Prüfung (Stufe 2) zum Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ in Warendorf-Hoetmar. Dortmund.

Grünplan (2023): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“. Dortmund.

Ingenieurbüro Jedrusiak (2022): Immissionsprognose. Entwicklung von Gewerbeflächen südwestlich von Warendorf-Hoetmar. Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“. Immissionsprognose für Geruch. Münster.

RP Schalltechnik (2023): Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ im Ortsteil Hoetmar. Osnabrück.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Warendorf

Stadt Warendorf (2010): Flächennutzungsplan. Warendorf

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen (2007): Immissionsschutz in der Bauleitplanung: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass). Düsseldorf.