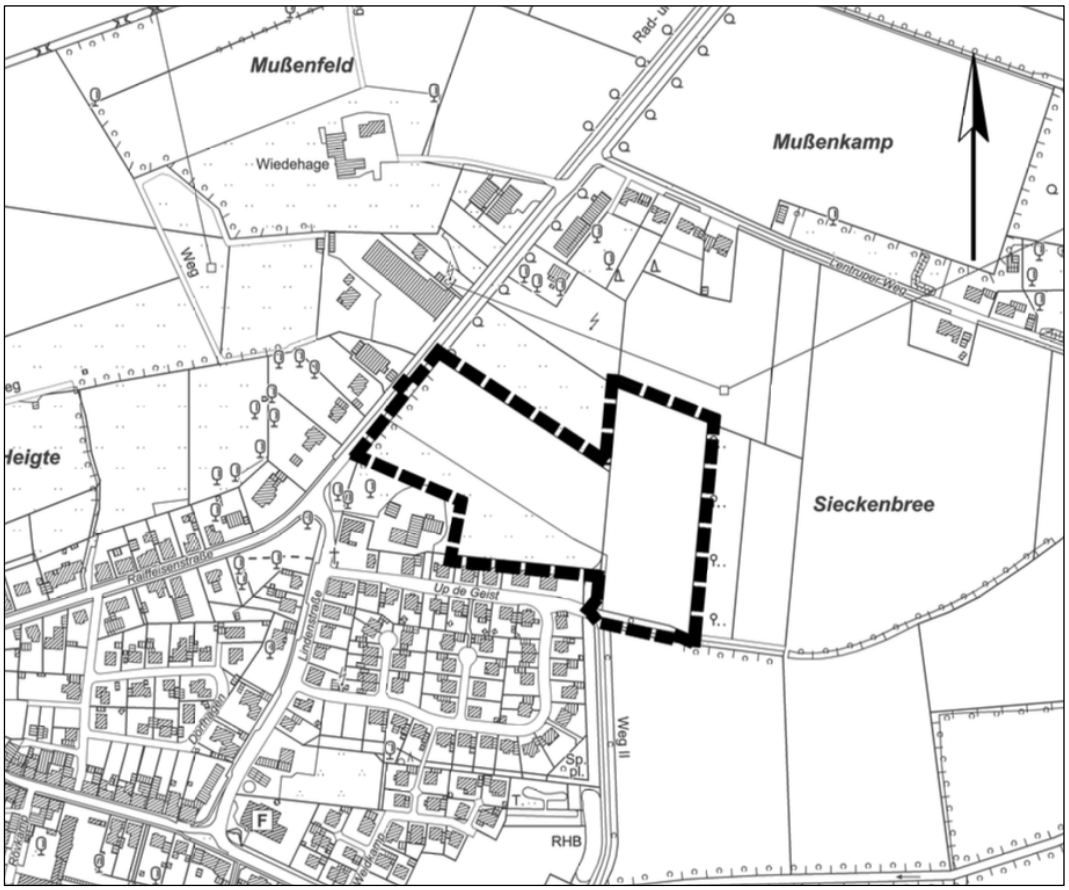
Anlage 3 zur Sitzungsvorlage 4320/2024
zum 2. erneuten Offenlagebeschluss

WARENDORF
DIE STADT



Bebauungsplan Nr. 4.14
„Östlich Raiffeisenstraße“

Begründung

Februar 2024 Stand: 2. erneute, beschränkte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Verfasser: post welters + partner mbB

postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren 3
2.1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2.2. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung 4
2.3. Planverfahren 5

3. Planerische Vorgaben 5
3.1. Regionalplan Münsterland 5
3.2. Flächennutzungsplan 6
3.3. Bebauungspläne 7

4. Planerisches Konzept 7
4.1. Städtebauliches Konzept 7
4.2. Erschließungskonzept 7
4.3. Freiraumkonzept 7

5. Planinhalt und Festsetzungen 8
5.1. Art der baulichen Nutzung 8
5.2. Gliederung des Gewerbegebietes 10
5.3. Maß der baulichen Nutzung 10
5.4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen 12
5.5. Von Bebauung freizuhaltende Bereiche 12
5.6. Verkehrsflächen 13
5.7. Ver- und Entsorgung 13
5.8. Grünflächen 13
5.9. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 14
5.10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
5.11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 18

6. Örtliche Bauvorschriften 19
6.1. Werbeanlagen 20
6.2. Solaranlagen 20
6.3. Vorgärten 20
6.4. Einfriedungen 20
6.5. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften 21

7. Nachrichtliche Übernahmen 21

8. Gutachten und Untersuchungen 21
8.1. Artenschutzprüfung 21
8.2. Verkehrsgutachten 23
8.3. Schalltechnische Begutachtung 23
8.4. Überflutungsprüfung 25
8.5. Geruchsgutachten 26

9. Umweltverträglichkeit und Kompensation 26

10. Hinweise 26
10.1. Artenschutz 26
10.2. Baumallee 27
10.3. Bodenfunde / Archäologie 27
10.4. Ver- und Entsorgung 27
10.5. Altlasten 27
10.6. Kampfmittel 28
10.7. Entwässerung 28
10.8. Überflutungsschutz 28
10.9. Ausgleich 28
10.10. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen 28

11. Ver- und Entsorgung 28
11.1. Entwässerung 28
11.2. Löschwasserversorgung 29
11.3. Regenerative Energien 29

12. Realisierung 29
12.1. Bodenordnung 29
12.2. Kosten 29

13. Städtebauliche Kennwerte 30

14. Quellenverzeichnis 31

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 östlich der Raiffeisenstraße 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. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ planungsrechtlich gesichert werden. Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 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. 3,5 Hektar große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Hoetmar im Süden von Warendorf. Der Geltungsbereich umfasst große Teile des Flurstücks 129, das Flurstück 32 sowie einen kleinen Teil der „Straßenflurstücke“ 21 und 33 in Flur 17. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- durch das Flurstück 31 (Flur 17) im Norden,
- die Raiffeisenstraße (L851) und die Lindenstraße im Westen,
- das Flurstück 34 (Flur 17) im Osten,
- Teile des Flurstücks 129 (Flur 17) und die Flurstücke 434, 435, 436 und 312 (Flur 18) im Süden.

Für den südwestlich anschließenden Bereich um die ehemalige Hofstelle sowie die denkmalgeschützte Stellmacherei wird ein gesonderter Bebauungsplan (Nr. 4.17 „Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße) erarbeitet (vormals Bestandteil des Geltungsbereiches in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes).

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

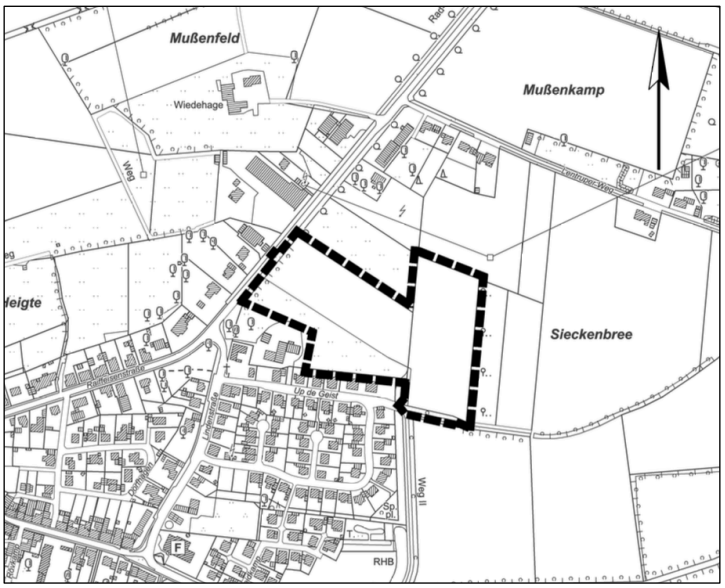


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung

Baustruktur im Plangebiet

Das Plangebiet weist keinerlei bauliche Strukturen auf.

Flächen- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch eine städtische Ausgleichsfläche (Obstwiese) begrenzt. Südwestlich grenzt eine (ehemalige) Hofstelle an den Geltungsbereich an, südlich befindet sich Wohnbebauung, welche durch die Straße „Up de Geist“ erschlossen wird. Die westliche Begrenzung stellt die Raiffeisenstraße (L851) dar. Entlang dieser befindet sich eine Allee aus Winter-Linden. Die Topographie innerhalb des Plangebietes weist eine leichte Steigung hin zur Mitte des Plangebietes auf. Am westlichen Rand des Plangebietes beträgt die Höhe an der niedrigsten Stelle 68.24 m ü. NHN. Der höchste Punkt im mittigen Bereich des Plangebietes ist 69.28 m ü. NHN.

Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebiets ist durch aufgelockerte Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen und Gewerbeflächen geprägt. Im direkten nördlichen und östlichen Umfeld befinden sich, neben der genannten Ausgleichsfläche, vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der Raiffeisenstraße sind Gewerbeflächen sowie vereinzelt Wohnnutzungen vorzufinden. Die gewerblichen Nutzungen erstrecken sich sowohl westlich als auch östlich entlang der Raiffeisenstraße. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet in Richtung Norden nach dieser Bebauung. Direkt südlich der (ehemaligen) Hofstelle und nördlich der Straße „Up de Geist“ befindet sich an der Lindenstraße zudem die ehemalige, unter Denkmalschutz stehende Stellmacherei Hoetmar. Im gesamten Bereich südlich des Plangebiets erstreckt sich Wohnbebauung. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um aufgelockerte Einfamilienhausstrukturen (hauptsächlich Einfamilienhäuser mit angrenzenden Gärten).

Erschließung

Das Plangebiet ist zurzeit nicht direkt erschlossen. Im Westen verläuft die Raiffeisenstraße, diese führt Richtung Norden ortsauswärts und Richtung Süden in den Ortsteil Hoetmar hinein.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

In Richtung Norden führen die Raiffeisenstraße (L851) und anschließend die Hoetmarer Straße (L 547) zunächst zum Ortsteil Freckenhorst; von dort ist über die Warendorfer Straße die Kernstadt von Warendorf zu erreichen. Dort besteht Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 64. In Richtung Osten befindet sich in rd. 10 km Entfernung die Bundesstraße 475, welche im weiteren Verlauf in Richtung Süden einen Anschluss an die Bundesautobahn 2 bietet.

Anbindung an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Die nächstgelegene Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle „Stellmacherei“, die sich an der Lindenstraße befindet. Diese liegt in direkter Umgebung des Plangebiets, rd. 150 m fußläufig entfernt. Von dort fährt der Schnellbus 35 mit einem Umstieg an der Haltestelle Raiffeisenstraße in 25 Minuten zum Bahnhof Warendorf (stündliche Verbindung). Alternativ bildet auch die Haltestelle „Lentruper Weg“ nördlich des Plangebietes in rd. 200 m fußläufiger Entfernung eine direkte Verbindung mit dem Schnellbus nach Warendorf. Auf der Strecke ist der nächstgelegene Ortsteil Freckenhorst in 10 Minuten zu erreichen. Am Bahnhof Warendorf besteht

Anschluss an die Regionalbahn 67 in Richtung Münster und über Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh nach Bielefeld. Die von Hoetmar aus benachbarte Ortschaft Everswinkel ist über Freckenhorst mit dem S20 zu erreichen und Sendenhorst mit dem Regiobus 33 in ca. 7 Minuten. Die Fahrzeit zum Ahlener Bahnhof, welcher sich 12 km südlich von Hoetmar befindet, beträgt mit dem S35 rd. 25 Minuten.

2.3. Planverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Schaffung des Baurechts soll durch ein Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB erfolgen. 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.

Aufgrund von Änderungen der Entwurfsfassung ist eine 2. erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Nächster Verfahrensschritt ist der entsprechende Beschluss über die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 geht auch die Erforderlichkeit zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 einher. Diese erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Regionalplan Münsterland

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 Freiraum- und Agrarbereich“ erfasst. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung soll in derartigen Bereichen nur bedarfsgerecht erfolgen. Über eine Interessensbekundung und Einzelgespräche mit Gewerbetreibenden wurde ein Bedarf erfasst. Die Raiffeisenstraße (L851), die westlich direkt an das Plangebiet angrenzt, fungiert als überregionale Straße.

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

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird für das ganze 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 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Bauflächen unterschiedlicher Nutzung eingerahmt. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie gewerbliche Bauflächen. Im Westen, westlich angrenzend an die Raiffeisenstraße, befinden sich gemischte Bauflächen und im Osten des Plangebietes schließt eine Fläche für die Landwirtschaft mit einer Umgrenzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ an. Im Süden des Plangebiets liegen zudem Wohnbauflächen.

Für das Plangebiet ist demnach eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Planung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern. Im Rahmen eines Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu dem Bebauungsplan wurde eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen (24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010). Aufgrund von Änderungen der Entwurfsfassung ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.14 wird in der Flächennutzungsplanänderung vornehmlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer Umgrenzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, da sie als Ausgleichsfläche fungiert.

Ergänzend dazu wird die südwestlich angrenzende Fläche, auf der sich die bestehende, alte Hofstelle und die ehemalige, denkmalgeschützte Stellmacherei befinden (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.17), mit in den Geltungsbereich der 24. FNP-Änderung aufgenommen. Diese Fläche wird gemäß den Entwicklungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 4.17 zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen/betreuung sowie Kindertagesstätte“, sowie im Bereich der denkmalgeschützten Stellmacherei als Wohnbaufläche dargestellt.

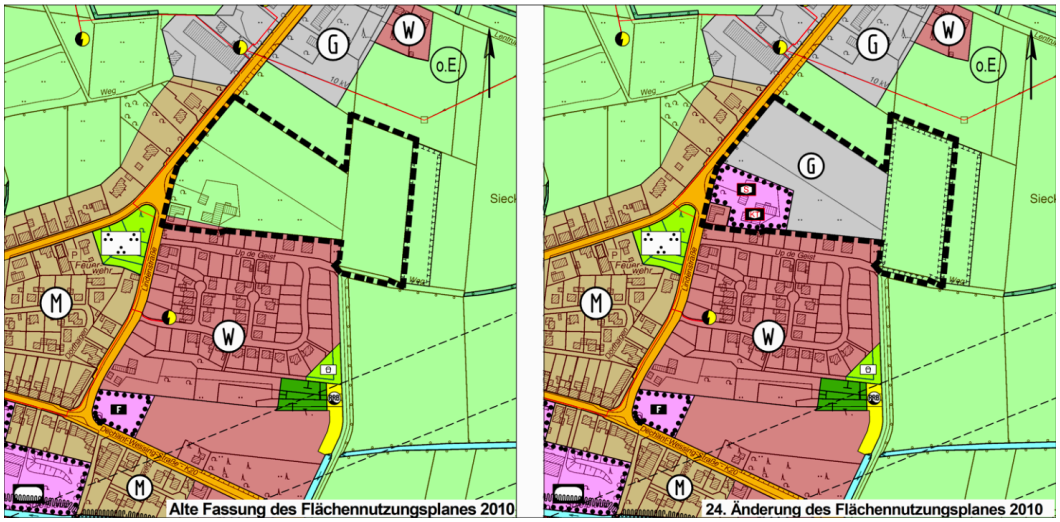


Abbildung 3: links: bisherige Fassung des FNP 2010; rechts: beabsichtigte 24. Änderung (ohne Maßstab)

3.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

4. Planerisches Konzept

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Gestaltung von Neubauflächen für gewerbliche Nutzungen ab. Bei der Planung der gewerblichen Bauflächen wird bei der Überbaubarkeit der Flächen eine maximale Flexibilität garantiert. Hierfür werden u. a. die Baufenster großzügig festgesetzt. Das Konzept sieht unterschiedlich große, bedarfsgerechte Flächen für gewerbliche Nutzungen vor, sodass die Nachfrage der bestehenden Betriebe nach Erweiterung und Ergänzung individuell bedient werden kann. Zusätzlich soll im Südosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken realisiert werden.

Der gesamte Geltungsbereich mit der geplanten Bebauung rundet den Ortsteil Hoetmar im nördlichen Bereich sinnvoll ab, in dem die Lücke zwischen den weiter nördlich liegenden Gewerbeflächen und der südlich direkt angrenzenden Wohnbebauung verkleinert wird.

Im Süden, wo das Gewerbegebiet nahe an die geplante Gemeinbedarfsfläche, die Stellmacherei sowie an die bestehende Wohnbebauung heranrückt, soll der Immissionsschutz bedarfsorientiert mithilfe einer begrünten Schallschutzwand gewährleistet werden.

4.2. Erschließungskonzept

Das Gewerbegebiet soll zukünftig durch einen neuen Anschluss an die Raiffeisenstraße erschlossen werden. Hierbei ist eine 10 Meter breite Stichstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage geplant, die von der Raiffeisenstraße aus in das Gebiet führt. Im Bereich des Wendehammers wird zudem eine optionale Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden berücksichtigt. Darüber hinaus setzt am Ende der Stichstraße ein Fuß- und Radweg an, welcher das Gebiet südöstlich über das Flurstück 32 mit dem südlichen Wohngebiet verbindet.

4.3. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept zielt auf eine möglichst hohe Begrünung des Gebietes ab und soll zudem Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel beinhalten und fördern. Hierfür beinhaltet es eine Durchgrünung des Gewerbegebiets durch neue Bepflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen sowie durch vorhandene, zu schützende Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes. Eine optische Abgrenzung des Plangebiets zu den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wird durch den geplanten Pflanzstreifen (freiwachsende Heckenstruktur) am nördlichen Plangebietsrand gewährleistet. Sie fungiert ebenso als Ortsrandeingrünung. Um ein einheitliches und optisch ansprechendes Erscheinungsbild des Straßenraumes zu schaffen, werden die Übergangszonen zwischen öffentlichem Raum und Gewerbe (»Vorgartenbereiche«) von flächiger Versiegelung durch beispielsweise Steingärten freigehalten. Eine Begrünung dieser Vorgartenbereiche kann zusätzlich klimatisch positive Effekte erzeugen.

Darüber hinaus ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Außerdem sind neue Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen geplant. Die bestehende Baumreihe entlang der Raiffeisenstraße wird weitestgehend erhalten und geschützt. Im Zuge der Umsetzung der Erschließung werden voraussichtlich drei Bäume entlang der Raiffeisenstraße entfallen, die entsprechend ausgeglichen werden. Alle Bestands- sowie neue Baumstrukturen verringern durch ihre schattenspendende Wirkung die Wärmebelastung im Gebiet.

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 sportliche 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 Plangebiet ist die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung geplant. Konkret sollen hier in drei Baufeldern 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.

<u>Weitergehende Ausschlüsse: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe</u>

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird von der darin enthaltenen Ermächtigungsgrundlage zum Ausschluss weiterer Nutzungen Gebrauch gemacht. Ausgeschlossen werden demnach Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe. Hintergrund ist, dass es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungen um flächenintensive, sowie im Fall der Tankstellen zusätzlich um verkehrsintensive Nutzungen handelt, für welche das festgesetzte Gewerbegebiet keine sinnvoll nutzbare Fläche zur Verfügung stellt. Zudem kommt bei allen drei

ausgeschlossenen Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO hinzu, dass diese bei einem relativ großen Flächenverbrauch häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Die verfügbare Fläche 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 und mit der Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die erforderliche rechtliche Ermächtigungsgrundlage zur Formulierung der betreffenden Festsetzung.

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.

Da die städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet eine Ergänzung ortsansässiger Betriebe beabsichtigt, wurde die benötigte Gesamtfläche daran orientiert und soll demzufolge auch ausschließlich diesem Zweck dienen.

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. Da die städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet eine Ergänzung ortsansässiger Betriebe beabsichtigt, wurde die benötigte Gesamtfläche 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, Discotheken, 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 und die direkt angrenzende Gemeinbedarfsfläche 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 Abstandsklasse 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 Abstandsklasse I-VI, Anlagen- und Betriebsarten 1-199 (Lfd. Nummer der Abstandsliste) 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.

Es wird die Abstandsliste des Abstandserlasses 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 2007. Durch die direkte Nähe zu Wohnbebauungen sowie zu Gemeinbedarfsflächen, welche sich in unter 100 m Entfernung befinden und nicht beeinträchtigt werden sollen, sind die Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 im Gewerbegebiet GE1 unzulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI unzulässig.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m 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

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 18 BauNVO durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) in Metern über Bezugspunkt festgesetzt. Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen im grundstücksangrenzenden Straßenraum des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken sind beide Seiten (Straßenräume) zu berücksichtigen.

Die Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF) muss 0,2 m über dem Bezugspunkt liegen.

Hier z.B. 69,61 m (OK fertige Erschließungsanlage) + 0,2 m = 69,81 m Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF).

Grundlage: Die konkrete Erschließungs-/Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan mit Höhenangaben wird beim Amt 66 – Tiefbau und Mobilität der Stadt Warendorf in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgestellt.

Die **Gebäudehöhe (GH)** 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 (hierzu zählen nicht Photovoltaik- und Solarthermieanlagen). Diese technischen Anlagen dürfen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudedachflächen errichtet werden.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig (unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2) und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Begründung:

Um eine nachbarschaftlich verträgliche Höhenentwicklung innerhalb sowie in den Randbereichen des Plangebietes zu schaffen, werden gemäß § 18 BauNVO maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet wurde eine Erschließungsplanung mit Straßenausbauhöhen (IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB) mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese ist während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Amt 66 – Tiefbau und Mobilität der Stadt Warendorf einsehbar.

Die Festsetzung zur Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) dient dem Überflutungsschutz. Es ist für die Sicherung der zukünftigen Nutzung eine Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) über dem höchsten Punkt des angrenzenden Straßenraums (OK fertige Erschließungsanlage, Straßenendausbau) erforderlich. Mit einem mindestens 20 cm hohen Ausbau, sollen bauliche Schäden an den Bauvorhaben vermieden werden. Diese Festsetzung zur minimalen Erdgeschossfußbodenkante wurde mit den Fachplanern der Straßenplanung abgestimmt.

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen 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 Vorgartenbereiches sowie der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) überall zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht 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. Um eine Beeinträchtigung der privaten Grünflächen zu vermeiden, werden in diesem Bereich Nebenanlagen ausgeschlossen.

5.5. Von Bebauung freizuhaltende Bereiche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche werden entsprechend in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Um die vorhandenen Bestandsbäume entlang der Raiffeisenstraße am Rande des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen, wird im Bereich der entsprechenden Baumkronen innerhalb des Plangebietes ein von Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt. Der i.R. stehende Abschnitt der Raiffeisenstraße kann als Innenbereich bewertet werden, weswegen für diesen Bereich ebenso die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf gilt.

5.6. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über eine zentrale Zufahrt, ausgehend von der Raiffeisenstraße, erschlossen. Hierfür wird eine zehn Meter breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für den sonstigen Bereich der Raiffeisenstraße wird ein Ein- und Ausfahrtverbot aufgenommen.

In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück Zufahrten in Summe von maximal 10,0 m Breite zulässig. Es sind maximal zwei Zufahrten pro Grundstück zulässig.

Begründung:

Um eine funktionale und optisch ansprechende Straßengestaltung zu ermöglichen, sind pro Grundstück Zufahrten in der Summe von maximal 10,0 m Breite zulässig. Es sind maximal zwei Zufahrten pro Grundstück zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Übergangsbereich der Raiffeisenstraße im Bereich der Privatgrundstücke ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, sodass sichergestellt wird, dass keine private Zufahrt in die Landesstraße erfolgt.

5.7. Ver- und Entsorgung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleistungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

Darüber hinaus wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

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

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken im südöstlichen Plangebiet angrenzend an den Fuß- und Radweg dient der Regenrückhaltung und Reinigung des Niederschlagswassers vor.

5.8. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.8.1. private Grünflächen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets wird eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist entsprechend der Anpflanzfestsetzung Nr. 7.2 (siehe Kap. 5.10.2) auszugestalten.

Begründung:

Die festgesetzte private Grünfläche im Randbereich der nördlichen Baufelder dient der Ortsrandeingrünung im Übergangbereich zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Grünfläche ist entsprechend der Anpflanzfestsetzung Nr. 7.2 (s. Kap. 5.10.2) mit der Zweckbestimmung »freiwachsende Heckenstruktur« auszugestalten.

5.8.2. öffentliche Grünflächen

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche „ö1“ mit der Zweckbestimmung „begrünte Lärmschutzwand“ festgesetzt. Westlich angrenzend an den festgesetzten Fuß- und Radweg im südlichen Plangebiet erfolgt darüber hinaus die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „ö2“ mit der Zweckbestimmung „Strauchhecke“ mit der Überlagerung eines Pflanzerhalts.

Begründung:

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ö1 dient als Puffer zwischen der südlich gelegenen Wohnbebauung sowie der neu entstehenden Gewerbenutzung und ermöglicht zudem die Pflege der sich darauf vorgesehenen begrünten Lärmschutzwand.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ö2 im südlichen Plangebiet westlich des Fuß- und Radweges dient dem Erhalt der sich darauf befindlichen Strauchhecke (s. Kap. 5.10.3).

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

5.9.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der für Schallschutz festgesetzten Fläche ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 73,7 m ü. NHN zu errichten.

Begründung:

Der Schallschutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 4.17 wird im Rahmen des Bebauungsplanes im Wesentlichen durch die Festsetzung der Emissionskontingente (gemäß Kap. 5.9.2) gewährleistet. Um den künftigen Gewerbetreibenden jedoch mehr Spielraum bei der Umsetzung der jeweiligen Vorhaben geben zu können, auch in Anlehnung an die bereits bekannten, beabsichtigten Betriebserweiterungen der ortsansässigen Gewerbebetriebe, soll ergänzend zur Festsetzung der Emissionskontingente eine begrünte Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze realisiert werden.

5.9.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Emissionskontingentierung

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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:

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
TF 1	68 dB(A) pro qm	41 dB(A) pro qm
TF 2	68 dB(A) pro qm	38 dB(A) pro qm
TF 3	65 dB(A) pro qm	38 dB(A) pro qm

TF 4	64 dB(A) pro qm	35 dB(A) pro qm
TF 5	67 dB(A) pro qm	34 dB(A) pro qm
TF 6	56 dB(A) pro qm	30 dB(A) pro qm

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB

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

Sek-tor	Anfang	Ende	EK, zus, T	Ek, zus, N
A	0,0	35,0	9	23
B	35,0	136,0	13	27
C	136,0	186,1	0	7
D	186,1	230,0	0	0
E	230,0	270,0	0	10
F	270,0	290,0	5	19
G	290,0	300,0	3	17
H	300,0	0,0	3	16

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingenten

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X: 32425368,00 / Y: 5747563,00

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 Emissionskontigent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ 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 Schallemissionskonflikten hinsichtlich der westlich angrenzenden Landesstraße L851 wurden Lärmpegelbereiche für das Plangebiet definiert. Der Orientierungswert richtet sich nach der DIN 18005.

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten hinsichtlich der südlich 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 bis TF6) 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 Verkehrs- und Gewerbelärm wird in dieser Begründung unter „Schalltechnische Begutachtung“ erläutert.

5.10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um den geplanten Eingriff vor Ort zu mildern und um eine angemessene Eingrünung sicher zu stellen. Dabei sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen geplant:

5.10.1. Pflanzgebote

Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein mindestens 10 m^2 großer unversiegelter Pflanz- und Wurzelbereich freizuhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anpflanzung hat außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zu erfolgen. So sind innerhalb des Gewerbegebietes insgesamt mindestens 14 Bäume zu pflanzen.

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.

5.10.2. 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.

<u>*Artenvorschläge für Sträucher:*</u> *Eingriffeliger* 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 (Rhammus frangula), Hasel (Coryllus avellena)

<u>*Artenvorschläge für Laubbäume:*</u> Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Holz-Birne (Pyrus pyraster), Holz-Apfel (Malus sylvestris)

Begründung:

Die Festsetzung einer freiwachsenden Heckenstruktur von 5 m Breite soll der Schaffung eines ortstypischen Übergangs zwischen dem nördlich 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. Es empfiehlt sich, die Heckenstruktur mit

einer gestaffelten Höhenentwicklung anzulegen, sodass Grenzabstände zu nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden. Niedrig wachsende Straucharten können beispielsweise den Rand der Hecke bilden, mittig und südlich können höherwachsende Gehölzarten verwendet werden.

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

5.10.3. Erhaltungsgebot

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ö2 sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für abgängige Bepflanzungen sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:

Im Südwesten des Flurstückes 32 existiert eine naturnahe Strauchhecke (Weißdorn) westlich des Fuß- und Radweges. Diese besitzt eine ökologische Wertigkeit und ist daher erhaltenswert. Bei schadhaft wegfallenden Sträuchern sind diese durch angemessene Ersatzpflanzungen vor Ort zu ersetzen. Weiteres zur Fläche und zur Herleitung der Erhaltungsfestsetzung ist dem landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzept des Umweltberichtes zu entnehmen.

5.10.4. 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, so-dass 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.

5.11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.11.1. Fläche für CEF Maßnahme Bluthänfling

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1.1 ist eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF) für den Bluthänfling umzusetzen. Am Nordrand der Fläche ist eine Strauchhecke mit einer Mindesthöhe von 1,5 m und 10 m Breite inklusive Saum anzulegen.

Auf der Fläche sind zudem drei lockere Strauchgruppen mit vorgelagerten blütenreichen Säumen herzustellen. Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestmaße:

Es sind verschulte Sträucher, zweimal verpflanzt mit mindestens 3 Trieben (vStr, 3 Tr., 150-175, o.B.) oder gleichwertige Forstware zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen der gleichen Art in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m anzulegen. Die Strauchhecke ist 5-reihig (versetzte Reihen) herzustellen. Es sollten folgende Arten verwendet werden (Liste nicht abschließend): Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) sowie einzeln beigemischt Holz-Birne (*Pyrus pyraster*).

Die Restfläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Am westlichen und östlichen Rand der Fläche ist ergänzend ein mindestens 6 m breiter Krautsaum anzulegen.

Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland) mit 80 % Kräuteranteil für die Krautsäume und 50 % Kräuteranteil für die Grünlandfläche zu verwenden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1.2 am südöstlichen Plangebietsrand ist die bestehende Strauchhecke mit Kopfweiden zu erhalten.

5.11.2. Extensivwiese

Auf der Maßnahmenfläche M2 ist eine Extensivwiese umzusetzen. Am westlichen und östlichen Randbereich der Fläche ist ein mindestens 6 m breiter Krautsaum anzulegen. Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland) mit ca. 50 % Kräuteranteil zu verwenden.

5.11.3. Naturnahe Retentionsfläche

Die Maßnahmenfläche M3 ist als naturnahe Retentionsfläche in Form von extensivem Grünland anzulegen.

Für die Neuanlage sind geeignete gebietseigene Saatgutmischungen für Feuchtgrünland bzw. für vergleichbare Standorte mit wechselnder Feuchtigkeit (Versickerungsmulden) zu verwenden. Alternativ kann bei Vorhandensein geeigneter Spenderflächen die Mahdgutübertragung in Abstimmung mit der UNB angewandt werden.

Die genaue Ausführung der Maßnahmen M1, M2 und M3 sind dem landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzept im Umweltbericht zu entnehmen.

Begründung:

Um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in die Natur und Landschaft für das Planvorhaben umzusetzen, wird das Flurstück 32 als Kompensationsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Hierbei werden die Anforderungen aus der Entwässerungsplanung sowie die artenschutzrechtlichen Belange mitbeachtet. Unter anderem soll der Südteil der Fläche als Retentionsraum bei Starkregenereignissen dienen. Ferner ist der Nordteil als CEF-Maßnahme für den Bluthänfling herzurichten. Zudem ist die Restfläche als extensives Grünland zu entwickeln. Weiterführende Erläuterungen zur Herstellung und Pflege der Maßnahmenflächen sind dem landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzept (Anhang Umweltbericht) zu entnehmen. Dieses beinhaltet konkrete Vorgaben zur Ausführung der Strauchhecken und Strauchinseln, zu Krautsäumen entlang der Flurstücksgrenzen, zu extensivem Grünland sowie zur Retentionsfläche mit der Ausführung von Blänken.

Fläche für CEF Maßnahme Bluthänfling: Ein Brutrevier des Bluthänflings wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze in einer Heckenstruktur im ehemaligen Obstgarten der benachbarten Hofanlage festgestellt. Durch das Heranrücken von Bebauung und der Lärmschutzwand sowie durch bauzeitliche Störwirkungen ist eine Aufgabe des Brutreviers zu erwarten. Da somit anzunehmen ist, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eintreten kann, sind CEF-Maßnahmen für die Art zu ergreifen. Hierbei werden sowohl Maßnahmenflächen zur Neuanpflanzung (Maßnahmenfläche M 1.1) als auch zum Erhalt (Maßnahmenfläche M 1.2) definiert. Es wird im Nordteil der Maßnahmenfläche eine zusammenhängende CEF-Maßnahmenfläche gesichert (Maßnahmenfläche M 1.1). Die im nördlichen Bereich angelegte Strauchhecke ist mit einer Mindesthöhe von 1,5 m vorzusehen, um schnell geeignete Bruthabitate und Nistmöglichkeiten für den Bruthänfling bereitstellen zu können. Auf der bislang ackerbaulich genutzten Fläche sind zudem lockere Strauchgruppen mit vorgelagerten blütenreichen Säumen herzustellen. Ergänzend wird auf der Maßnahmenfläche M 1.2 am südöstlichen Plangebietsrand die vorhandene Strauchhecke mit Kopfweiden als zusätzliche nutzbare Struktur für den Bluthänfling erhalten. Durch die Umsetzung kann das Brutrevier im Umfeld erhalten werden, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Art ergeben. Die Entwicklung und Herrichtung der CEF-Fläche ist vor Beginn des Eingriffs in das Bruthabitat des Bluthänflings umzusetzen. Diese CEF-Maßnahme kompensiert somit den Verlust des Bluthänfling-Brutreviers südlich des Plangebietes, da eine Brutplatzaufgabe bereits durch bauzeitliche Störwirkungen des Bebauungsplans Nr. 4.14 zu erwarten sind. Die CEF-Maßnahmenfläche soll auch im Bebauungsplanverfahren Nr. 4.17 als Ersatzmaßnahme dienen.

Extensivwiese: Die Freiflächen außerhalb der CEF-Maßnahmenfläche und der Retentionsfläche (Maßnahmenfläche M2) sind als extensives Grünland anzulegen. Zudem ist ein randlicher Saumstreifen vorgesehen. Die Fläche soll die gestalterischen Vorgaben der Fläche M1 aufgreifen.

Retentionsfläche: Der süd-westliche Teil des Flurstückes 32 (Maßnahmenfläche M3) soll neben der Funktion als Ausgleichsfläche auch als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen dienen. Die Maßnahmenfläche M3 ist mindestens als extensives Grünland anzulegen. Innerhalb der Retentionsfläche sollten zwei Blänken angelegt werden. Diese sind mit flach ausgezogenen Uferlinien zu erstellen um Habitatpotenziale für gewässergebundene Arten (z.B. Amphibien, Libellen) zu bieten.

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 qualitätsvolles, 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, Pyloner 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 qualitätvolles 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 sowie sonstige flächige Versiegelungen bis auf den Anteil der Erschließung (Zufahrten und Zuwegungen) unzulässig. Im Bereich der dargestellten Sichtfelder innerhalb der Vorgartenbereiche sind Bepflanzungen nur in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

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. Die Aussparung von freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Vorgärten ist für eine unfallfreie Ein- und Ausfahrt in die Raiffeisenstraße umzusetzen.

6.4. Einfriedungen

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur offen gestaltete, blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Draht- oder Stabgitterzäune) oder heckenartige Einfriedungen aus heimischen

standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich auch andere Einfriedungen (z.B. blickdichte Zäune, Mauern) zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

Begründung:

Die offene Gestaltung der Einfriedungen sowie die Verwendung standortheimischer Gehölze dienen der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes sowie der Förderung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen und des Mikroklimas.

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. Nachrichtliche Übernahmen

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der geplanten Zufahrt an der Raiffeisenstraße sind die notwendigen Sichtfelder (Sichtdreiecke) gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechend nachrichtlich dargestellt.

8. Gutachten und Untersuchungen

8.1. Artenschutzprüfung

Aufbauend auf den Ergebnissen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) aus dem Jahr 2022 wurde durch das Büro grünplan aus Dortmund eine weiterführende Artenschutzprüfung der Stufe 2 durchgeführt:

Zur Feststellung des vorkommenden Artenspektrums wurden im Frühjahr/Sommer 2022 zunächst Brutvogel- und Fledermauserhebungen vor Ort durchgeführt.

Insgesamt 27 verschiedene Vogelarten wurden bei den Erhebungen festgestellt, von denen fünf Arten „planungsrelevant“ sind. Hierbei handelt es sich um den Bluthänfling, der als Brutvogel im nördlichen Umfeld der Hofanlage festgestellt wurde sowie die als Nahrungsgäste oder Durchzügler erfassten Arten Rohrweihe, Turmfalke, Wiesenpieper und Star.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der geringen Größe und der Strukturarmut relativ arm an anspruchsvollen Vogelarten. Auch Brutreviere typischer Feldvögel wurden im ackerbaulich genutzten Plangebiet nicht festgestellt. An der Gebäudefassade der südlich des Plangebietes gelegene Hofstelle wurde bei den frühen Durchgängen regelmäßig ein Turmfalke aufgeschreckt, der diese offensichtlich als Schlaf- bzw. Ruheplatz nutzt. Besonders häufig wurde er an der nördlichen Hoffassade angetroffen, wo sich auch eine größere Ansammlung von Gewöllen und Kotstreifen befand. Das Gebäude wird durch den Turmfalken jedoch nicht als Brutplatz genutzt. Trotz der Eignung und Nutzungsgeschichte der Hofanlage wurden dort ebenfalls keine Schwalben festgestellt. In dem ehemaligen Garten brütete jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Paar des planungsrelevanten Bluthänflings.

Ferner wurden vier Fledermausarten im Untersuchungsraum festgestellt. Als die am häufig-sten anzutreffende Art ist die Zwergfledermaus zu nennen. Diese Art war bei jedem Kartierdurchgang anzutreffen und fiel durch eine starke Kontaktfrequenz, zum Teil starke Jagdaktivität auf. Zudem

wurden während der Detektorkartierung Nachweise der Breitflügelfledermaus, des Großen Abendseglers und der Rauhautfledermaus detektiert.

Zusammenfassend ist die Aktivität von Fledermäusen innerhalb des Untersuchungsraums jedoch als gering einzustufen. Es konnten keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Innerhalb der zusammenhängenden Ackerfläche sind keine relevanten Aktivitäten festgestellt worden, was auf die fehlenden Linearstrukturen zurückzuführen ist. Ebenfalls sind auf dem intensiv bewirtschafteten Acker keine hervorzuhebenden Jagdhabitate erkennbar. Insbesondere die westlich gelegene Raiffeisenstraße mit der gut ausgeprägten Lindenallee wies eine deutlich erhöhte Aktivität von Fledermäusen auf. Die Allee wird als Jagd- und Randlinienstruktur genutzt.

Artenschutzrechtliche Konfliktbewertung

Im Plangebiet selbst besteht aufgrund der vorwiegenden 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 festgestellt (Artenschutzprüfung Stufe 2, Grünplan, 2023).

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt jedoch ein Brutrevier des Bluthänflings in einer Heckenstruktur im ehemaligen Obstgarten der benachbarten Hofanlage. Vor dem Hintergrund der indirekten Wirkungen der Planung sowie in Verbindung mit dem südlich angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.17, ist von einem Verlust des Brutreviers des Bluthänflings auszugehen. Insofern kann ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur ausgeschlossen werden, wenn CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Vorgesehen ist die artspezifische Gestaltung der östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Kompensationsfläche mit einer Gesamtgröße von 14.105 m² (auf Flurstück 32, Flur 17). Aufgrund der Nähe der Maßnahmenfläche zum Eingriffsort und dem beeinträchtigten Brutrevier, kann davon ausgegangen werden, dass der Ersatzlebensraum angenommen wird, sofern die Anforderungen gem. MULNV 2021 bei der Gestaltung der Fläche eingehalten werden. Die festgesetzte CEF-Maßnahme (s. Kap 5.11.1.) kompensiert den Verlust des Bluthänfling-Brutreviers südlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.17 und soll auch im Rahmen dieses Verfahrens als Ersatzmaßnahme dienen.
Ferner liegt ein Ruhe- und Schlafplatz des Turmfalken am angrenzenden Hofgebäude vor. Eine Aufgabe der Ruhestätte ist jedoch erst bei dem geplanten Rückbau der Hofstelle in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4.17 zu erwarten. Die ökologische Funktion der Ruhestätte bleibt damit zunächst erhalten, so dass in diesem Planungszusammenhang keine artenschutzrechtlichen Konflikte für die Art entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4.17 ist eine weiterführende Betrachtung erforderlich.

Individuelle Verluste auch 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. Ferner werden Maßnahmen zur Vermeidung störender Lichtimmissionen empfohlen.

Die genaue Beschreibung der erforderlichen CEF-Maßnahme sowie der Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sind der Artenschutzprüfung Stufe 2 (Grünplan, 2023) zu entnehmen.

Im Vorfeld einer möglichen Fällung von bekannten Höhlenbäumen im zukünftigen Einfahrtsbereich an der Raiffeisenstraße, sind die hier festgestellten Höhlungen an den Bäumen Nr. 5 und Nr. 6 (siehe Abbildung 3 der Artenschutzprüfung Stufe 2, Grünplan, 2023) durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Falls Quartiere vorliegen oder sonstige planungsrelevante Arten nachgewiesen werden, sind weitergehende Maßnahmen (z.B. die Anbringung von Ersatzquartieren) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung der in der Artenschutzprüfung, Stufe 2 (Grünplan 2023) näher erläuterten CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst.

8.2. Verkehrsgutachten

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehres 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 einen Anschluss von der Raiffeisenstraße erhöht das momentane Verkehrsaufkommen an diesem neuen Knotenpunkt nicht maßgeblich.

8.3. Schalltechnische Begutachtung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung im Auftrag der Stadt Warendorf durch das Büro RP Schalltechnik, im Juni 2023, durchgeführt. Hierbei wurde ein Fachbeitrag Schallschutz für Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Dazu wurde der Verkehrslärm auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen wurde zudem eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Verkehrslärm

Die Berechnung des Verkehrslärms der L 851 auf der Basis der Verkehrsprognose 2035 hat ergeben, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 innerhalb der Baugrenzen des geplanten Gewerbegebietes zu erwarten sind. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind demnach nicht erforderlich (RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz, Juni 2023).

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 bis 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zugeordnet. Die ermittelten Emissionskontingente werden durch einzelne Immissionsorte bestimmt.

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
TF 1	68 dB(A) pro qm	41 dB(A) pro qm
TF 2	68 dB(A) pro qm	38 dB(A) pro qm
TF 3	65 dB(A) pro qm	38 dB(A) pro qm
TF 4	64 dB(A) pro qm	35 dB(A) pro qm
TF 5	67 dB(A) pro qm	34 dB(A) pro qm
TF 6	56 dB(A) pro qm	30 dB(A) pro qm

Tabelle 3: Emissionskontingente der Teilflächen in dB(A) pro qm

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

Mit den Teilflächen 1 bis 6 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	Raiffeisenstr. 26	60/45	50,7	22,1
IO 2	Lentruper Weg 8	60/45	46,1	17,3
IO 3	Up de Geist 46	54/33	53,8	7,5
IO 4	Up de Geist 52	54/24	53,1	0,1
IO 5	Gemeinbedarfsfläche Ost (BP 4.17)	59/43	57,0	15,5
IO 6	Gemeinbedarfsfläche Nord (BP 4.17)	59/40	59,0	10,9
IO 7	Raiffeisenstr. 27	60/45	54,4	19,7
IO 8	Raiffeisenstr. 31	59/44	55,5	17,3
IO 9	Raiffeisenstr. 35	54/39	51,0	16,7
IO 10	Raiffeisenstr. 39	60/40	50,5	18,2

Tabelle 5: Immissionskontingentierung

Damit werden die geforderten Orientierungswerte bzw. Richtwerte der TA Lärm eingehalten und Erweiterungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen.

Die ermittelten Emissionskontingente werden durch die Gebietsnutzung und der Lage der einzelnen Immissionsorte bestimmt. Es werden an verschiedenen Immissionsorten die Planwerte nicht voll ausgeschöpft, deshalb können für eine bessere Ausnutzung des Gebietes Zusatzkontinente für einzelne Richtungssektoren verwendet werden, die in Richtung der Immissionsschutzorte wirken, an denen das Kontingent nicht ausgeschöpft werden konnte.

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 H 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.

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

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	Ek, zus, N
A	0,0	35,0	9	23
B	35,0	136,0	13	27
C	136,0	186,1	0	7
D	186,1	230,0	0	0
E	230,0	270,0	0	10

F	270,0	290,0	5	19
G	290,0	300,0	3	17
H	300,0	0,0	3	16

Tabelle 6: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

Um die Richtwerte in Richtung der Wohngebiete auch sicher einzuhalten, werden die Zusatzkontingente nicht voll ausgeschöpft. Auch in Richtung des Außenbereiches werden die Zusatzkontingente nicht voll ausgeschöpft, da die zulässige Lärmentwicklung auch dem eines eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechen soll.

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

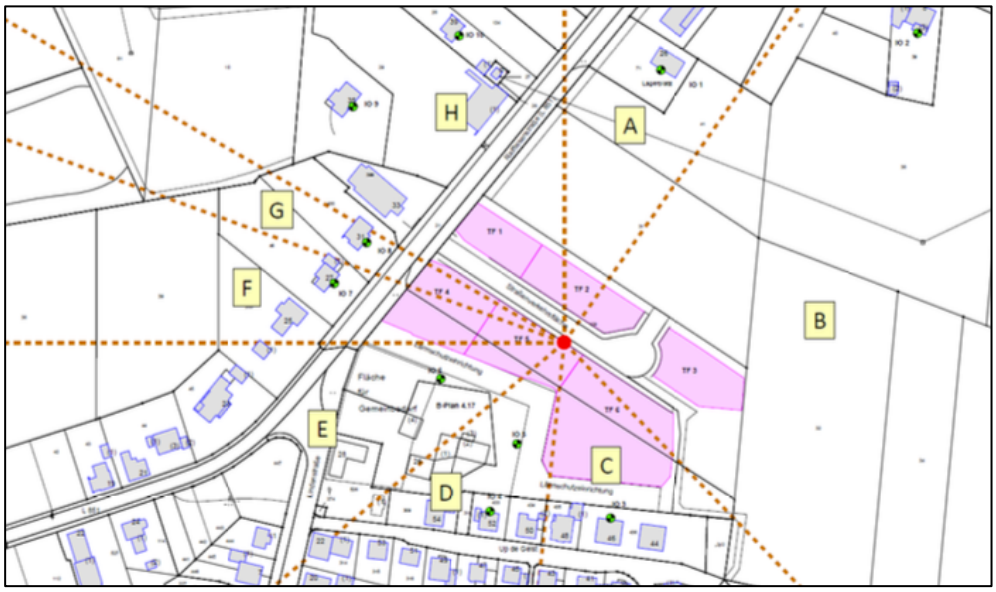


Abbildung 6: Lage der Immissionsorte sowie Abgrenzung der Teilflächen und Sektoren (ohne Maßstab)

<u>Gesamtergebnisse Gewerbelärm:</u>

Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in sechs 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 56 dB(A) bis 68 dB(A) pro qm am Tag und von 30 dB(A) bis 41 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.

8.4. Überflutungsprüfung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 ist für das Plangebiet durch die IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB aus Dülmen im Auftrag der Stadt Warendorf eine Straßen- und Entwässerungsplanung samt Überflutungsprüfung erfolgt.

Um möglichen negativen Auswirkungen künftiger Starkregenereignisse vorzubeugen, wurde die Planung des Gebietes so ausgelegt, dass der Überflutungsschutz bis zu einem möglichen 100-jährlichen Starkregenereignis sichergestellt werden kann. Hierfür ist östlich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens, im Bereich der Ausgleichsfläche, eine Retentionsfläche vorgesehen. Durch diese können erhöhte Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet über das Regenrückhaltebecken schadlos abgeleitet werden. Ebenso konnten durch die Planung erforderliche Sockelhöhen der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) für die Ausführung der Gebäude benannt werden, durch die ein ausreichender Überflutungsschutz für die schutzwürdigen Nutzungen im Gewerbegebiet sichergestellt werden kann. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Durch das geplante Höhenkonzept, die Lage des Regenrückhaltebeckens/der Retentionsfläche im Südosten des Plangebietes und die abschirmende Wirkung der geplanten begrünten Lärmschutzwand, besteht durch die Neuplanung für die südlich angrenzende Bestandsbebauung kein erhöhtes Überflutungsrisiko.

8.5. Geruchsgutachten

Zur Prüfung einer möglichen Wohnbauentwicklung wurde für die Fläche des Plangebietes bereits im Jahr 2020 ein Geruchsgutachten angefertigt. Die entsprechende Untersuchung „Immissionsschutzgutachten. Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Straße Up de Geist in 48231 Warendorf-Hoetmar. Immissionsprognose für Geruch“ wurde durch das Ingenieurbüro Jedrusiak aus Münster erarbeitet. Hierbei wurde ermittelt, dass die vorhandenen Geruchsimmissionen als unkritisch eingestuft werden können und keine konkreten Erweiterungsabsichten der umliegenden Höfe vorliegen. In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf kann das vorliegende Gutachten auch für das Bauleitplanverfahren Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ verwendet werden. Eine Anpassung an die TA Luft 21 ist aus Sicht des Kreises Warendorf ebenso nicht erforderlich.

9. 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 erarbeitet. Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte ebenso die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung. Für die Planung des Gewerbegebietes ist ein Kompensationsbedarf von 13.443,4 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2023) ermittelt worden. Diesem steht ein Biotopwert der Planung von 14.962,3 ökologischen Werteinheiten gegenüber. Die ermittelten ökologischen Werteinheiten werden in Gänze in der im Osten des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche (auf Flurstück 32, Flur 17, Gemarkung Hoetmar) ausgeglichen. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann ein Überschuss von 1.518,9 ökologischen Werteinheiten generiert werden.

10. Hinweise

10.1. 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 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.19, grünplan - Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, 04.07.2023).

10.2. Baumallee

Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Straßenbäumen entlang der Raiffeisenstraße 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. Aufgrund der erforderlichen Erschließung des Gewerbegebietes kommt es voraussichtlich zu einer Bestandsminderung von bis zu 3 Alleebäumen, hierfür sind in Abstimmung mit der UNB und dem Straßenbaulastträger Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Rahmen der Straßenplanung wurden Varianten für die Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes an die Raiffeisenstraße entwickelt. Das hierbei verfolgte Ziel der Minimierung der Eingriffe in den Alleebaumbestand konnte auch bei Realisierung möglicher Erschließungsvarianten nicht erreicht werden.

10.3. Bodenfunde / Archäologie

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0257/591-8911) 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).

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.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Grundlage einer Luftbildauswertung festgestellt, dass sich innerhalb der als „Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung“ gekennzeichneten Fläche Stellungsbereiche befanden. Vor Beginn der Bautätigkeiten / Bodenbewegungen in dem gekennzeichneten Bereich ist eine Sondierung der Fläche 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.

10.7. Entwässerung

Sämtliche auf den Grundstücken anfallenden Abwässer sind getrennt nach Abwasserart dem Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanal zuzuleiten. Die Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt zentral.

10.8. 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 sind zudem die festgesetzten Sockelhöhen für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2.1 einzuhalten.

10.9. Ausgleich

Für die Planung des Gewerbegebietes ist ein Kompensationsbedarf von 13.443,4 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2023) ermittelt worden. Die ermittelten ökologischen Werteinheiten werden in Gänze in der im Osten des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche (auf Flurstück 32, Flur 17, Gemarkung Hoetmar) ausgeglichen. Für die entfallenen drei Alleebäume erfolgt eine Ausgleichspflanzung in Milte (Gemarkung Milte, Flur 635, Flurstück 77). Entlang der Wegeparzelle 77 (Ostmilte) wird eine neue Allee auf mindestens 100 m angepflanzt, in dieser werden die drei Bäume anteilig ausgeglichen.

10.10. 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.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Sämtliche auf den Grundstücken anfallenden Abwässer sind getrennt nach Abwasserart dem Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanal zuzuleiten. Die Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt zentral.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt mittels der in der Verkehrsfläche verlegten Abwasserkanäle. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird mittels der in der Verkehrsfläche verlegten Abwasserkanäle einem im Südosten des Plangebietes angeordneten Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet. Dem Regenrückhaltebecken wird ein sogenannter Lamellenklärer zur Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet vorgeschaltet. Die Niederschlagswasserreinigung kann aus Gründen der Platzersparnis auch unter dem angrenzenden städtischen Rad- und Fußweg angeordnet werden. Das Niederschlagswasser aus der Fläche der Lärmschutzwand wird direkt dem Regenrückhaltebecken zugeleitet, da von diesen Flächen kein behandlungsbedürftiges Abwasser anfällt.

Das Niederschlagswasser wird gedrosselt über das vorhandene, weiter südlich gelegene RRB Lindenstraße dem Gewässer Nr. 5-99g des Wasser- und Bodenverbandes Warendorf-Süd zugeleitet. Da die Einleitungsmenge aus dem RRB Lindenstraße nicht erhöht werden soll, wird dieses im Zuge der Erschließungsmaßnahme Weidkamp im erforderlichen Umfang vergrößert.

11.2. Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge ist prinzipiell von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist davon auszugehen, dass für das ausgewiesene Gewerbegebiet maximal 96 m^3/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich sein werden.

Nach Aussage der Gelsenwasser AG kann eine Löschwasserversorgung für das Gebiet grundsätzlich gewährleistet 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 m^3/h eine Dauer von mindestens 2 Stunden. Löschwasser als Objektschutz wird von Seiten der Gelsenwasser AG nicht bereitgestellt.

11.3. Regenerative Energien

Im Bebauungsplan werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und darüber hinaus keine Vorgaben für entsprechende Dachformen gegeben. Im Rahmen der nachgelagerten Umsetzung können dadurch bei der Gebäudeplanung flexibel entsprechende Maßnahmen zu der Errichtung von beispielsweise Photovoltaik-Anlagen getroffen werden. PV-Anlagen sind im gesamten Plangebiet realisierbar und expliziert erwünscht. Der Bebauungsplan schafft hierfür insofern Anreize, als dass auf den Dachflächen der Flachdächer, die mit PV-Anlagen ausgestattet werden, keine Dachbegrünung realisiert werden muss. Eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch möglich. Darüber hinaus besteht hinsichtlich der Ausgestaltung der PV-Anlagen keine Höhenbegrenzung (beispielsweise bei der Aufständerung von PV-Anlagen auf Dachflächen).

12. Realisierung

12.1. Bodenordnung

Im Zuge der Umsetzung wird eine Ordnung der Grundstücksverhältnisse vorgenommen. Hierbei erfolgt eine konkrete Abgrenzung einzelner Baugrundstücke.

12.2. Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zur Verlegung vorhandener Kabel und Leitungen, die entsprechend der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Warendorf in der aktuell gültigen Fassung auf die künftigen Bewohner umgelegt werden.

13. Städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplan Nr. 4.14	**in qm**	**Anteil**
Gewerbegebiet	12.111,1	34,9 %
Verkehrsfläche		
davon Straßenverkehrsfläche	1.940,8	5,6 %
davon Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	651,2	1,9 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		
davon Zweckbestimmung Regenrückhaltung	1.548,6	4,5 %
Grünflächen		
Private Grünfläche	820,3	2,4 %
Öffentliche Grünflächen	3.202,9	9,2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14.421,4	41,6 %
Gesamtfläche	**34.696,3**	**100 %**

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ 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. 4.14 beigefügt.

Warendorf, den ……..

……
Amtsleitung, Amt 61- Stadtplanung

14. Quellenverzeichnis

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

Grünplan (2022): Artenschutzrechtlicher Beitrag. Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 4.14. „Östlich Raiffeisenstraße“ in Warendorf-Hoetmar. Dortmund. Februar 2022.

Grünplan (2023): Artenschutzrechtlicher Beitrag. Artenschutz-Prüfung (Stufe 2) zum Bebauungsplan Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ in Warendorf-Hoetmar. Dortmund. Juli 2023.

Ingenieurbüro Jedrusiak (2020): Immissionsschutzgutachten. Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Straße Up de Geist in 48231 Warendorf-Hoetmar. Immissionsprognose für Geruch. Münster. August 2020.

Ingenieurbüro Jedrusiak (2020): Ergänzende Ausbreitungsberechnung zum Immissionsschutzgutachten. Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Straße Up de Geist in 48231 Warendorf-Hoetmar. Immissionsprognose für Geruch. Münster. August 2020.

RP Schalltechnik (2023): Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ im Ortsteil Hoetmar. Osnabrück. Juni 2023.

Stadt Warendorf (2010): Flächennutzungsplan 2010. Warendorf

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaf 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.