



Stadt Warendorf

Begründung
Bebauungsplan Nr. 3.14
„Schlosserstraße“

im Gewerbegebiet Freckenhorst-Ost

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 3.14 „Schlosserstraße“
Freckenhorst

Begründung
Stadt Warendorf

Bearbeitung:
Planungsbüro g8 GbR
Büro für umweltgerechte
Raum- und Stadtplanung

Wolfgang Würstlin, Dipl.-Ing.
Stadtplaner AK NW
Gregor Drzymala, Dipl.-Ing.
Stadtplaner AK NW

Scheffelstraße 6
44147 Dortmund
Tel. 0231 / 818691
Fax 0231 / 818693
info@g8-dortmund.de
www.g8-dortmund.de

Plantagenplatz 3
14482 Potsdam
Tel. 0700 / stadtplaner
Fax 0700 / faxstadt
info@g8-potsdam.de
www.g8-potsdam.de

für die Stadt Warendorf

Dortmund, 10.04.2012
geändert am 14.06.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2 Planungserfordernis.....	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.4 Derzeitige Nutzungen.....	5
1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2. Planungsinhalt (Festsetzungen).....	5
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
2.4 Bauliche Gestaltung.....	7
2.5 Verkehrsflächen.....	8
Öffentliche Erschließung.....	8
Öffentlicher Personen-Nahverkehr.....	8
2.6 Grünflächen & Bepflanzungen.....	8
2.7 Immissionsschutz.....	8
3. Umweltbelange	9
3.1 Beschreibung des Vorhabens.....	9
3.2 Darstellen der Umweltziele.....	10
3.3 Beschreibung des Umweltzustandes.....	10
Schutzgut Mensch.....	10
Schutzgut Arten und Biotopschutz.....	10
Schutzgut Boden.....	10
Schutzgut Landschaftsbild.....	10
Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
3.4 Prognose der Umweltentwicklung.....	11
Status-Quo-Prognose.....	11
Prognose gemäß Neuplanung.....	11
3.7 Abschließende Beurteilung.....	11
3.8 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
4. Baugrund / Altlasten.....	12
5. Ver- und Entsorgung	12
5.1 Energie, Wasser, Abwasser, Abfall.....	12
5.2 Umgang mit Niederschlagswasser.....	12
5.3 Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	12
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
7. Flächenbilanz.....	13

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.14 "Schlosserstraße" liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 3.02 „Freckenhorst Gewerbegebiet-Ost“. Der neue Bebauungsplan ersetzt für einen Teilbereich den bestehenden B-Plan 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung*. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3.14 umfasst die Flurstücke 76, 77, 79, 115 und 116 in der Flur 4, sowie die Flurstücke 314, und 320 in der Flur 25 (alle Teil eines Gewerbegebietes) der Gemarkung Freckenhorst und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze der Schlosserstraße (Flurstücke 153 und 300) sowie durch die südwestliche Grenze des angrenzenden Gewerbegebietes (Flurstücke 126 und 127)
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der Westkirchener Straße L 793 (Flurstück 97),
- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der angrenzenden Grünfläche (Flurstücke 67, 135 und 155) sowie
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze des angrenzenden Industriegebietes (Flurstück 322).

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

Die Fläche umfasst 2,31 ha. Die Flurstücke sind vollständig in Privateigentum.

1.2 Planungserfordernis

Das Gewerbegebiet-Ost in Freckenhorst ist, obgleich heterogen strukturiert und mit unterschiedlichen Ansprüchen konfrontiert, bislang in einem einzigen Bebauungsplan zusammengefasst. Für den o.g. Teilbereich sind allerdings, um die Entwicklung des Standortes nicht zu behindern, und im Sinne einer dauerhaften Standortsicherung Anpassungen der Zielsetzung und der Festsetzungen notwendig. Der o.g. Teilbereich soll daher in einem eigenen Bebauungsplan ausgegliedert werden.

Der Rat der Stadt Warendorf hat im September 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplan Nr. 3.14 für den Bereich Schlosserstraße beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Lagerhalle mit 15 m Höhe zu schaffen. Im November 2011 haben die Firma Niehoff und die Stadt Warendorf einen Planungsvertrag gemäß § 11 (1) Nr. 1 geschlossen, der die Firma Niehoff verpflichtet alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Planungsaufträge und Gutachten zu vergeben und zu bezahlen.

Da es sich bei der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans um eine Innenentwicklung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets handelt, wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Zur Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe sollen die beiden in Freckenhorst bestehenden Betriebsstandorte der Firma Niehoff auf dem Gelände am Standort Schlosserstraße zusammengelegt werden. Hierzu soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3.14 ein Lagergebäude mit einer Höhe von 15 m errichtet werden. Im derzeitigen Bebauungsplan 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung* gilt eine allgemeine Gebäudehöhenbeschränkung von 10 m. Diese Festsetzung ist mit Rücksichtnahme auf den Denkmalschutz getroffen worden. So soll die freie Sicht auf den Glockenturm der Stiftskirche St. Bonifatius in Freckenhorst nicht beeinträchtigt werden.

Da sich für den o.g. Teilbereich bei einer großzügigeren Höhenbegrenzung aufgrund seiner Lage keine Beeinträchtigung bedeutsamer Sichtachsen ergibt, können Zielsetzung und Festsetzungen im neuen Bebauungsplan überdacht werden. So werden die Ziele: *sparsamer Umgang mit Boden*, durch Innenentwicklung und Flächenoptimierung sowie *langfristige Bestandssicherung* vorhandener Gewerbebetriebe ein größeres Gewicht erhalten. Darüber hinaus wird die Voraussetzung geschaffen eine bestehende Gemengelage aufzulösen und Immissionen zu reduzieren.

Besondere Aufmerksamkeit werden dennoch die Themen Landschaftsbild und Denkmalschutz in diesem Verfahren erfahren.

1.4 Derzeitige Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit vollständig gewerblich genutzt. Die Fläche ist mit Werks- und Lagerhallen einer Schreinerei bestanden und weist daneben Lager- und Stellplatzflächen auf. Der ansässige Betrieb ist wie folgt definiert: *Vertrieb von Möbeln und Herstellung von Möbeln im Tischler-Handwerk*. Der Rand des Gewerbegebietes wird durch eine bestehende Sichtschutzpflanzung gesäumt.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist das betroffene Gebiet als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt.

2. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Sinne des § 1 (6) BauNVO wird diese Nutzung allerdings eingeschränkt. So sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Unzulässig sind Anlagen die in die Abstandsklassen I-V des Abstandserlass 2007 NRW fallen. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen die in die Abstandsklassen VI des Abstandserlass 2007 NRW fallen, wenn nachgewiesen wird, dass der

Emissionsschutz für die Nachbarschaft gewährleistet bleibt. Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die o.g. Einschränkungen orientieren sich an der für das Gewerbegebiet Freckenhorst-Ost vorgesehenen Nutzungsgliederung, die bereits dem Bebauungsplan Nr. 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung* zugrunde lag, sichern somit ein verträgliches Nebeneinander der Betriebe innerhalb des Gebietes und verhindern Störungen der nordwestlich gelegenen Wohngebiete. Um gezielt Standorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe in Freckenhorst sicherzustellen, soll in diesem Gewerbegebiet diesen Betriebsarten Vorrang eingeräumt werden. Alle ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten könnten zu einer Verdrängung durch umfangreiche Flächeninanspruchnahme oder einen erhöhten Schutzanspruch führen. Dies gilt auch für Einzelhandelseinrichtungen.

So wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel ausgeschlossen. Allerdings wird festgesetzt, dass Verkaufsstellen von Handwerks- und Produktionsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese in unmittelbarem räumlichen, betrieblichen und funktionalen Zusammenhang mit den Handwerks- und Produktionsbetrieben stehen und eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 150 m² nicht überschreiten. Der in der Annexregel verwendete Begriff "funktionaler Zusammenhang" ist dabei nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Es ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet. Die genannte Höchstverkaufsgrenze von 150 m² ist mit Blick auf die in Warendorf anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass keine zentrumsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen in das Gewerbegebiet Einzug halten, andererseits aber Handwerks- oder Produktionsbetriebe in ihrer Eigenart nicht eingeschränkt werden.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung schreiben damit die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung* für diesen Teilbereich fort.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich noch ein Wohngebäude an der Westkirchener Straße. Da diese Nutzung mittelfristig aufgegeben werden soll, wird die Fläche überplant. Das Wohngebäude genießt zunächst noch Bestandsschutz und wird nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung abgerissen oder als Betriebsgebäude integriert. Ein Neubau an dieser Stelle soll ausgeschlossen werden, sodass der geplante Pflanzstreifen nach Abriss des Gebäudes ergänzt wird. Da sich das besagte Gebäude im Eigentum des Inhabers der Gewerbefläche befindet, entstehen keine Entschädigungsansprüche durch diese Überplanung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Sinne einer besseren Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebietes großzügiger gefasst werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin mit 0,8 begrenzt. Die Gebäudehöhe

(GH) wird auf 15 m erweitert. Die Baumassenzahl (BMZ) wird entsprechend angepasst und auf 9 angehoben. Lediglich im nordwestliche Teil wird unter Rücksichtnahme auf angrenzende Nutzer die Höhenfestsetzung weiterhin auf 10 m begrenzt.

Da die neue Höhenentwicklung an dieser Stelle keine negativen Auswirkungen auf Denkmalschutz und Landschaftsbild hat (siehe auch die Punkte Landschaftsbild und Denkmalschutz), kommen hier die stärker gewichteten Ziele wie sparsamer Umgang mit Boden durch Innenentwicklung und Flächenoptimierung sowie langfristige Bestandssicherung vorhandener Gewerbebetriebe zum tragen. Die intensivere Ausnutzung der bestehenden Betriebsflächen wird als verträglich angesehen und reduziert den Nutzungsdruck auf potenzielle Gewerbegebietserweiterungen.

Die Höhenbegrenzung für Sonderbauwerke wie Schornsteine, Kranbahnen und Siloanlagen wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung* übernommen. Sie wird dahingehend konkretisiert, dass die Ausnahme nur für einzelne Sonderbauwerke und nicht für eine Aneinanderreihung mehrerer gleichartiger Objekte gilt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die optimale Ausnutzbarkeit der bestehenden Gewerbegrundstücke sicher zu stellen, werden nur wenige Einschränkungen der bebaubaren Grundstücksfläche formuliert. Sie orientieren sich im Wesentlichen an den Begrenzungen des Bebauungsplans Nr. 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung*, werden aber durch Bemaßungen präzisiert. So werden die Abstände der Baugrenze zur Westkirchener Straße auf mindestens 12,5 m und zur benachbarten Grünfläche auf mindestens 15 m festgesetzt. Innerhalb dieser Abstandsflächen befindet sich eine 7,5 m breite Sichtschutzpflanzung. Der Abstand zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet wird aus dem Bebauungsplan Nr. 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung* übernommen und weist 25,0 m bzw. 12,5 m auf. Zur Schlosserstraße hin wird der Abstand auf 7,5 m reduziert. Um den Eingangsbereich der Fa. Niehoff städtebaulich herauszuheben, reduziert sich hier punktuell der Abstand der Baugrenze zur Schlosserstraße auf 3 m. Auch diese Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Im Südosten wird die Baugrenze bis an die Geltungsbereichsgrenze heran geführt, da auch im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung* die Baugrenze bis an die Geltungsbereichsgrenze heran geführt ist.

Im Norden des Geltungsbereich befindet sich ein LKW-Carport. Dieser dient u.a. auch dem Sicht- und Immissionsschutz, da er den Anlieferungsbereich gegenüber der Hinter der Grünfläche gelegenen Wohnbebauung abzuschotten. Er übernimmt damit eine ähnliche Funktion wie der Gehölzstreifen. Der Standort dieses Carports ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet. Sollte dieses Bauwerk beseitigt werden ist an dieser Stelle der Gehölzstreifen fortzuführen.

2.4 Bauliche Gestaltung

Auf Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Landesbauordnung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet. Zur gestalterischen Einbindung des Gewer-

begebietes in das Ortsbild dient die allgemeine Höhenbegrenzung sowie der Erhalt bzw. die Ergänzung der Sichtschutzbepflanzung.

2.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Erschließung

Das Gebiet wird über die Schlosserstraße erschlossen. Für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr ist die Zugänglichkeit gesichert. Feuerwehr-Zufahrten auch über die Westkirchener Straße sind möglich. Die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher werden auf dem Grundstück des Betriebes vorgehalten.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Der Ort Freckenhorst verfügt über keinen SPNV-Anschluss. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich eine Anbindung an das öffentliche Busnetz. Der nächstgelegene Zugang zum Busverkehr ist die Haltestelle *Freckenhorst Hauptschule* mit Anschluss an die Buslinie R 63 in 3 min fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sowie die Haltestelle *Freckenhorst Mitte* mit Anschluss an die Linie R 23.

2.6 Grünflächen & Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grünflächen. Allerdings nimmt die Sichtschutzbepflanzung eine Fläche von gut 1.680 m² ein. Dieser Pflanzstreifen dient dem Sichtschutz hin zur nördlich gelegenen Grünfläche und zur südlich gelegenen Stadteinfahrt über die Westkirchener Straße. Sie beginnt an einem im Nordosten auf dem Gebiet befindlichen LKW-Carport und wird parallel zur Gebäudefassade geführt. Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes soll dieser Pflanzstreifen ergänzt und verdichtet werden, um die seine Funktion besser als bisher erfüllen zu können. Sollte der Carport einmal obsolet sein und abgerissen werden ist hier der Gehölzstreifen ebenfalls fortzuführen.

Im Bebauungsplan Nr. 3.02 /1. *Änderung und Ergänzung* ist nach Nordosten hin eine Hecke zwischen Grünfläche und Gewerbegebiet. Diese wurde bereits auf dem nordöstlich gelegenen Nachbargrundstück errichtet, um auf dem Betriebsgelände ausreichend Rangierfläche sicherstellen zu können. Diese Hecke liegt nun außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3.14.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden außerhalb des o.g. Rangierbereichs weitgehend grün gestaltet.

2.7 Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Plangebiet unter zwei Aspekten zu betrachten:

1. als potenzieller Emissionsort und
2. als potenzieller Immissionsort.

1. potenzieller Emissionsort

Der Bebauungsplan Nr. 3.14 „Schlosserstraße“ ist Teil des gegliedert konzipierten Gewerbegebietes Freckenhorst-Ost. Die Konzeption dieser Zonierung dient in erster Linie dem Immissionsschutz. So befinden sich stärker emittierende Betriebe ausschließlich an Standorten, die weiter von Wohngebieten entfernt sind. Bei dem im Geltungsbereich bestehenden Betrieb handelt es sich um eine Möbelschreinerei mit einem Schwerpunkt in der Kommissionierung. Dieser Betrieb ist gemäß Abstandsliste der Abstandsklasse VII zuzuordnen. Demnach ist der Betrieb an diesem Standort emissionstechnisch unproblematisch. Die einzig relevante Emissionsquelle sind die An- und Abfahrten von derzeit noch ca. 10 LKW am Tag, die vorwiegend der betriebsinternen Logistik dienen, da der Betrieb auf zwei Standorte in Freckenhorst verteilt ist. Durch den geplanten Bau einer neuen Lagerhalle entfällt der überwiegende Teil dieser LKW-Fahrten. Dadurch ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen werden, um ggf. bestehende Emissionen zu reduzieren. Zur Abschottung des Anlieferungs- und Rangierbereichs wurde ein Nebengebäude an der nördlichen Grenze des Betriebes bereits realisiert. Dieses ist im Bebauungsplan ebenfalls gesichert worden.

2. potenzieller Immissionsort

Mit der Überplanung der bestehenden Wohnnutzung ist künftig ein erhöhter Schutzanspruch durch eine sensible Nutzung nicht mehr gegeben. Bis zur Aufgabe der Wohnnutzung, die noch aktuell Bestandsschutz genießt, sind folgende externe Emissionsquellen im Umfeld zu erwähnen:

- die Westkirchener Straße L 793 als Quelle für Verkehrslärm,
- die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe

Da keine relevanten Veränderungen an der L 793 geplant sind, wird die bestehende Situation bis zur Aufgabe der Wohnung toleriert. Das Vorhandensein dieser Wohnnutzung kann allerdings für die angrenzenden Betriebe zu Auflagen oder Beschränkungen bei künftigen Genehmigungen führen. Die Überplanung dient insofern der Konfliktminderung.

3. UMWELTBELANGE

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB im Sinne einer Innenentwicklung durchgeführt wird, sind weder Umweltbericht noch Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erforderlich.

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist die Optimierung eines Gewerbegebietes durch bessere Nutzbarkeit sowie die Voraussetzungen zu schaffen, um innerbetriebliche Abläufe zu optimieren. Hierzu wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst und die bestehende Höhenbeschränkung an dieser Stelle gelockert.

3.2 Darstellen der Umweltziele

Mit der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen geschaffen, um innerbetriebliche Abläufe zu optimieren und damit auch Emissionen zu reduzieren. Eine bestehende Gemengelage wird durch das Überplanen eines Wohngebäudes gelöst.

Die überbaubare Grundstücksfläche und damit der potenzielle Versiegelungsgrad bleiben nahezu unverändert. Bestehende Vegetationsstrukturen bleiben erhalten und werden ergänzt.

3.3 Beschreibung des Umweltzustandes

Das gesamte Plangebiet wurde bereits als Betriebsgelände einer Schreinerei genutzt. Das Betriebsgelände besteht fast vollständig aus Werkshallen, Betriebswegen und Lagerflächen und ist bis auf eine Sichtschutzpflanzung im Westen (im Nordwesten zur Grünfläche hin und im Südwesten zur Westkirchener Straße hin) weitgehend versiegelt.

Schutzgut Mensch

Ein bestehendes Wohngebäude ist von Lärmimmissionen (insbesondere Verkehrslärm der L793) betroffen. Diese Wohnnutzung soll mittelfristig aufgegeben werden. Das Gebäude wird überplant und genießt nur noch Bestandschutz.

Schutzgut Arten und Biotopschutz

Das gesamte Betriebsgelände ist mit Ausnahme des Sichtschutzstreifens weitgehend frei von Vegetation und für den Arten- und Biotopschutz ohne relevante Bedeutung (siehe auch artenschutzrechtliche Prüfung).

Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen überwiegend intensiv beanspruchte, anthropogen veränderte und in ihrer Funktion stark eingeschränkte Böden vor. Im Bereich des Sichtschutzstreifens wurde ein kleiner Erdwall geschüttet.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Durch Versiegelung ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Eine Grundwassergefährdung liegt aufgrund der Nutzungsart und Nutzungsgeschichte nicht vor.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes Freckenhorst Ost. Südlich der L 793 schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Eine gute Durchlüftung Plangebietes ist gegeben. Einschränkungen für die Belüftung des Ortes Freckenhorst sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Geländes ist für ein Gewerbegebiet adäquat. Durch das Sichtschutzgehölz an der L 793 wird die Orteinfahrt nach Freckenhorst über

die Westkirchener Straße durch einen Grünstreifen begleitet und mildert den Eindruck über ein Gewerbegebiet nach Freckenhorst zu kommen. Diese Situation wird durch die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe nur unmaßgeblich verändert.

Wenn man sich von Westkirchen kommend Freckenhorst nähert, besitzt das Gewerbegebiet Freckenhorst-Ost allerdings eine relevante Bedeutung für das Ortsbild. Das aktuelle Erscheinungsbild muss als suboptimal eingestuft werden. Das Plangebiet selber tritt allerdings nicht in Erscheinung da es von anderen Gewerbebauten verdeckt wird. Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe auf 15 m im Plangebiet wird an dieser Situation aufgrund der Perspektive kaum etwas ändern. Abhilfe schafft ein geplanter Gehölzstreifen am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Freckenhorst-Ost, der im Zuge der Erweiterung realisiert werden soll und der den Blick auf die Anlagen im Gewerbegebiet verdeckt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Freckenhorst ist bekannt für eine Vielzahl von Kulturgütern mit besonderem Denkmalwert. Herauszuheben ist hier die Stiftskirche St. Bonifatius, deren Glockenturm mit 43 m Höhe aus den unterschiedlichsten Himmelsrichtungen sichtbar ist und Freckenhorst überragt. Relevant für das Plangebiet sind die Blickachsen von Westkirchen über die L 793 kommend. Bis zur Einmündung Daimlerstraße liegt das Plangebiet allerdings deutlich südlich der Blickachsen. Etwa in Höhe der Einmündung Daimlerstraße werden aufgrund der Perspektive direkte Blickbeziehungen zum Glockenturm durch Bäume und bestehende Gebäude unterbunden. Eine Beeinträchtigung bestehender Blickachsen durch die vorliegende Planung kann damit ausgeschlossen werden (siehe auch Denkmalschutz und Denkmalpflege).

3.4 Prognose der Umweltentwicklung

Status-Quo-Prognose

Das Plangebiet ist derzeit gewerblich genutzt. Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.02 /1. Änderung und Ergänzung und ist mit einer GRZ von 0,8 als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine intensivere Nutzung des Geländes ist bereits jetzt möglich.

Prognose gemäß Neuplanung

Gemäß den Planungszielen wird das Gelände weiterhin als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Lediglich die maximale Gebäudehöhe wird auf 15 m angehoben.

3.7 Abschließende Beurteilung

Die mit dem neuen Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen im Vergleich zum Status-Quo sind für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Schutz des Bodens irrelevant. Lediglich die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung berührt. Allerdings sind keine relevanten Auswirkungen durch die Planung festzustellen.

3.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind keine relevanten Wirkungen auf den Arten- und Biotopschutz durch die Planung festzustellen und keine Prüfkriterien definierbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden auch unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Arten durch die Planung nicht hervorgerufen.

4. BAUGRUND / ALTLASTEN

Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplan-gebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Energie, Wasser, Abwasser, Abfall

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist für das Plangebiet sichergestellt. Gleiches gilt für die Abwasser- und Abfallentsorgung. Notwendige Leitungstrassen liegen in der Schlosserstraße.

5.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über den Kanal und das Freckenhorster Pumpwerk zur Kläranlage Warendorf geleitet. Das Regenwasser wird über ein Regenklärbecken zum Brüggenbach abgeleitet.

5.3 Brandschutz / Löschwasserversorgung

Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine ausreichende Löschwassermenge für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, auch weiterhin sichergestellt. Feuerwehrezufahrten sind nach wie vor auch von der Westkirchener Straße möglich.

6. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Freckenhorst ist bekannt für eine Vielzahl von Kulturgütern mit besonderem Denkmalwert. Herauszuheben ist hier die Stiftskirche St. Bonifatius, deren Glockenturm

aus den unterschiedlichsten Himmelsrichtungen sichtbar ist und Freckenhorst überragt. Relevant für das Plangebiet sind die Blickachsen von Westkirchen über die L 793 kommend. Bis zur Einmündung Daimlerstraße liegt das Plangebiet allerdings deutlich südlich der Blickachsen. Etwa in Höhe der Einmündung Daimlerstraße werden aufgrund der Perspektive direkte Blickbeziehungen zum Glockenturm durch Bäume und bestehende Gebäude unterbunden. Eine Beeinträchtigung bestehender Blickachsen durch die vorliegende Planung kann damit ausgeschlossen werden. Wenn man sich von Westkirchen kommend Freckenhorst nähert, besitzt das Gewerbegebiet Freckenhorst-Ost allerdings eine relevante Bedeutung für das Ortsbild. Das aktuelle Erscheinungsbild muss als suboptimal eingestuft werden.

Das Plangebiet selber tritt allerdings nicht in Erscheinung, da es von anderen Gewerbebauten verdeckt wird. Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe auf 15 m im Plangebiet wird an dieser Situation aufgrund der Perspektive kaum etwas ändern. Ein geplanter Gehölzstreifen am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes Freckenhorst Ost, der im Zuge der Erweiterung durch den Bebauungsplan 3.61 und im Zuge des endgültigen Abschluss des Gewerbegebietes-Ost an der Grenze des Gaslagers realisiert werden soll und der den Blick auf die Anlagen im Gewerbegebiet verdeckt, wird das Erscheinungsbild der Ortseinfahrt von Südosten, aus Westkirchen kommend, deutlich verbessern.

Dies belegt auch eine in Auftrag gegebene Expertise zum Thema Denkmalschutz und Landschaftsbild.

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die unter Denkmalschutz stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Um dennoch Bodendenkmale, die im Zuge der Erdarbeiten entdeckt werden könnten, sichern zu können, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2,31 ha, die vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Davon sind 1,65 ha überbaubare Grundstücksflächen, 0,2 ha Grünstreifen und 0,46 ha sonstige nicht-überbaubare Grundstücksfläche.

