



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 51 - Möllenkamp II
der Gemeinde Everswinkel

Auftraggeber:

*Gemeinde Everswinkel
c/o
WestGkA - Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH
Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf*

Auftragnehmer:



Beratende Ingenieure & Stadtplaner
Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft u. Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation
48165 Münster, Hansestr. 63, Tel.: 02501/2760-0 Fax.: -33
Homepage: www.nts-plan.de - eMail: info@nts-plan.de

Stand:

21.06.2006

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Allgemeines</u>	<u>3</u>
1.1	Planaufstellung / Geltungsbereich	3
1.2	Begründung des Vorhabens	3
1.3	Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen	3
1.4	Sonstige vorhandene Planungen	4
<u>2</u>	<u>Bestand</u>	<u>4</u>
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Vorhabengebiet	5
<u>3</u>	<u>Planung</u>	<u>5</u>
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.2	Ausweisungen des Bebauungsplans	7
3.3	Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung	17
3.4	Ver- und Entsorgung	17
3.5	Emissions- Immissionsschutz	18
3.6	Bodenordnung, Realisierungsplanung	22
3.7	Städtebauliche Bilanz	23
3.8	Kostenschätzung	23

1 Allgemeines

1.1 Planaufstellung / Geltungsbereich

Für die Flächen westlich der Hoetmarer Straße am südöstlichen Ortseingang Everswinkel ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet und in einem kleineren Teilbereich für ein eingeschränktes Gewerbegebiet schafft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 180 und 181 und zum Teil die Flurstücke 81 und 182 der Flur 35, Gemarkung Everswinkel sowie die Flurstücke 922, 951 und zum Teil das Flurstück 890 der Flur 33, Gemarkung Everswinkel. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7,05 ha.

Die Flurstücke 81 und 182 der Flur 35, Gemarkung Everswinkel und zum Teil die Flurstücke 54, 55, 57 und 80 der Flur 29, Gemarkung Everswinkel sowie zum Teil die Flurstücke 890, 891 der Flur 33, Gemarkung Everswinkel sind inhaltlich bearbeitet und als potentielle Weiterführung des Wohngebietes inklusive einer möglichen südlichen Ringstraße von Everswinkel berücksichtigt worden. Die Größe des Erweiterungsbereiches beträgt 5,34 ha.

Es ist beabsichtigt, den Erweiterungsbereich im Ergebnis der Untersuchungen zur Machbarkeit einer südlichen Ringstraße zur Rechtskraft zu bringen. Die Begründung bezieht sich insofern auf das gesamte Bearbeitungsgebiet mit einer Fläche von 12,39 ha.

Im Rahmen der Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Bezirksregierung Münster keine landesplanerischen Bedenken erhoben.

1.2 Begründung des Vorhabens

Die Gemeinde Everswinkel verzeichnet seit einigen Jahren aufgrund der guten Infrastruktur und landschaftlich reizvollen Lage einen Bevölkerungszuwachs, der sich überwiegend aus jungen Familien zusammensetzt. Zugleich steigt die Zahl der Haushalte an. Das Thema des Mehr-Generationen-Wohnens unter einem Dach verliert an Bedeutung zugunsten eines größeren Wohnflächenbedarfs des einzelnen Haushalts. Die bereits erschlossenen Wohnbauflächen der Gemeinde sind weitgehend erschöpft. Die vorliegende Bebauungsplanung hat zum Ziel, den Bedarf an familiengerechten Wohnstandorten vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebiets zu decken.

1.3 Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde von der Gemeinde am 14.07.2004 gefasst. Die Erarbeitung der Planung erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches in der unten genannten Fassung. Die Erarbeitung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I.S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor der Oberlandesgerichten (OLGVertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. I.S. 2850)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120 in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S.332)
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) i. d. z. Zt. gültigen Fassung
- 16. Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15. 03.1974 (BGBl I 1974, 721, 1193) neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl I S. 3830; zuletzt geändert durch Art.1G. v. 25.06.2005 (BGBl I S.1865) einschließlich aller im Zusammenhang stehender Gesetze und Vorschriften

1.4 Sonstige vorhandene Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel stellt die Fläche des geplanten Vorhabens als Fläche für Landwirtschaft und die im Norden bestehende Waldparzelle als Fläche für Forstwirtschaft dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit folgenden Inhalten wird daher im Parallelverfahren durchgeführt. Dargestellt wird eine Wohnbaufläche sowie im nördlichen Teilbereich eine Fläche für gewerbliche Nutzung mit differenziertem Nutzungsspektrum. Eingetragene Grünverbindungen sollen die Vernetzung mit dem Umfeld sichern.

Weiter als „Merkposten“ in die Flächennutzungsplanänderung eingetragen ist die südliche Ringstraße Everswinkel, die in der langfristigen Entwicklung den Ringschluss von der K-20 bis zur L 793 zur Lösung inner- und überörtlicher Verkehrsprobleme herstellen soll.

Wesentliche Inhalte des Ortsentwicklungsplans (Stand 2003), der in der Gemeinde als informelles, nicht rechtsverbindliches Planungskonzept in der Aufstellung ist, liegen in der Verknüpfung der südwestlichen Grünzüge (bestehender Radweg) mit dem östlich anliegenden Erholungsbereich um Haus Langen. Integriert in diese Grünverbindung ist das im Gebiet liegende Waldkarree sowie das vorhandene Regenrückhaltebecken.

Nördlich wie südlich dieser geplanten Grünverbindung schließen sich Wohnbauflächen der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung an, die im Norden bis an den vorhandenen Kreisverkehr an der Hoetmarer Straße heranreichen, im Süden bis an die Trasse der geplanten und im Ortsentwicklungsplan dargestellten Ringstraße Everswinkel.

Die wohnbauliche Entwicklung dieses trapezförmig zwischen Hoetmarer Straße und dem westlich verlaufenden zentralen Radweg liegenden Bereiches wird im Süden durch vorhandene Forst und Landwirtschaftsflächen begrenzt. Der neu entstehende Siedlungsrand zum freien Landschaftsraum ist ebenso wie die südliche Kante der innergebietlichen Grünverbindung durch Heckenpflanzungen einzugrünen.

Weiterer Baustein des Ortsentwicklungskonzepts als informeller Planung liegt in der Ausbildung der Hoetmarer Straße wie auch geplanten Ringstraße als begrünte Alleen.

In der gesamtörtlichen Struktur stellt die wohnbauliche Entwicklung der beschriebenen Fläche eine Siedlungsarrondierung innerhalb eines Gesamtkonzeptes dar, welches die gewerblichen Bauflächen für nicht störendes Gewerbe als „Puffer“ zwischen vorhandenem Gewerbegebiet und geplanter Wohnbebauung im östlich gelegenen Siedlungsbereich konzentriert und die Süd- und Westlagen des Ortes für die Wohnbauentwicklung vorhält.

2 Bestand

2.1 Lage im Raum

Die Vorhabenfläche wird östlich durch die K-20 / Hoetmarer Straße als wesentliche Nord-Südverbindung von Hoetmar Richtung Telgte und Warendorf begrenzt und erstreckt sich westlich bis zur bestehenden Rad-/Fußwegverbindung und dem Baugebiet Möllenkamp I. Nördlich reichen die Flächen bis an den vorhandenen Kreisverkehr an der Hoetmarer Straße. Südlich stellt die Waldfläche südwestlich der gemeindeeigenen ehemaligen Hofstelle „Rowald“ die geplante Siedlungsgrenze dar.

Die Flächen des Baugebiets Möllenkamp I sind geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser auf durchschnittlich 450 m² großen Grundstücken. Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind die Gebäude überwiegend traufständig angeordnet und im Innenbereich des Gebiets trauf- und giebelständig.

Vorherrschende Dachform ist das steilgeneigte Satteldach z.T. mit Abwalmungen in überwiegend roter, teils auch schwarzer Dacheindeckung.

Fassaden sind in unterschiedlichen Materialien von Klinker, über Putz bis Holz gehalten.

Die Bebauung stellt in Baumasse, Kubatur und Materialwahl einen weitgehend typischen Ausschnitt der Everswinkler Wohnbauflächen dar.

Nordöstlich des Vorhabengebietes liegen kleinere Gewerbeflächen an (Landmaschinenwerkstatt, Arbeitsbühnenvermietung u.ä.).

Von hier Richtung Süden schließen sich einzelne Hofstellen in der landwirtschaftlich genutzten Fläche an.

Eine gleiche Charakteristik, einzelne Hofstellen innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen, weist der westlich an das Baugebiet Möllenkamp II anschließende Bereich auf.

Südlich ist die Vorhabenfläche durch Waldbestand und Landwirtschaftsflächen begrenzt.

2.2 Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet selbst ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Besondere naturräumliche Elemente sind das vorhandene Waldkarree im nördlichen Teilbereich sowie die von hier aus ost-westlich verlaufenden Feldgehölzreihen, die sich parallel zu einem vorhandenen Graben entwickeln.

Das hier anschließende südlich des Waldkarree's liegende Regenrückhaltebecken dient der Entwässerung des Baugebietes Möllenkamp I.

3 Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 Bauabschnittsgrenzen und äußere Erschließung

Grundsätzlich ist eine Realisierung des Baugebiets in drei Bauabschnitten geplant, die mit einer jeweils eigenständigen äußeren Erschließung einhergehen.

Der erste Bauabschnitt umfasst den nördlichen Teilbereich entlang des zu erhaltenen Waldkarrees mit einer Erschließung von der Hoetmarer Straße auf Höhe der bestehenden Gewerbeflächen östlich der Kreisstraße.

Ein möglicher zweiter Bauabschnitt umfasst den Bereich südlich des Waldkarrees zwischen den Planstraßen B und C mit einer weiteren Anbindung von der Hoetmarer Straße nördlich der Hofstelle Wellenkötter.

Der dritte Bauabschnitt, von Planstraße C Richtung Süden verlaufend, wird von einem geplanten Kreisverkehr südlich im Geltungsbereich erschlossen und über die geplante Ringstraße angebunden. Dieser Bauabschnitt wird maßgeblich durch die weiteren Entscheidungen zur Realisierung einer südlichen Ringstraße von Everswinkel beeinflusst, weshalb dieser nicht Bestandteil des vorliegenden Geltungsbereiches ist. Es wird angestrebt, mit Fortführung der Planungen zur Ringstraße den Bauabschnitt 3 zur Rechtskraft zu bringen. Um eine optimierte Planung des Gesamtgebietes zu gewährleisten, ist dieser Abschnitt bereits zum jetzigen Zeitpunkt inhaltlich vollständig bearbeitet und berücksichtigt worden.

Die Konkretisierung der einzelnen Bauabschnitt sowie die Bildung weiterer Abschnitte erfolgt im Rahmen der technischen Ausbauplanung

3.1.2 Innere Erschließung

Das innere Erschließungskonzept sieht für den Bereich südlich des Waldkarrees eine übergeordnete Ringerschließung vor, die innerhalb des Wohngebietes eine gute Orientierung und Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke ermöglicht. Über die mittig liegende Planstraße C kann dabei eine Anbindung an westlich angrenzende, optional zu entwickelnde Wohnbauflächen erfolgen.

Von den Sammelstraßen des inneren Ringes zweigen möglichst versetzt zueinander liegende Stichstraßen ab, die in ihrer vorrangigen Nutzung durch die jeweiligen Anlieger die Bildung privater Wohngruppen mit Spielstraßencharakter begünstigt.

Der Bereich entlang des Waldkarrees ist über eine Stichstraße von der Hoetmarer Straße aus angebunden und stellt damit ein eigenständiges Quartier dar, das über Rad- und Fußwegverbindungen mit den südlich anliegenden Wohnbereichen verbunden ist.

3.1.3 Bebauungsstrukturen, Nutzungen

Geplant ist die Erschließung des Gebietes im wesentlichen als Wohnbaufläche mit ortstypischen Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken von durchschnittlich 400 bis 450 m².

Entlang der Hoetmarer Straße wie auch entlang der geplanten Ringstraße im Süden des Gebietes sind zudem Reihenhäuser möglich, die aufgrund ihrer Baustruktur Lärm abschirmende Wirkung gegenüber den Verkehrslärmemittenten übernehmen können und in Richtung des offenen Landschaftsraums aufgrund einer höheren Trauf- / Firstausweisung als Planungsziel die Ausbildung einer Siedlungskante darstellen.

Weiter ist das Baugebiet hinsichtlich unterschiedlicher Dachformen / Haustypen gegliedert.

In den Ortsbildrelevanten Bereichen entlang der geplanten Ringstraße, der Hoetmarer Straße sowie den Siedlungskanten zu den öffentlichen Grünflächen am Waldkarree sind als münsterlandtypische Bauform symmetrische Satteldachhäuser vorgesehen - Haustyp 1, Haustyp 4 mit höherer Traufhöhe s.o.

Auf den übrigen Flächen in den Innenbereichen und zum Baugebiet Möllenkamp I und den optionalen weiteren Wohnbauflächen im Westen ist ein Bebauungsspektrum vom symmetrischen, asymmetrischen Satteldachtyp bis hin zum Pultdachhaus möglich – Haustypen 1-3.

Nördlich im Gebiet entlang der Hoetmarer Straße ist in einem Teilbereich die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche geplant.

Zu den bestehenden Gewerbegebieten östlich der Hoetmarer Straße sind hier emissionsbedingt Abstandsflächen zu einer möglichen wohnbaulichen Nutzung einzuhalten, die mit eingeschränkten wohnverträglichen Gewerbenutzungen als Pufferzone zu entwickeln sind.

Die geplante Gewerbeflächenausweisung ermöglicht Ansiedlungen vergleichbar dem Mischgebiet, Wohnen ist jedoch auf betriebszugehöriges Wohnen zu reduzieren.

Mögliche Baumassen und Kubaturen berücksichtigen die gewerbliche Nutzung und sind abweichend von den übrigen Wohnbauflächen festgesetzt. Als Dachform entlang der Hoetmarer Straße ist hier das Satteldach vorgesehen.

3.1.4 Grünstruktur

Wesentliche Elemente der Grünstruktur des Gebietes sind der Erhalt des Waldkarrees im Norden und seine Entwicklung als öffentliche Parkanlage, die rad- und fußläufige Verknüpfung des Wohngebiets mit dem Umfeld insbesondere mit dem westlich angrenzenden Gebiet Möllenkamp I sowie die Strukturierung der Wohnbauflächen und Bildung von Quartieren durch ein „Grünes Band“ im Zentrum des Plangebietes.

Neben den ost-westlichen Wegeverbindungen wird im Zusammenhang mit innergebietslichen nord-südlich verlaufenden Rad-Gehwegen die Verknüpfung der nördlichen Erholungsflächen mit den naturnah gestalteten Flächen südlich der Ringstraße hergestellt.

Großräumiger betrachtet stellt eine Wegeverbindung vom Waldkarree Richtung Hoetmarer Straße die Verbindung zum Erholungswald „Haus Langen“ im Osten des Gemeindegebiets her.

3.2 Ausweisungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind damit

- Wohngebäude,
- die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach Einzelprüfung als Ausnahme zulässig sind weiter

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- sowie Anlagen für Verwaltungen.

Generell im Baugebiet ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 und somit Gartenbaubetriebe und Tankstellen als zukünftig neu entstehende Nutzungen im Gebiet.

Ziel ist, ein hauptsächlich durch Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen geprägtes familienfreundliches Baugebiet entstehen zu lassen.

Im nordöstlichen Teilbereich ist als beschriebene Pufferzone zwischen den bestehenden Gewerbegebieten und der geplanten Wohnnutzung ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungsausweisungen, vergleichbar dem Mischgebietstyp, vorgesehen.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für freie Berufe, sonstiges nicht störendes Gewerbe sowie zugehörige Wohnungen / Wohngebäude im allgemeinen.

Ausgeschlossen sind aufgrund der Nähe zur geplanten Wohnbebauung Anlagen und Betriebe nach Abstandserlass NW Abstandsklassen I – VII sowie am Ortsauftakt und der sich verdichtenden, beidseitig anliegenden Bebauung, Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen.

Um das Ortszentrum mit seiner zentralen Versorgungsfunktion zu stärken, sind Gewerbe mit folgenden innenstadttypischen Sortimenten ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien, Schallplatten,
- Glaswaren, Porzellan, Geschenkartikel,
- Radios, Hifi- Geräte, Fernseher und Car Hifi,
- Schreibwaren und Bücher,
- Drogerie- und Arzneimittel,
- sowie Nahrungs- und Genussmittel.

Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO).

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Wohngebiets ist eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Bei geplanten Grundstücksgrößen von durchschnittlich 400 bis 450 m² sind damit Baukörpergrundflächen von 160 m² bis 180 m² möglich.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 10,00 m. Das zweite Vollgeschosß ist entsprechend als Dachgeschosß auszubilden.

Für den Haustyp 3 Pultdachhaus sind abweichend Traufhöhen von 5,00 m und Firsthöhen von 8,50 m festgesetzt, um zum einen die Firstwand höhenmäßig zu begrenzen und andererseits Spielraum für einen Spitzboden zu ermöglichen.

Abweichende Festsetzungen sind für die Bereiche entlang der Hoetmarer Straße und der geplanten Ringstraße getroffen worden. Traufhöhen sind hier mit 5,50 m ausgewiesen und ermöglichen damit auch zwei Vollgeschosse plus Dachausbau. Von der Festsetzung einer Firsthöhe wurde hier abgesehen, da mögliche Bautiefen aufgrund der Baufensterbreite maximal 11,00 m betragen und die Firsthöhen hierüber im Zusammenhang mit der möglichen Dachneigung gesteuert sind.

Im Zusammenhang mit nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zur Bauweise ist so als Planungsziel die Ausbildung einer deutlichen Siedlungskante sowie Abschirmung zu den Verkehrslärmemittenten Hoetmarer Straße und Ringstraße formuliert.

Für den Bereich der gewerblichen Bauflächen ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6, Trauf- und Firsthöhen von 6,50 m und 12,00 m eine größere, gewerblichen Nutzungen entsprechende Baumasse ermöglicht. Zulässig sind auch hier zwei Vollgeschosse.

Der Schwerpunkt der Grundstücksgrößen liegt in einem Bereich von 400 bis 550 m². Abweichungen nach oben und unten bis zu Größen von < 400 m² und > 650 m² lassen ein breites Angebotsspektrum an Wohnbauflächen entstehen.

Tabelle 1: Grundstücksverteilung (optional)

Geltungsbereich	Anzahl Grundstücke	Verhältnis
< 400 m ²	9 St.	11 %
400-450 m ²	15 St.	19 %
450-550 m ²	47 St.	57 %
550-650 m ²	6 St.	8 %
> 650 m ²	4 St.	5 %
Teilsomme	81 St.	100 %
Erweiterungsfläche		
< 400 m ²	11 St.	18 %
400-450 m ²	6 St.	9 %
450-550 m ²	27 St.	44 %
550-650 m ²	10 St.	16 %
> 650 m ²	8 St.	13 %
Teilsomme	62 St.	100 %
Gesamtgebiet		
< 400 m ²	20 St.	14 %
400-450 m ²	21 St.	13 %
450-550 m ²	74 St.	54 %
550-650 m ²	16 St.	11 %
> 650 m ²	12 St.	8 %
Summe	143 St.	100 %

3.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das gesamte Gebiet sind entsprechend der ortstypischen Wohnbebauung Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für den Bereich entlang der Hoetmarer Straße und geplanten Ringstraße ist über die Ausweisung der offenen Bauweise auch die Anlage von Hausgruppen möglich, die eine deutliche Siedlungskante entstehen lassen und zu den beiden äußeren Erschließungsstraßen Funktionen der Lärmabschirmung übernehmen können.

Für die gewerblichen Bauflächen ist aufgrund der zu erwartenden Nutzungsstrukturen die offene Bauweise festgelegt.

Innerhalb des gesamten Baugebiets sind Baugrenzen ausgewiesen, die im Allgemeinen einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Flächen haben.

Abweichungen ergeben sich für die Bereiche entlang der äußeren Erschließungsstraßen Hoetmarer Straße und Ringstraße. Eine überschlägliche Lärmmittlung erfordert einen Abstand der Bebauung von ca. 25,00 m zur Fahrbahnmitte, um innerhalb eines Lärmpegelbereiches III zu liegen. Da entlang der Hoetmarer Straße durch eine Begrenzung vorrangig Ostgärten entstanden, die zudem noch zur Straße ausgerichtet sind, wird dort eine größere Flexibilität in der Grundstücksgestaltung ermöglicht, indem das Baufenster in Richtung Hoetmarer Straße vergrößert wurde und differenzierte Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden.

3.2.4 Verkehrsflächen

3.2.4.1 Flächenausweisungen

Sämtliche Verkehrserschließungen sind als Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Sowohl die Ringstraße als äußere Erschließung als auch die Planstraßen B und D als direkte Verbindung der Zufahrten ins Wohngebiet und damit verbundener Verkehrsbelegungen werden als Verkehrsfläche mit getrennten Fahr- und Fußgängerverkehr dargestellt. Die Planstraßen B und D erhalten verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Baumtore im Zufahrtsbereich sowie versetzten Baumstandorten mit Stellplätzen, so dass die Straßen zukünftig als Tempo30-Zone eingerichtet werden sollen.

Die übrigen Straßen des Wohngebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Beabsichtigt ist hier in der weiteren Umsetzung die verkehrsrechtliche Regelung einer Tempo-7- Zone.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die bestehende Rad-Fußwegverbindung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie einzelne Wegeverbindungen vom Baugebiet in das Umfeld in Richtung des Wohngebietes Möllenkamp I und in südlicher Richtung dargestellt.

3.2.4.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der Ringstraße sieht bei einer prognostizierten Belegung von 4.350 DTV zunächst einen Querschnitt mit 3,25 m breiten, mit Hochborden gefassten Fahrstreifen und einem 3,25 m breiten Grünstreifen als Fahrbahnteiler vor. Der Fahrbahnteiler erhält beidseitig ein ca. 1,00 m breiten Schotterrasen, so dass die Befahrbarkeit eines Fahrstreifens von 4,25 und somit ein langsames Vorbeifahren an liegen gebliebenen Fahrzeugen möglich ist. Im Bereich der Zufahrt in das Wohngebiet wird der Trennstreifen zugunsten eines Linksabbiegers aufgelöst. Zur freien Landschaft grenzt ein 0,50 m breites Bankett an den Fahrstreifen. Gebietsseitig schließt sich ein 2,50 m breiter Grünstreifen mit dahinter liegendem Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m an.

Sowohl der Grünstreifen entlang des Geh- und Radweges als auch der mittlere Trennstreifen werden mit Baumreihen gepflanzt, die zum Teil durch Baumreihen innerhalb der südlich liegenden Naturschutzflächen ergänzt werden, sodass insgesamt eine großzügige Alleebe-pflanzung als südliche Siedlungskante des Gebietes entsteht.

Zur Anbindung der geplanten Ringstraße an die Hoetmarer Straße ist ein Kreisverkehr mit einem, den prognostizierten Belegungszahlen entsprechenden Außendurchmesser von 40,00 m vorgesehen. Lagemäßig ist dieser gegenüber der Hauptachse der Hoetmarer Strasse leicht nach Westen verschwenkt, um so eine Lenkung in die Ringstraße als Umgehung wie auch eine Geschwindigkeitsminderung Richtung Ortslage zu erreichen. Die Darstellung der Ringstraße berücksichtigt die aktuellen Überlegungen der Gemeinde, wie sie auch im Ortsentwicklungskonzept dargestellt sind, indem eine mögliche Trasse der Ringstraße bei der Planung des Baugebietes berücksichtigt wird. Im Ergebnis der laufenden fachlichen, öffentlichen und politischen Diskussion wird sowohl die Art und Gestaltung der möglichen Ringstraße als auch die Anbindung der Wohnflächen konkretisiert.

Die zwei weiteren Anbindepunkte an die Hoetmarer Straße Richtung Ortskern sind als einfache Einmündungen ausgewiesen. Aufgrund der flächenmäßig größeren Erschließung des zweiten Bauabschnittes sind für den Anbindepunkt in Nähe der Hofstelle Wellenkötter Flächen

für eine Linksabbiegespur auf der Hoetmarer Straße zur Erhaltung des Verkehrsflusses auf der Kreisstraße vorgehalten.

Im Zuge dieser geplanten Anbindepunkte Planstraße A und B ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Süden, südlich des Anbindepunktes Planstraße B mit dem Kreis Warendorf abgestimmt.

Städtebauliche Argumente hierfür liegen in der dann beidseitig anliegenden Bebauung - dem vorhandenen Gewerbegebiet östlich der Hoetmarer Straße und den im Baugebiet geplanten Gewerbeflächen – sowie dem geplanten Ausbau dieses Teilstückes der Hoetmarer Straße.

Vorgesehen ist hier ein beidseitig verlaufender Rad- und Gehweg bis zur Planstraße B. Weiter wird der Anbaucharakter der Straße durch Laternen, Querungshilfe und Zufahrten von den Gewerbestandorten aus verdeutlicht.

3.2.4.3 Innere Erschließung

Die Planstraße A erhält bei einer Gesamtbreite von 6,50 m beidseitig Pflasterstreifen in einer vorgeschlagenen Breite von 1,00 m, um den Straßenraum optisch einzuengen. Im Zufahrtsbereich zur Hoetmarer Straße ist die Ausbildung einer Baumscheibe vorgesehen, so dass dort die nutzbare Breite auf 3,50 m eingeengt wird und eine Geschwindigkeitsreduzierung erfolgt. Im weiteren Verlauf werden weitere Baumstandorte mit je einem Stellplatz versetzt zueinander angeordnet. Die Anordnung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung und der Konkretisierung der Lage der Grundstückszufahrten. Der Kopf der Planstraße A wird als T-Stück mit Straßenbreiten von 6,50 m und Radien von 5 m ausgebildet, so dass hier sowohl die Umkehrmöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge als auch eine optimierte Erschließung des südlich liegenden Regenrückhaltebeckens gegeben ist.

Die Planstraße B wird mit der Anbindung an die Hoetmarer Straße eine erhöhte Verkehrsbelastung aufweisen. Sie ist dementsprechend ebenso wie die Planstraße D als Trennverkehr ausgewiesen. Die Planstraße B ist mit einer Fahrbahn von 5,50 und beidseitigen Gehwegen von 1,75 m geplant. Um sowohl die Müllsammelplätze als auch die notwendigen Besucherstellplätze für die anliegenden Stichstraßen 1 und 2 gewährleisten zu können, verläuft zusätzlich südlich der Fahrbahn ein 2,00 m breiter Streifen, der sowohl als Längsparkstreifen als auch als Grünbeet mit Baumstandorten genutzt wird. Sowohl im Zufahrtsbereich von der Hoetmarer Straße als auch im Einmündungsbereich der beiden Stiche sind zusätzliche Baumstandorte vorgesehen, die dort die nutzbare Fahrbreite auf 3,50 m einschränken und eine Verkehrsberuhigung gewährleisten.

Die Planstraße D ist ebenfalls als Trennverkehrsfläche mit 5,50 m breiter Fahrbahn und beidseitigem Gehweg bei einer Gesamtbreite von 9,00 m dargestellt. Entgegen der Planstraße B liegen jedoch keine Stiche, sondern beidseitig Grundstückszufahrten an, so dass hier auf eine durchgehende Baum- und Stellplatzreihe verzichtet wurde. Stattdessen werden versetzt zueinander liegende Baumstandorte mit jeweils ein oder zwei Stellplätzen angeordnet. Im Zufahrtsbereich zur Ringstraße trägt ein Baumtor zur Verkehrsberuhigung bei.

Für die Planstraße C als verkehrsberuhigte Mittererschließung ist eine Querschnittsbreite von 8,50 m vorgesehen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein 1,00 m breites Pflasterband an das sich eine 4,50 m breite Asphaltfläche anfügt, so dass sich eine nutzbare Fahrbreite von 5,50 m ergibt. Es wird nachrichtlich dargestellt, dass sich an die Fahrbreite ein 2 m breiter Grün- und Parkstreifen anschließt hinter dem der 1 m breite Pflasterstreifen wieder aufgenommen wird. Insgesamt ergibt sich ein Straßenquerschnitt, der neben der optisch eingeengten Fahrbahn die Stellplätze als Längsparker sowie einen Pflasterstreifen aufnimmt, der zum einen Schulkindern einen sicheren Wegbereich aber auch den Nutzern der Stellplätze bequemes Parken ermöglicht. Um bei der gegebenen Länge der Planstraße C die Einhaltung der Geschwindigkeit zu gewährleisten, ist südlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ein Versatz der Straße mit der Ausbildung einer Platzsituation vorgesehen. Die Platzmitte nimmt sowohl eine Baumgruppe als auch niveaugleiche Stellplätze auf, die bei Bedarf als Veranstaltungsfläche genutzt werden können.

Die Planstraße E ist identisch zu der ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße B geplant. Mit beidseitig anliegenden Grundstückszufahrten wird bei einer Gesamtbreite von 6,50 m auf eine durchgehende Baumreihe mit Stellplätzen zugunsten versetzter Baumstandorte verzichtet. Im Kreuzungsbereich der Planstraße E mit der Planstraße C ist ein Versatz angeordnet, der die Länge der Straße optisch aufhebt und zu einer Verkehrsberuhigung bei-

trägt. Der Kopf der Planstraße E nimmt weitere Besucherstellplätze auf und bietet Entsorgungsfahrzeugen eine Wendemöglichkeit.

Die Stichstraßen sowie die beiden Ringerschließungen südlich der Planstraße C sind als 5,50 m breite Mischverkehrsflächen vorgesehen, und ermöglichen bei dieser Breite gegebenenfalls die Anlage einer Baumscheibe oder eines Stellplatzes zur weiteren Verkehrsberuhigung in den längeren Straßen. Die Stiche erhalten keine Wendeanlagen, sondern werden 4 m in die Kopfgrundstücke hereingezogen. Die Eigentümer der Kopfgrundstücke erhalten über orthogonal zur Straße angelegte Grundstückszufahrten in Kombination mit der Straße eigene Wendemöglichkeiten. Bei Zufahrten in Verlängerung der Straße sind Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück zu schaffen.

Insgesamt sind die Bereiche mit geplanten Stellplatzreihen in den Planstraßen B und C zufahrtsfrei gehalten und die Erschließung der Baugrundstücke von den Stichstraßen vorgesehen, um hiermit die Bildung privat geprägter Wohngruppen zu begünstigen und Flächen für die notwendigen Besucherstellplätze und die Begrünung in der Mittelachse freizuhalten.

An den Hauptzufahrten auf die Hoetmarer Straße sowie die Ringstraße sind Sichtdreiecke nach RAS-K freizuhalten.

Weiter sind die Sichtdreiecke an den Einmündungsbereichen der Stichstraßen freizuhalten und Baumpflanzungen sowie Müllbehälterstandorte und Parkplätze hierauf abzustimmen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Gehwegverbindungen - stellen innerhalb des Baugebiets die Verbindung zum zentralen Rad- und Gehweg an der westlichen Geltungsbereichsgrenze her und ermöglichen als „kurzer Weg“ die Verbindung von Planstraße C und E zur Ringstraße.

3.2.5 Ruhender Verkehr

Besucherstellplätze sind innerhalb des Konzepts entlang der Sammelstraßen vorgesehen. Privatstellplätze liegen auf den Grundstücken. Garagen und Carports sind erschließungsseitig in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

3.2.6 Grünflächen

3.2.6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Gebiets sind öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Wesentliches Element des Grünkonzepts ist die Erhaltung des Waldkarrees und seine Umwidmung in eine öffentliche Parkanlage, die mit einer Wegeerschließung für die Erholungsnutzung einhergeht sowie der Erhalt der raumbildenden Eichenhecke, die das Gebiet im östlichen Teilbereich durchzieht.

Von dem zu erhaltenden Wald entwickelt sich Richtung Osten eine grüneprägte Wegeverbindung in Richtung der Hoetmarer Straße. Eine Verknüpfung der Parkanlage mit dem Erholungswald „Haus Langen“ ist so als Option im Bebauungsplan offen gehalten.

Südlich des Waldkarrees entwickelt sich eine ost-westlich verlaufende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben. Der bereits im Gelände vorhandene Entwässerungsgraben des Baugebiets Möllenkamp I wird zugunsten einer Baulandgewinnung nach Norden verschwenkt und verläuft als reiner Notüberlauf mit einer maximalen Tiefe von 1,00 m Richtung Hoetmarer Straße. Zwischen dem Wald und dem Möllenkamp I wird ein Regenrückhaltebecken geplant, das vorrangig das Regenwasser aus dem Möllenkamp I und den nördlich liegenden Grundstücken aufnimmt und gedrosselt an das neu zu erstellende Kanalsystem abgibt. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Wegeverbindung von den nördlichen Grundstücken Richtung der Kernbebauung des Möllenkamp II vorgesehen.

In Verlängerung der zu erhaltenden Baumhecke wird eine zentrale Grünfläche angelegt. Geplant ist hier die Anlage einzelner, in die Grünfläche eingestreuter Spielstationen in Ergänzung des bestehenden Spielplatzes im Gebiet Möllenkamp I.

In Verlängerung der Planstraße C ist Richtung Westen eine Grünfläche dargestellt, die kurzfristig eine Anbindung des Wohngebietes an dieser Stelle an den überregionalen Radweg und somit in Richtung Möllenkamp I realisiert. Weiter bietet diese Fläche jedoch die Option mittel- bis langfristig die Planstraße C in eine westlich liegende Wohngebietserweiterung zu verlä-

gern. Es wird empfohlen, die Käufer der anliegenden Grundstücke bei Kauf der Flächen über die Option in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb dieses dritten Bauabschnitts ist zudem westlich und östlich eine Verbindung als „kurzer Weg“ für Rad- und Fußgänger in Richtung Ringstraße vorgeschlagen.

Für die als Parkanlage ausgewiesene Grünfläche ist ein Erhalt des waldartigen Bestandes vorgesehen.

Die Grünfläche entlang des Entwässerungsgrabens sowie des Regenrückhaltebeckens ist standortgerecht mit Weidensteckhölzern zu bepflanzen. Die Grabenböschungen sind so auszubilden, dass eine periodische Flutung des nördlich vorhandenen Baumbestandes gegeben ist und der vorhandene wechselfeuchte Standort erhalten bleibt.

Für die als Grünfläche ausgewiesenen Rad- und Fußwegverbindung ist eine lockere Baum- oder Strauchpflanzung mit Rasenansaat vorgesehen, um eine flächige, offene Begrünung zu erreichen und die Ausbildung tunnelartiger Angsträume zu verhindern. Gleiches gilt für die Fläche des Spielplatzes.

Flächen mit Pflanzbindung als Abpflanzung der Privatgrundstücke zu den zentralen Erschließungen sind entlang der Hoetmarer Strasse sowie entlang des bestehenden westlich gelegenen Radweges vorgesehen. Entlang der geplanten Ringstraße wurde aufgrund der vorgesehenen Alleeerbegrünung und großflächigen Grünstreifen auf eine Abpflanzung verzichtet. Eine weitere Abpflanzung ist innerhalb der nördlichen Gewerbegrundstücke zur geplanten Wohnbebauung vorgesehen.

3.2.6.2 Private Grünflächen

Eine private Grünfläche ist nördlich im Gebiet am bestehenden Kreisverkehr ausgewiesen und stellt hier eine Bestandssicherung dar.

Zu der jeweils erschließenden Verkehrsfläche der Grundstücke sind in einer Tiefe von 3,00 m Vorgartenbereiche festgesetzt, die einen maximalen Anteil an befestigter Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ermöglichen und ansonsten gärtnerisch zu gestalten sind.

Beabsichtigt über diese Ausweisung ist ein im wesentlichen grüengeprägter Straßenraum. Nebenanlagen und -nutzungen sind daher in diesen Bereichen ausgeschlossen. Die Fläche zählt zur Grundfläche nach § 19 BauNVO und ist keine Festsetzung im Sinne §9 Abs.1 Nr.15 BauGB.

3.2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz sind südlich der geplanten äußeren Ringstraße zur Ausprägung einer Waldvorzone vorgesehen.

Die westliche Fläche ist als naturnahe Regenrückhaltefläche auszubilden. Die vorgesehene Geländesenke von maximal 1,50 m ist mit Strauchpflanzung und Hochstämmen locker zu bepflanzen und ansonsten als Mähwiese zu unterhalten.

Der östliche Bereich wird als Sukzessionsfläche mit zusammenhängenden Strauchflächen als Initialpflanzung entwickelt. Für den Bereich entlang des Waldrandes wird die erholungsseitige Erschließung durch Reit- und Joggingwege vorgeschlagen.

Pflanzgebote für Hochstämmen sind als Straßenbegleitgrün entlang der Sammelstraßen des inneren Ringes sowie entlang der Mischverkehrsfläche im nördlichen Quartier am Park ausgewiesen.

Entlang der Ringstraße ist abgesehen von der sich entwickelnden Sukzessionsfläche mit entsprechend naturbelassenem Charakter im Osten eine beidseitige Allee vorgeschlagen und als kommunales Gestaltungsziel fixiert. Um eine hohe Flexibilität bei der weiteren Ausbauplanung einer gesamten Ringstraße zu gewährleisten, sind die Baumpflanzungen jedoch nicht als Pflanzgebot übernommen worden.

Die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung sind zu den Verkehrsflächen als dichte Abpflanzungen zu entwickeln.

Auf ausgewiesenen Flächen zum Erhalt, hier Waldkarree und Eichenhecke, ist die bestehende Vegetation zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2.8 Grünordnungsplanung

Die Art der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes sowie die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind in der begleitenden Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan dargelegt. Die aktualisierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell des Kreises Warendorf liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes¹ hat unter Berücksichtigung obiger Kompensationsmaßnahmen folgendes Ergebnis:

■ Bewertung Bestand	123.879 m ²	66.618 Wertpunkte
■ Bewertung Planung	123.879 m ²	46.766 Wertpunkte
■ Differenz		- 19.852 Wertpunkte

Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von -19.852 Wertpunkten. Der Eingriff kann somit - bei Durchführung aller Maßnahmen - innerhalb des gesamten Plangebietes nicht kompensiert werden.

Mit Inkrafttreten des ersten Realisierungsabschnittes ist die Umsetzung des zweiten Abschnittes rechtlich nicht gesichert und somit der Geltungsbereich separat zu bewerten:

■ Bewertung Bestand	70.498,50 m ²	50.324 Wertpunkte
■ Bewertung Planung	70.498,50 m ²	33.985 Wertpunkte
■ Differenz		- 16.339 Wertpunkte

Innerhalb des Geltungsbereiches des ersten Realisierungsabschnittes verbleibt ein Biotopwertdefizit von - 16.339 Wertpunkten. Eine Kompensation des Biotopdefizits erfolgt über das gemeindliche Öko - Konto. Hier verfügt die Gemeinde aus den, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde angelegten Ausgleichsflächen "Erter" (Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flst. 67, 104, 143; Aufforstung, Hecken, Sukzessionsfläche, Blänke), "Schuter" (Gemarkung Everswinkel, Flur 37, Flst. 342; Obstwiese, Sukzessionsfläche, Hecken, Aufforstung, Blänke) und "Südlich Hagenbach" (Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flst. 673; Hecken, Obstwiese, Aufforstung, Sukzessionsfläche, Artenschutzgewässer) noch über einen Bilanzüberschuss von 6.285 Punkten. Hinzu kommt ein Überschuss von 21.495 Punkten aus den zuletzt angelegten Ausgleichsflächen "Angelauen" (Gemarkung Alverskirchen, Flur 26, Flst. 14 u. 17; Extensivgrünland, Obstwiese, Sukzessionsfläche, Baumreihe).

Tritt der zweite Realisierungsabschnitt in der dargestellten Form in Kraft, ergibt sich folgende Bilanzierung der Eingriffssituation:

■ Bewertung Bestand	53.380,50 m ²	16.293 Wertpunkte
■ Bewertung Planung	53.380,50 m ²	12.780 Wertpunkte
■ Differenz		- 3.513 Wertpunkte

Die Art des Ausgleiches ist im Verfahren zum zweiten Abschnitt zu konkretisieren.

3.2.9 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

Das Konzept der gestalterischen Festsetzungen geht davon aus, dass sich im wesentlichen die Dachflächen ortsbildbeeinflussend auswirken, die Gestalt der Fassaden aufgrund der ausgewiesenen Traufhöhe und flexiblen Baufenster jedoch weitgehend von privaten Einfriedungen und Eingrünungen verdeckt werden.

¹ Die Planänderung beschränkt sich auf eine Optimierung der Verkehrsflächen mit einer Reduzierung der Straßenquerschnitte. Dadurch wird vorrangig der Anteil befestigter Flächen reduziert mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Umwelt. Auf eine komplette Überarbeitung des GOP wurde aus diesem Grund verzichtet und lediglich die Aktualisierung der Bilanzierung des bisherigen Planstandes sowie eine Differenzierung in die beiden Realisierungsphasen erarbeitet (s. Anlage).

Die getroffenen Festsetzungen zielen daher darauf ab, eine möglichst homogene, ruhige Dachlandschaft mit münsterlandtypischen Materialien und Formensprachen entstehen zu lassen, hinsichtlich der Fassadengestalt jedoch weitgehende Flexibilität beizubehalten.

Weiter haben die gestalterischen Festsetzungen zum Ziel, einen grünteprägtten Wohnstraßencharakter entstehen zu lassen. Für einen 3,00 m tiefen Bereich vor den Bauflächen sind daher Festlegungen hinsichtlich des möglichen Versiegelungsanteils getroffen und Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgeschlossen worden.

Vorgenannte Festsetzungen zur Bau- und Grüngestalt innerhalb des Gebiets bedeuten einerseits fraglos eine Einschränkung des Bauwilligen. Sie bieten dem Kaufinteressenten andererseits jedoch eine deutlichere Vorstellung von dem gesamten Erscheinungsbild der Siedlung und somit größere Sicherheit bei der Abwägung einer Kaufentscheidung.

Darüber hinaus tragen regional- und ortstypische Festsetzungen zur Baugestalt zu einer Stärkung der Ortsidentität Everswinkels und zur Schaffung eines insgesamt attraktiven Wohnstandortes bei.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB werden im Einzelnen wie folgt begründet:

Dachflächengestalt

Innerhalb des GE sind glasierte Materialien als Dacheindeckung unzulässig.

Innerhalb des WA sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Betondachsteine in roter und rotbrauner Farbe zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Aneinandergrenzende Dachflächen von baulichen Anlagen sind in gleicher Neigung, Dacheindeckung und Farbe auszuführen. Garagen und Nebenanlagen können mit anderer Dachform und -neigung errichtet werden, als das Dach des Hauptbaukörpers.

Dacheindeckungen von Gauben können mit Ausnahme von Schleppgauben in anderen Materialien ausgeführt werden.

Dachabwalmungen (Krüppelwalm u. ä.) sind unzulässig.

Beabsichtigt ist, wie bereits beschrieben, die münsterlandtypische, rote Dachlandschaft entstehen zu lassen und innerhalb der Wohnsiedlung, die einen Großteil der Fläche darstellt, ein zusammenhängendes Siedlungsbild zu erreichen. Die münsterlandtypische rote Dacheindeckung ist im Allgemeinen mehr einer wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Für den Bereich des GE ist daher keine Farbfestsetzung getroffen worden. Hier ist gegenüberliegend den bestehenden Gewerbeflächen „Am Steinbusch“ ein breiteres Spektrum an Dacheindeckungen möglich. Ausgeschlossen sind jedoch auch hier aufgrund ihrer unnatürlichen Reflektionen glasierte Materialien.

Aneinandergrenzende Baukörper sollten von der Eindeckung her als ein Baukörper wahrgenommen werden können und damit zu einem homogenen Erscheinungsbild beitragen sowie die regionaltypischen langgestreckteren Baukörper (z.B. Doppelhäuser) entstehen lassen.

Da aus ökologischer Sicht sinnvoll, sind Dachbegrünungen zulässig. Aufgrund der vorgegeben Dachneigungen werden sich diese auf die Innenbereiche des Baugebiets mit Zulässigkeit der Pultdachhäuser beschränken.

Münsterlandtypisch sind Giebel als Vollgiebel auszubilden.

Traufe, Ortgang

Traufdetails und Traufmaterial sowie Ortgangausbildung und Schornsteine sind bei aneinandergrenzenden Dachflächen gleich auszuführen.

Durchgängige Detaillösungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen tragen hier ebenfalls zur Wahrnehmung als ein Baukörper bei.

Dachüberstand

Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) für Traufe und Ortgang ist auf maximal 0,5 m begrenzt.

Aus dem Dach abgeschleppte Vordächer (Terrassen, Haustüren u.ä.) dürfen dieses Maß überschreiten

Der Dachüberstand entspricht damit einem regionaltypischen Maß. Dachunterstände wie Terrassensitze oder Hauseingänge sind über die Festsetzung gesichert.

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Energiegewinnung mittels Sonnenkraft sind auf den Dächern der Hauptgebäude nur zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht sind.

Anlagen zur natürlichen Energieergänzung werden sich sinnvollerweise mehr und mehr durchsetzen. Die Einbindung dieser in Material und Farbe abweichenden Dachaufbauten ist daher am ehesten über eine gleiche Dachneigung wie das Hauptdach gewährleistet.

Die vorgeschlagenen Dachneigungen befinden sich innerhalb eines für Sonnenenergienutzung günstigen Bereiches und haben bei Südausrichtung keine Leistungsverluste gegenüber dem optimalen Aufstellwinkel von 30° zur Folge.

Gauben, Dacheinschnitte

Gauben sind nur als Einzelfenstergaube mit Giebeldachhäuschen in einer maximalen Breite von 2,00 m oder als Schleppgaube in einer maximalen Breite von bis zu 50 % der Trauflänge des Hauses zulässig.

Langgezogene Schleppgauben müssen eine symmetrische Fenstergliederung haben und einen Abstand zum Ortgang von mind. 1,50 m einhalten.

Gauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden.

Gaubenseitenwände müssen immer senkrecht stehen.

Blindgauben sind unzulässig.

Mehrere Gauben in einer Dachfläche und Gauben aneinander grenzender Dachflächen unterschiedlicher Gebäude sind in gleicher Anordnung, Höhe, Form Farbe und Material auszuführen.

Zwerchhäuser, Nebengiebel und Vorbauten dürfen nicht breiter als 40 % der gesamten Fassade sein.

Zwischen dem First des Zwerchhauses, Nebengiebels bzw. Vorbaus und dem Hauptfirst ist ein senkrechter Abstand von mind. 1,00 m der senkrechten Dachhöhe einzuhalten.

Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig.

Das vielfältige Spektrum an unterschiedlichen Gaubenformen sollte zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft auf die regionaltypischen Elemente wie Giebeldachhäuschen und Schleppgaube beschränkt werden.

Festlegungen zu Anzahl und Größe sind vor dem Hintergrund entstanden, die ruhige Dachfläche als lesbares Element der Architektur beizubehalten und eine gestalterische Auflösung der Dachfläche zugunsten unmaßstäblicher Dachaufbauten zu vermeiden.

Zugunsten einer ruhigen Dachfläche mit geschlossenem Charakter sollten Zwerchhäuser, Nebengiebel und Vorbauten sich in ihren Proportionen der Dachfläche des Haupthauses unterordnen.

Fassaden

Fassaden sind in traditionellen Materialien wie Sandstein, Ziegel, Putz oder Holz auszuführen. Eine Ausführung in Glas auf max. 50 % der Gesamtfassadenfläche ist zulässig.

Fassaden aneinander grenzender Gebäude und baulicher Anlagen sind in Materialien und Farbe gleich zu gestalten.

Leitbild der Festlegung ist die Entstehung eines ortsypischen Wohngebiets mit dörflichem Charakter. Künstliche Fassadenmaterialien als Imitatverkleidung wie Kunststoffplatten, Teerpappe, Riemchen oder ähnliches sowie auch reflektierende Baustoffe sind daher ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage am Ortsauftakt und der sich beidseitig der Straße verdichtenden Bebauung ist diese Festlegung auch für die gewerblichen Flächen getroffen worden.

Aneinandergrenzende Baukörper in gleicher Farbe und Material auszuführen, lässt münsterlandtypische langgestrecktere Gebäudeproportionen und ein ruhigeres Ortsbild entstehen.

Bei dem Haustyp 3 – Pultdachhäuser – ist der Bereich des Spitzbodens in der Firstfassade gestalterisch von der Hauptfassade der Vollgeschosse abzusetzen (z.B. Holzverkleidung, Rücksprünge u.ä.).

Die vergleichsweise hohe Firstwand bei Pultdachhäusern wird so gegliedert.

Garagen und Carports

Carports sind auf mindestens zwei Seiten ohne Verkleidung auszuführen.

Garagen und Carports sind – soweit keine entgegenstehenden Festsetzungen wie z.B. „Vorgarten“ getroffen worden sind – grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Beabsichtigt ist, einen transparenten Unterstellplatz im Gegensatz zur Garage entstehen zu lassen und ein insgesamt durchgrüntes Bild des Baugebiets zu erreichen. Dementsprechend sollte sich eine Verkleidung auf die Wetterseite beschränken, um „Bretterbuden“ zu vermeiden.

Sollten Carports bei dieser Vorgabe an den Hauptbaukörper angesetzt werden, ist die dreiseitige Einfassung möglich.

Zu den grundstückerschließenden Verkehrsflächen sind zur Entwicklung eines grünen Straßenraums Garagen und Carports von der Grundstücksgrenze abzusetzen.

Werbeanlagen

Innerhalb des GE sind Werbeanlagen in Blinkbeleuchtung unzulässig.

Als selbständige bauliche Anlage dürfen sie 5 m² Werbefläche nicht überschreiten.

Sie sind nur in einer Höhe unterhalb der zulässigen Traufhöhe zulässig.

Innerhalb des WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sie sind nur in flacher Form von max.. 0,10 m Tiefe und in einer Größe von maximal 1,0 m² je Baugrundstück zulässig.

Sie sind in einer Höhe unterhalb der zulässigen Traufhöhe vorzusehen.

Im GE soll ein wohnverträgliches Gewerbegebiet mit eingeschränkten gewerblichen Nutzungen entstehen. Daher sollte die Entwicklung der Fläche auch in gestalterischer Hinsicht beachtet werden, zumal es sich um eine sensible Ortsauftaktsituation handelt.

Die Werbeanlagen sind durch die Flächenfestsetzung dem Gebäudekörper untergeordnet.

Im WA sind Werbeanlagen der Hauptnutzung Wohnen klar unterzuordnen.

Einfriedungen

An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- Grün oder Spielflächen sind nur heimische Laubholzhecken (keine Thujen, Scheinzypressen) oder Sträucher als Einfriedung zulässig.

Ausnahmsweise sind – vom Baugrundstück aus gesehen - innenliegende Zäune zulässig, wenn sie kleiner als die Hecke und damit vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

Ziel der Festsetzung ist eine standortgerechte Einfassung der öffentlichen Räume durch Grünpflanzungen

Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind ausschließlich Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in einer Breite von insgesamt max. 10,00 m je Grundstück zulässig. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Ziel der Festsetzung ist die Schaffung eines grüingeprägten Straßenraums und insgesamt durchgrünten Wohnquartiers.

3.2.10 Ausnahmen und Abweichungen nach § 31 BauGB

Zur Errichtung von alten- und behindertengerechten Wohnungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe und gem. § 86 Abs. 5 i. V. m. § 73 BauO NW abweichende Dachneigungen zugelassen werden, wenn

- bauliche Vorkehrungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen i. S. v. § 55 BauO NW getroffen werden und
- die Planung städtebaulich vertretbar ist.

3.3 **Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung**

Der Flächennutzungsplan weist innerhalb des Vorhabengebietes keine Verdachtsflächen aus.

Bodendenkmale

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen, Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist die Gemeinde Everswinkel sowie der Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen (gem §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Altlastverdacht, Altlasten, Kampfmittel

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde sind keine Hinweise eingegangen, ebenso liegen der Gemeinde keine Kenntnisse über mögliche Belastungen vor.

3.4 **Ver- und Entsorgung**

3.4.1 Medien

Schmutzwasserleitungen sowie sämtliche weiteren Medien sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind Telekommunikations- und sonstige Medienleitungen unterirdisch zu verlegen.

3.4.1.1 Schmutzwasser

Ein Anschluss der Schmutzwasserleitung an das gemeindliche Netz ist im Norden auf Höhe des vorhandenen Kreisverkehrs möglich.

3.4.1.2 Regenwasser

Die Entwässerung des bestehenden Baugebiets Möllenkamp I erfolgt derzeit über das vorhandene Regenrückhaltebecken südlich des Waldkarrees.

Um eine wirtschaftliche Baulandausnutzung für die Gesamtfläche Möllenkamp II zu erreichen, ist eine Verlegung dieser Regenrückhalteflächen in eine zu schaffende Grünfläche zwischen dem Waldbestand und dem Möllenkamp I geplant. Dieses Regenrückhaltebecken nimmt das Regenwasser aus dem Möllenkamp I und den nördlich liegenden Grundstücken auf und gibt dieses gedrosselt an das neu zu erstellende Kanalsystem des Möllenkamp II ab. Über den Graben Richtung Hoetmarer Straße wird die Ableitung eines Notüberlaufes in den Straßenseitengraben gewährleistet.

Im Süden östlich des geplanten Kreisverkehrs, außerhalb des Geltungsbereiches, ist die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens für das anfallende Regenwasser aus dem Möllenkamp II geplant. Zu diesem Zweck ist die notwendige Unterquerung der K-20 innerhalb des Baugebiets durch ein Leitungsrecht in der südöstlichen Baufläche an der Hoetmarer Straße sicherzustellen.

Flächen für die teilweise Regenversickerung der äußeren Ringstraße sind weiter süd-westlich der geplanten Ringstraße vorgesehen.

Für die Regenrückhaltebecken und -flächen ist eine Planfeststellung bzw. eine Plangenehmigung nach § 31 WHG erforderlich, wenn durch das Becken das Grundwasser freigelegt wird.

Dachflächenwässer können als Brauchwasser genutzt werden. Die DIN 1988 ist bei der Errichtung und Nutzung von Regenwasseranlagen zu beachten. Die Verbindung mit oder Nutzung als Trinkwasseranlage ist unzulässig.

3.4.1.3 Strom

Östlich der Hoetmarer Straße ist ein 10 Kv Kabel zur Netzaufstärkung Hoetmar geplant. Zur sicheren Versorgung des Baugebietes ist daher im Bereich der Kreuzung Planstraße E mit der östlichen Grünfläche eine Trafostation einzurichten und von hier aus in das geplante Kabel einzuschleifen. Die auszuweisende Versorgungsfläche ist mit 3,50m x 3,20m vorzusehen.

3.4.1.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Leitungsrechte sind innerhalb privater Verkehrs- oder Grundstücksflächen nicht sicherzustellen.

3.4.1.5 Löschwasser

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas und Wasserfaches) sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung kann durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz und darüberhinaus durch Löschwasserteiche -behälter usw. sichergestellt werden. Es ist eine Löschwassermenge von 800 l/min für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sicherzustellen.

Bei Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz sind Hydranten im Abstand von 150 m, gemessen an der Straßenachse, zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

3.4.1.6 Gas

Die Gasversorgung wird über die öffentlichen Verkehrsflächen durch die Gemeindewerke Everswinkel sichergestellt. Leitungsrechte sind innerhalb privater Verkehrs- oder Grundstücksflächen nicht sicherzustellen.

3.4.2 Müllentsorgung

Zu den Entsorgungsterminen sind die Mülltonnen auf die vorgesehenen Flächen entlang der Sammelstraßen zu stellen. Die Entfernung der äußeren Grundstücksreihe zur Mittelachse beträgt dabei maximal 60 m und im Mittel 40 m.

3.5 Emissions- Immissionsschutz

3.5.1 Lärm

3.5.1.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Gebiet wurden die wesentlichen Emittenten Hoetmarer Straße und geplante Ringstraße untersucht (Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 51 Möllenkamp II in der Gemeinde Everswinkel“, Ing. Gesellschaft NTS))

Dabei sind zwei unterschiedliche Planfälle untersucht worden:

Planfall 1 beschreibt aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der Realisierung des Baugebiets und des Durchbaus der Ringstraße bis zur L 793 die Lärmsituation ohne die geplante Ringstraße mit einer entsprechend höheren Belegung der Hoetmarer Straße.

Planfall 2 berücksichtigt die Verkehrsströme auf der Hoetmarer Straße bei realisierter Ringstraße, die Hoetmarer Straße wird hierbei entlastet und der Verkehr zu einem wesentlichen Anteil umgelenkt auf die geplante Ringstraße.

Entsprechend ergeben sich in den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Planfall 1 höherer Lärmpegel entlang der Hoetmarer Straße, im Planfall 2 entlang der Ringstraße.

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird aufgrund der angesprochenen unterschiedlichen Zeithorizonte der Planung – die Realisierung des Baugebietes ist vor dem Durchbau der Ringstraße zu erwarten – im Bebauungsplan für beide Baugebietsgrenzen, im Süden wie im Osten, der höhere Schallschutz festgelegt.

Der Ermittlung des Beurteilungspegels nach DIN 18005 sind folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Verkehrsbelastungsdaten

Planfall 1: Hoetmarer Straße ohne Südliche Ringstraße

- 3 350 KFZ/24h, LKW-Anteil 5,0% tags und 10,1% nachts

Im Juni 2005 wurde vom Ingenieurbüro nts eine Verkehrszählung in der Gemeinde durchgeführt. Hieraus wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen (DTV [KFZ/24h] = durchschnittlicher täglicher Verkehr) ermittelt und auf das Jahr 2020 mit einer Zunahme von 1,5% / Jahr (Shell-Prognose) hochgerechnet. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung durch den zusätzlichen Verkehr im B-Plan Möllenkamp II wurde berücksichtigt.

Planfall 2: Hoetmarer Straße mit Südlicher Ringstraße

- Abschnitt Hoetmarer Straße nördlich geplanter Ringstraße
2 300 KFZ/24h, LKW-Anteil 1,9% tags und 3,8% nachts
- Abschnitt Hoetmarer Straße südlich geplanter Ringstraße
3 200 KFZ/24h, LKW-Anteil 5,0% tags und 10,1% nachts
- Ringstraße
4 350 KFZ/24h, LKW-Anteil 8,5% tags und 16,5% nachts

Neben den Verkehrsbelastungszahlen sind folgende örtliche Gegebenheiten nach RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zu berücksichtigen:

- Zuschlag K für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen.
hier: keine Lichtsignalanlagen vorhanden oder geplant
- D_V = Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten.

Planfall 1: Hoetmarer Straße ohne Ringstraße:

- Abschnitt Hoetmarer Straße nördlich der Einmündung Planstraße B im Bebauungsplan
 $V_{PKW} = 50 \text{ km/h} / V_{LKW} = 50 \text{ km/h}$
Nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf ist im Zuge der Realisierung des Baugebiets die Ortseingangstafel aufgrund der zukünftigen städtebaulichen Situation vorzuverlegen.
- Abschnitt Hoetmarer Straße südlich der Einmündung Planstraße B im Bebauungsplan
 $V_{PKW} = 100 \text{ km/h} / V_{LKW} = 70 \text{ km/h}$

Planfall 2: Hoetmarer Straße mit südlicher Ringstraße:

- Abschnitt Hoetmarer Straße nördlich der Einmündung Planstraße B im Bebauungsplan
 $V_{PKW} = 50 \text{ km/h} / V_{LKW} = 50 \text{ km/h}$
Nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf ist im Zuge der Realisierung des Baugebiets die Ortseingangstafel aufgrund der zukünftigen städtebaulichen Situation (s. hierzu auch Pkt. 3.2.4.2) vorzuverlegen.
- Abschnitt Hoetmarer Straße südlich der Einmündung Planstraße B im Bebauungsplan
 $V_{PKW} = 70 \text{ km/h} / V_{LKW} = 70 \text{ km/h}$
- Abschnitt Hoetmarer Straße südlich der Einmündung Ringstraße
 $V_{PKW} = 100 \text{ km/h} / V_{LKW} = 80 \text{ km/h}$
- Ringstraße
 $V_{PKW} = 100 \text{ km/h} / V_{LKW} = 80 \text{ km/h}$

- D_{Stro} = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen.

Planfall 1: Hoetmarer Straße ohne südliche Ringstraße

für die Hoetmarer Straße:

Asphaltbeton $D_{\text{Stro}} = 0 \text{ dB(A)}$

Planfall 2: Hoetmarer Straße mit südlicher Ringstraße

Für die Ringstraße

Asphaltbeton 0/11 ohne Splittung $D_{\text{Stro}} = -2 \text{ dB(A)}$

für die Hoetmarer Straße:

Asphaltbeton $D_{\text{Stro}} = 0 \text{ dB(A)}$

- D_{Stg} = Zuschlag für unterschiedliche Steigungen und Gefälle

hier: Im Untersuchungsbereich sind die Steigungen $\leq 5 \%$

$D_{\text{Stg}} = 0$

Das Berechnungsergebnis zeigt an den einzelnen Gebäudemeßpunkten auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungsplans Überschreitungen der Richtwerte nach DIN 18005, diese sind zur Festsetzung der erforderlichen Lärmpegelbereiche als passivem Lärmschutz mit den Lärmeinwirkungen der anliegenden Gewerbeflächen, hier B-Plan Nr. 20 Hoetmarer Straße und Zufahrt Lohnunternehmen Wellenkötter, zu überlagern.

3.5.1.2 Gewerblicher Lärm

Als gewerbliche Emittenten sind das Gewerbegebiet B-plan Nr. 20 Hoetmarer Strasse und die Zufahrt des Lohnunternehmens Wellenkötter zu nennen

Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung des Außenlärmpegels nach DIN 18005

B-Plan Nr.20

- flächenbezogener Schallleistungspegel ($L_{W''}$) von 67 dB(A) am Tage und 54 dB(A) / m^2

Die beiden bestehenden Gewerbegebiete östlich der Hoetmarer Straße ermöglichen laut Bauleitplanung die Anlage von Betrieben nach Abstandsklasse VII gemäß Abstandserlass NW.

Auch wenn Betriebe dieser Art faktisch nicht vorhanden sind, dürfen die Erweiterungsmöglichkeiten dieses Gewerbegebietes nicht durch heranrückende Wohnbebauungen eingeschränkt werden. Daher können die möglichen Emissionen des Gewerbegebietes nur im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan angenommen werden. Nach Absprache mit dem Staatlichem Umweltamt Münster und der Gemeinde Everswinkel im April 2004 ist ein Mindestabstand von 70m der Baugrenzen des Gewerbegebietes zu der geplanten Wohnbebauung einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der Rechenvorschriften der TA-Lärm wurde bei freier Schallausbreitung ein flächenbezogener Schallleistungspegel ($L_{W''}$) von 67 dB(A) am Tage und 54 dB(A) / m^2 ermittelt, um in einem Abstand von 70 m die Grenzwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht zu erreichen.

Diese ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Für das faktisch bestehende Gewerbegebiet wurde zudem bereits eine Lärmschutzuntersuchung durchgeführt (Büro Richters&Hüls). Für die Tagwerte ist keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte festgestellt worden. Nachts findet auf der betreffenden Fläche kein Betrieb statt.

Im Ergebnis ist durch den zugrunde gelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel im Gewerbegebiet B-Plan Nr. 20 am Tag nur an einem Immissionsort im Wohngebiet der Orientierungswert um 0,2 dB überschritten. Für die Nachtzeit sind an drei Gebäudefronten Überschreitungen von 0,5 bis maximal 2,2 dB ermittelt worden.

Lohnunternehmen Wellenkötter

mittlerer Schall-Leistungspegel von $L_{WA,1h} = 70 \text{ dB(A)/m}$ (alter LKW > 105 kW) bei je 5 Zu- und Abfahrten am Tage und in der Nacht.

Auf dem Betriebsgelände des Lohnunternehmers Wellenkötter befinden sich maximal 5 Mähdrescher, die je nach Bedarf in der Nachbarschaft genutzt werden. Als maßgebliche Emittenten wurden die Fahrbewegungen auf der Zufahrt des Betriebsgelände bis zum Betriebshof berücksichtigt.

Als Schallleistungspegel für einen Mähdrescher wurde aus dem technischen Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Fachzentren, Auslieferungslagern und Speditionen (Heft 192) der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLfU) ein mittlerer Schall-Leistungspegel von $L_{WA,1h} = 70 \text{ dB(A)/m}$ (alter LKW > 105 kW) gewählt. Die Höhe der Emittenten-Fahrwege wurde in 1,00 m über dem Boden angesetzt.

In die Berechnungen sind je 5 Zu- und Abfahrten am Tage und in der Nacht mit eingerechnet worden.

Durch den Lohnunternehmer Wellenkötter ist am Tage nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen. Für die Nachtzeit wurden jedoch Überschreitungen zwischen 0,2 bis zu 5,4 dB berechnet. Hierbei ist zu bedenken, dass die Mähdrescher jedoch nur an einigen Tagen im Jahr zum Einsatz kommen und es sich insgesamt um ein landwirtschaftlich geprägtes Umfeld handelt, bei dem von einem gewissen Akzeptanzgrad landwirtschaftlicher Geräusche auszugehen ist.

Über den aufgrund der Verkehrsbelastungen notwendigen passiven Lärmschutz entlang der Hoetmarer Straße sind zudem die Innenbereiche der Wohnhäuser gegen die nächtlichen Lärmüberschreitungen geschützt.

Sollte sich zukünftig eine Diskrepanz zwischen rechnerischer Prognose und individueller Wahrnehmung der Lärmemittenten ergeben, ist über die festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der Hoetmarer Straße zumindest noch die Möglichkeit der Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegeben, falls eine Abschirmung über eine Grünabpflanzung (evtl. auf einer Verwallung) und evtl. dahinter angelegter privater Maßnahmen sich als nicht ausreichend erweisen sollte.

3.5.2 Festsetzungen zum Lärmschutz

Zur Festsetzung der erforderlichen Lärmpegelbereiche werden die ermittelten Pegelaußenbelastungen der verschiedenen Geräuschquellen, hier Verkehr und Gewerbe, energetisch überlagert und die entsprechenden Lärmpegel nach DIN 4109 ermittelt.

Es ergeben sich Lärmpegelfestsetzungen für den Planfall 1 ohne südliche Ringstraße sowie für den Planfall 2 mit südlicher Ringstraße.

Wie unter Pkt. 3.5.1.1 zum Verkehrslärm bereits erwähnt, werden im Bebauungsplan aus Vorsorgegesichtspunkten die jeweils höheren Lärmpegelbereiche zur östlichen und südlichen Baugebietsgrenze festgesetzt.

Für die erste Baureihe entlang der Hoetmarer Strasse ist für die straßenseitigen Fassaden bei einer Anordnung der Gebäude entlang der inneren Erschließung der Lärmpegelbereich III erforderlich d.h. die Außenbauteile müssen ein resultierendes Schalldämm Maß von 35 db(A) aufweisen. Bei einer Anordnung der Gebäude zur Hoetmarer Straße ist der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen.

Nach Norden hin mit Überlagerung des Gewerbelärms ist der Lärmpegelbereich IV mit einem resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 40 dB im Wohngebiet und 35 dB im Gewerbegebiet festzusetzen.

Für die senkrecht zur Hoetmarer Straße verlaufenden Fassaden ist der Lärmpegelbereich III erforderlich.

Für die zweite Baureihe ist der Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 30 dB (A) erforderlich.

Entlang der geplanten Ringstraße ergibt sich bei der aktuellen Planung und den zugrunde gelegten Verkehrsdaten für die straßenseitigen Fassaden der ersten Baureihe der Lärmpegelbereich IV, für die senkrecht hierzu verlaufenden Fassaden der Lärmpegelbereich III sowie der

Lärmpegelbereich II für die zweite Baureihe. Die Lärmpegelbereiche sind im Bereich des zweiten Bauabschnittes nicht zeichnerisch fixiert, da diese erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung zu Ringstraße qualifiziert und in einem realistisch erforderlichem Maß dargestellt werden können.

Im Allgemeinen ist der Lärmpegelbereich II bereits über eine konventionelle massive Bauweise erreicht.

Die DIN 4109 sieht je nach Grundrissgestaltung (Tiefe der Räume), Nutzung (gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung) und Fassadengliederung (Verhältnis Wand/Fenster) Zu- oder Abschläge des erforderlichen Schalldämm-Maßes vor, die mit dem Entwurf des konkreten Bauvorhabens zu ermitteln sind.

Als weitere schallschützende Maßnahme sind Schlaf- und Kinderzimmer auf den straßenabgewandten Seiten anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Um die Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen Gebäuden einhalten zu können, wäre eine ca. 5,00 m hohe durchgehende Lärmschutzwand entlang der Hoetmarer und geplanten Ringstraße erforderlich. Dies ist aus städtebaulicher Sicht und aufgrund des hohen Kostenaufwands nicht zu empfehlen.

Durch das Schalldämm-Maß der Außenhaut der Gebäude (passiver Lärmschutz) können die Innenräume vor Lärmimmissionen geschützt werden. Hierzu sind im Bebauungsplan die erforderlichen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

3.5.3 Geruchsemissionen

Hinsichtlich der Geruchsemissionen der im Lohnunternehmen ebenfalls anliegenden Masthaltung ist eine Untersuchung erstellt worden (Büro Richters & Hüls), die im Ergebnis keine unzulässigen Geruchsbelastungen der Wohnbauflächen feststellt. Hinsichtlich möglicher Erweiterungen der Masthaltung ist festzustellen, dass diese sich vermutlich nach Osten entwickeln wird, da westlich bereits ein neues Wohngebäude auf dem Grundstück entstanden ist. Die Flächen zur Erweiterung sind zudem begrenzt.

3.6 **Bodenordnung, Realisierungsplanung**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind von der Gemeinde erworben und die schrittweise Realisierung des Baugebiets ist ab Mitte 2006 geplant. Die weitere Planung zur Ringstraße berücksichtigt die Ende 2006 vorliegende Machbarkeitsstudie zur Ringstraße. Sowohl die Art als auch die zeitliche Realisierung der Ringstraße und somit des zweiten Realisierungsabschnittes werden maßgeblich durch die Ergebnisse der Untersuchung beeinflusst und sind somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu prognostizieren.

Die Gemeinde beabsichtigt, entsprechend den Zielen der Landesplanung, die Baugrundstücke zunächst an die ortsansässige Bevölkerung zu veräußern.

Geplant ist derzeit der Verkauf des einzelnen Grundstücks an private Bauwillige.

Geplante zeitliche Abwicklung

■ Frühzeitige Beteiligung	05 / 06 2005
■ Überarbeitung der Planunterlage zur Offenlage	06 / 07 2005
■ Vorstellung vor den Gemeindegremien	08 / 09 2005
■ Offenlage	09 / 10 2005
■ Auswertung Offenlage	10 / 11 2005
■ 2. Offenlage	04 2006
■ Satzungsbeschluss	05 2006

3.7 Städtebauliche Bilanz

Tabelle 2: städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m ²]	Anteil [%]	Erweiterungsbe- reich [m ²]	Gesamtgebiet [m ²]
Wohngebiet	38.599,7	54,8	31.385,3	70.063,2
davon nutzbare Baufläche	15.439,9	21,9	12.554,1	28.025,3
Gewerbegebiet	5.785,0	8,2	0,0	5.785,0
davon nutzbare Baufläche	3.471,0	4,9	0,0	3.471,0
öffentliche Grünfläche	14.284,6	20,3	2.465,4	16.750,0
entlang Radweg (Westen)	1.596,7	2,3	1.313,0	2.909,7
Stich zur Verlängerung Mittelachse	376,3	0,5		376,3
Spielplatz	1.444,0	2,0		1.444,0
Erhaltungsgebot Baumhecke	1.116,3	1,6		1.116,3
Abpflanzung Hoetmarer Straße	950,3	1,3	1.074,9	2.025,2
Waldpark	4.780,0	6,8		4.780,0
RRB	2.471,3	3,5		2.471,3
Graben RRB	960,7	1,4		960,7
Verbindung Waldpark-Hoetmarer Str.	373,4	0,5		373,4
Verbindung Ringstraße-Wohngebiet		0,0	77,5	77,5
Pflanzgebot südl. Roggenland	215,7	0,3		215,7
private Grünfläche	1.040,0	1,5	0,0	1.040,0
Verkehrsfläche	10.776,8	15,3	11.435,6	22.212,4
Trennverkehr	3.167,9	4,5	1.565,9	4.733,8
Mischverkehr	6.305,7	8,9	2.675,8	8.981,4
Geh- und Radwege	1.303,2	1,8	405,0	1.708,3
Ringstraße inkl. Kreisverkehr	0,0	0,0	6.788,9	6.788,9
Versorgungsfläche	12,5	0,0	0,0	12,5
Naturschutzfläche	0,0	0,0	8.094,3	8.094,3
Gesamt	70.498,5	100,0	53.380,6	123.957,3

3.8 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung der Tiefbaumaßnahmen sind im Detail der parallel bearbeiteten technischen Ausbauplanung zu entnehmen und können hier aufgrund der starken Differenzierung in einzelne Teilabschnitte nicht in ausreichender Übersicht zusammengefasst dargestellt werden.

Die Kosten der Erstellung der Grünflächen und im Besonderen der Naturschutzflächen sind der Grünordnungsplanung zu entnehmen.