

# BEGRÜNDUNG

## **zum Bebauungsplan Nr. 5.05 der Stadt Warendorf für das Gebiet „Königstal I“ in Milte**

### **1. Allgemeines**

Um den Bedarf an Bauland im Stadtteil Milte auf längere Sicht zu decken, fasste der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 01.10.2001 den Beschluss, für eine ca. 7,5 ha große Fläche im Südosten der Ortslage zwischen Ostmilter Straße und Hesselbrink den Bebauungsplan Nr. 5.05 „Königstal“ mit Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das Plangebiet auf Anregung der Bezirksregierung Münster auf eine Größe von ca. 5,0 ha verkleinert, da nur die kurz- und mittelfristige Baulandversorgung für die ortsteilansässige Bevölkerung akzeptiert wurde. Ein Vorhalten größerer Flächen birgt hingegen die Gefahr des Zuzugs außerörtlicher Familien und somit ein Abweichen von der landesplanerischen Beschränkung auf die örtliche Eigenentwicklung dieses unter 2000 Einwohner großen Dorfes. Das Plangebiet erhält somit die Bezeichnung „Königstal I“, wobei die Erweiterung des Quartiers mit seinem 2. Abschnitt informationshalber bereits vollständig auf der Planausfertigung dargestellt ist.

Neben der Ausweisung von Wohnbauland wird bei der Planung ein erforderlicher Parkplatz für den Milter Friedhof berücksichtigt. Hierfür soll eine entsprechende Fläche am Hesselbrink bereitgestellt werden.

Das überplante unbebaute Gelände wird zur Zeit hauptsächlich landwirtschaftlich, zu geringeren Teilen kleingärtnerisch genutzt.

Für die Realisierung des Wohnbaugebietes ist die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens zur Regulierung des Abflusses in die Hessel erforderlich. Das Becken soll zwischen Baugebiet und Flusslauf platziert werden und ist Teil des Bebauungsplanes. Im Anschluss hieran werden Naturentwicklungsflächen ausgewiesen, um den Pool der ökologischen Ausgleichsflächen der Stadt Warendorf aufzustocken.

Insofern gliedert sich der Plan in ein Haupt-Plangebiet 1, das das eigentliche Baugebiet mit seinem 1. Bauabschnitt umfasst und in ein separates Teil-Plangebiet 2 im Süden für Naturentwicklungsflächen und Regenrückhaltebecken.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf aus dem Jahre 1980 weist für das Plangebiet in der Hauptsache Landwirtschaftsflächen sowie eine Mischgebietsfläche aus. Da die angestrebte Nutzung diesen Darstellungen größtenteils widerspricht, wird der FNP parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung einer 81. Änderung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs unterzogen.

### **2. Lage**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Milte, Flur 601.

#### Haupt-Plangebiet 1:

Im Norden (von Westen nach Osten) wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzellen Nr. 48 (teilweise), 72, 71, 68, 66, 65, 62, 61, 58, 57 und 208 (teilweise).

Im Osten (von Norden nach Süden) wird das Plangebiet begrenzt durch eine Senkrechte auf der Südgrenze der Parzelle 208, 8,0 m vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks entfernt, nach Süden verlaufend, nach 29,0 m nach Südwesten verschwenkend, innerhalb der Parzelle 92 auf eine Linie treffend, die folgende Punkte A und B gradlinig miteinander verbindet: A liegt auf der Westgrenze der Parzelle 92, 5,0 m nördlich ihres südwestlichen Eckpunktes, B liegt auf der Ostgrenze der Parzelle, 3,0 m nördlich ihres südöstlichen Eckpunktes. Die Plangebietsgrenze trifft in P 11,50 m westlich B auf die Linie A – B. Des Weiteren wird das Plangebiet begrenzt durch die gradlinige Verlängerung der genannten Linie von P 37,50 m in östliche Richtung und von dort im Winkel von 90 Grad nach Süden abknickend auf die Westgrenze der Parzelle 87, durch die Westgrenze der Parzelle 87 (teilweise), durch die Nord- und Westgrenze der Parzelle Nr. 136, durch die Westgrenzen der Parzellen Nr. 134, 90 und 89 sowie durch die gradlinige Verlängerung Westgrenze der Parzelle 89 nach Süden.

Im Süden (von Osten nach Westen) wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenzen der Parzellen Nr. 47 (teilweise), 132, 131 und 133.

Im Westen (von Süden nach Norden) wird das Plangebiet begrenzt durch die Ostgrenze der Parzellen, Nr. 148, 147, 146, 145 sowie 144.

#### Teil-Plangebiet 2:

Das Plangebiet umfasst die Parzellen Gemarkung Milte, Flur 601, Nr. 118, 119 und 123.

### **3. Städtebauliches Konzept des Baugebietes Königstal / 1. und 2. Bauabschnitt**

Im Anschluss an die Ortsrandbebauung an der Ostmilter Straße sowie an der Hesselstraße wird das geplante Wohngebiet nach Osten entwickelt. Hierbei werden die bisher landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Außenbereichsflächen zwischen Hesselbrink und dem Wirtschaftsweg südlich der Ostmilter Straße aufgefüllt. Im Osten der gewerblich genutzten Flächen an der Ostmilter Straße erhält das Gesamtgebiet „Königstal“ langfristig seine verkehrliche Erschließung über eine Sammelstraße, die sich innerhalb der Neubaufläche zu zwei Ringstraßen verzweigt.

Da für den vorliegenden 1. Bauabschnitt der Bau der Zufahrtsstraße zu aufwändig ist, wird als Zwischenlösung die Aufschließung über den geplanten Friedhofsparkplatz von Süden favorisiert.

### **4. Bauliche Nutzung**

#### **4.1 Art der Nutzung**

Im Bebauungsplan „Königstal I“ werden hauptsächlich Wohnbauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen, gemischte Bauflächen, Naturentwicklungsflächen, Grünflächen sowie Flächen zur Abwasserbeseitigung festgesetzt.

##### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) spezifiziert, da das überplante Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die lt. Baunutzungsverordnung im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hierbei größtenteils ausgeschlossen,

da sie im Hinblick auf die städtebauliche Situation des dörflichen Ortsrandes als ungeeignet angesehen werden.

Zusätzlich ausgeschlossen werden im Inneren des Baugebietes in den Baufeldern WA 2 und WA 4, die an den schmaleren Wohnwegen liegen, Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die hier unangemessen wären.

Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, und der Geräuschimmissionen, die bei der Bewirtschaftung der Felder auftreten bzw. vom Gewerbegebiet nördlich der Ostmilter Straße verursacht werden, ist eine Ausweisung als reines Wohngebiet nicht möglich.

Im Wohngebiet WA 3, das die bestehende Bebauung am Hesselbrink umfasst, werden die Ausnahmenutzungen Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe nicht ausgeschlossen, da sie im Umfeld des Milter Friedhofs zweckmäßig sein können.

#### 4.1.2 Mischgebiet

Die Festsetzung des Mischgebietes MI 1 an der Hesselstraße ergibt sich aufgrund der hier vorzufindenden innerdörflichen Nutzungsstruktur aus Einzelhandel, Kleingewerbe und Wohngebäuden. Mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, die aufgrund des relativ hohen Wohnanteils zu Störungen führen könnten, werden keine weiteren Nutzungsbeschränkungen vorgenommen.

#### 4.2 Maß der Nutzung

Mit Rücksicht auf die Lage sowie das Ortsbild wird im Plangebiet weitgehend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss einzurichten ist. Um dies abzusichern, soll eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über Straße eingehalten werden. Lediglich in bebauten Bereichen entlang des Hesselbrinks und der Hesselstraße werden höhere Firsthöhen aufgrund der vorhandenen Bebauung zugelassen. Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 2 durch die festgesetzte Traufhöhe von 4,50 m bestimmt. Hierdurch entstehen die genannten maximal zweigeschossigen Wohngebäude, die als optisch eingeschossig in Erscheinung treten.

Die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung höchst zulässigen Grundflächenzahlen werden im allgemeinen Wohngebiet angewandt, um dem Trend zu kleineren Grundstücken auf dem Immobilienmarkt Rechnung zu tragen.

#### 4.3. Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei größtenteils Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Die Regelung sichert eine lockere, nicht verdichtete Bebauung, die für den dörflichen Ortsrandbereich Miltes als angemessen angesehen wird.

Demselben Zweck dient auch die gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB getroffene textliche Festsetzung, welche die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilbereichen des Neubaugebietes auf zwei begrenzt. Andernfalls würde eine größere Anzahl von Wohneinheiten zu einer unerwünschten Massivität der Einzelbaukörper führen.

Am Ortsrand des Dorfes ist die Verhinderung von stärker verdichteten baulichen Strukturen von besonderer städtebaulicher Bedeutung, um den ländlichen Charakter der Siedlung zu

erhalten. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten der Umfang des Anliegerverkehrs begrenzt. Dies ist aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend EAE 85/95 notwendig.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 86 Abs. 1 BauO NW einbezogen. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder monotones, verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie zur Firstrichtung werden zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet vorgenommen. Da das Gelände nach Süden leicht hängig ist, sollen die Gebäude in größeren Teilen des Plangebietes in Gebäudestellung und Firstverlauf parallel dem Höhenlinienverlauf angeordnet werden, um ein dem Gelände angepasstes Erscheinungsbild zu erzielen. Zur Vermeidung einer zu starken Monotonie sollen die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten beitragen.

## **6. Kinderspielplatz**

In der Mitte des „Königstales“ wird ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 550 m<sup>2</sup> festgesetzt, der bei Realisierung des 2. Bauabschnittes auf 870 m<sup>2</sup> vergrößert wird. Gemäß Runderlass des Innenministers vom 31.07.1974 „Hinweise für die Planung von Spielflächen“ gehört der Platz zum Spielbereich B, der die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich übernimmt und einen Einzugsbereich von weniger als 500 m besitzt.

Da davon auszugehen ist, dass im Baugebiet „Königstal I“ eine Einwohnerzahl von 100 Personen nicht überschritten wird (siehe Ziffer 8 „Städtebauliche Daten“), ist die Größe des Spielplatzes mit 550 m<sup>2</sup> bei einem geforderten Mindest-Brutto-Spielflächenbedarf von 2,4 m<sup>2</sup>/Einwohner ausreichend bemessen.

Bei der Bepflanzung des Platzes wird beachtet, dass aus Gründen der Gesundheitsvorsorge nur ungiftige Gewächse verwendet werden.

## **7. Verkehrskonzept für das Baugebiet Königstal I**

Wie bereits unter Ziffer 3 angesprochen, wird das Plangebiet durch eine Ringstraße (Planstraße A) erschlossen, die den Verkehr nach Süden über die Straße „Hesselbrink“ auf die Hesselstraße/Landesstraße L 830 leitet.

Hiermit ist bereits das überörtliche Verkehrsnetz erreicht und es können nach Süden die Ortslage Warendorf, nach Norden die Nachbargemeinde Ostbevern sowie über die Ostmiller Straße/Kreisstraße K18 der Nachbarort Sassenberg erreicht werden.

Die Planstraße A erhält, da sie vom Konzept des Gesamtgebietes „Königstal“ her einen Hauptzug der Erschließung darstellt, eine Gesamtbreite von 8,50 m, in ihren weniger stark befahrenen Abschnitten eine Breite von 6,50 m. Die gewählten Breiten ermöglichen einen ausreichenden Raum zur Einrichtung öffentlicher Stellplätze.

Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Dorfkernes sowie des innerhalb des Baugebietes liegenden Kinderspielplatzes werden befahrbare Wohnwege bzw. Fußwege eingerichtet.

Im Südwesten des Plangebietes erfolgt am Hesselbrink gegenüber dem Friedhof die Anlage eines Parkplatzes mit 12 Stellplätzen (ggf. auch mehr) für Friedhofsbesucher. Bisher bestanden lediglich drei Stellplätze auf dem Friedhofsgelände sowie ein provisorischer Parkplatz mit 11 Plätzen auf dem Grundstück Hesselstraße 10, der nun anderweitig verwendet werden kann.

Bei der späteren Anlage der unter Punkt 3. genannten Sammelstraße soll im Knotenpunkt mit der Ostmilter Straße (Kreisstraße K 18) in der K 18 eine Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer eingebaut werden. Hierfür wird die Fahrbahn der Kreisstraße aufgeweitet. Des Weiteren soll zwischen der Querungshilfe und der Sammelstraße entlang der Südseite ein Rad-/Gehweg angelegt werden, so dass für den Radverkehr aus Richtung Ostmitte durch das zukünftige Baugebiet bis zur Hesselstraße (L 830) in Richtung Warendorf (sowie in Gegenrichtung) eine sichere Verbindung besteht. Auf diese Weise wird ein Quasi-Netzschluss zwischen den Radwegen an der K 18 und der L 830 geschaffen.

ergänzt lt.  
Ratsbeschluss  
vom  
06.04.2006

Knotenpunkt L 830/Hesselbrink:

Es ist davon auszugehen, dass im neuen Baugebiet ca. 35 Wohneinheiten (WE) errichtet werden, die mit maximal 2 Kfz/WE und vier Fahrten pro Tag einen Verkehr von 280 Kfz/24 Std. erzeugen. Hinzu kommt ein angenommener maximaler Friedhofsbesucher-Verkehr von ca. 60 Kfz/24 Std.. Insgesamt ergibt sich so eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der L 830 von heute 5382 Kfz/24 Std. um 340 Kfz/24 Std. auf 5722 Kfz/24 Std.

Die untergeordnete Straße Hesselbrink wird einen Verkehr von insgesamt 440 Kfz/24 Std. aufnehmen, da hierin die vorhandene Wohnbebauung sowie der Schreinereibetrieb Budde einbezogen sind.

Auf den Spitzenstunden-Verkehr umgerechnet ergibt sich ein Verkehrsmengen-Verhältnis zwischen übergeordneter und untergeordneter Straße von 522 Kfz/Std. zu 40 Kfz/Std.

Aufgrund der geringen Verkehrsmenge der untergeordneten Straße ist eine Aufweitung von Verkehrsflächen zur Anlage von Abbiegespuren nicht erforderlich.

Ferner lassen es die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen mit Querschnitten von 7,50 m der übergeordneten und 5,0 m der untergeordneten Fahrbahn zu, unter Verwendung eines Fahrbahn-Ausrundungsradius von 7,0 m einen ungehinderten PKW-Begegnungsverkehr sowie einen LKW (Müllwagen)-Verkehr ohne Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn der Landesstraße im Knotenpunkt sicherzustellen.

Da die Einmündung des Hesselbrinks noch nicht endgültig ausgebaut ist, können hier im Detail noch Anpassungen an die Anforderungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW vorgenommen werden. Der Ausbautentwurf wird mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

ergänzt lt.  
Ratsbeschluss  
vom  
06.04.2006

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim vorliegenden Verkehrskonzept der Erschließung des Baugebietes „Königstal I“ über den Hesselbrink um eine provisorische Lösung handelt.

Bei Realisierung des 2. Bauabschnittes des Königstal-Projekts wird der Gesamtverkehr zur Ostmilter Straße geführt und die Zufahrt vom Hesselbrink zu einem Fuß- und Radweg zurückgebaut.

ergänzt lt.  
Ratsbeschluss  
vom  
06.04.2006

## 8. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan Königstal I gliedert sich in folgende Flächen:

8.1	Wohnbauflächen				
	WA-Gebiet bebaut	4.610 m <sup>2</sup>			
	WA-Gebiet un bebaut	<u>15.760 m<sup>2</sup></u>			
			20.370 m <sup>2</sup>	39,6 %	
8.2	Gemischte Bauflächen				
	MI-Gebiet bebaut	8.260 m <sup>2</sup>			
	MI-Gebiet un bebaut	<u>700 m<sup>2</sup></u>			
			8.960 m <sup>2</sup>	17,4 %	
8.3	Öffentliche Verkehrsflächen				
	Innere Erschließung	3.190 m <sup>2</sup>			
	Teilbereich Hesselbrink	820 m <sup>2</sup>			
	Wirtschaftsweg	<u>1.080 m<sup>2</sup></u>			
			5.090 m <sup>2</sup>	9,9 %	
8.4	Friedhofsparkplatz		610 m <sup>2</sup>	1,2 %	
8.5	Kinderspielplatz		550 m <sup>2</sup>	1,1 %	
8.6	Naturentwicklungsfläche		12.430 m <sup>2</sup>	24,2 %	
8.7	Regenrückhaltebecken		<u>3.380 m<sup>2</sup></u>	<u>6,6 %</u>	
			<b>51.390 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	
			<b>ca. 5,14 ha</b>		

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten ermöglicht. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,8 Einwohnern/Wohneinheit leben zukünftig zusätzlich ca. 100 Bürgerinnen und Bürger im Plangebiet.

## 9. Verkehrsimmissionen

Im Plangebiet wird das festgesetzte Mischgebiet durch die Emissionen der hier verlaufenden Landesstraße L830 belastet. Ebenso strahlen die Emissionen des geplanten Friedhofsparkplatzes auf die Nachbargrundstücke aus.

Durch die nachfolgenden Berechnungen des Verkehrslärms wird ermittelt, in welchem Maße im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden müssen, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen zu treffen sind.

Die Berechnung und Beurteilung der Emissionsbelastung erfolgt gemäß der DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 sowie dem Beiblatt der genannten Norm.

## 9.1 Landesstraße 830

### 9.1.1 Ermittlung des Emissionspegels LmE

Eine Zählung des Verkehrs auf der Landesstraße zwischen Milte und Warendorf im Jahre 2000 ergab nach Auskunft des Landesbetriebes Straßenbau NRW eine Verkehrsmenge von 5.400 Kfz/24 Std.. Dieser Wert wird auch auf die Ortsdurchfahrt Milte bezogen. Als Steigerungsrate für die Folgejahre kann ein Wert von 1,0 Prozent pro Jahr angesetzt werden. Hierbei ergibt sich für das Beurteilungsjahr 2008 ein DTV-Wert von 5.847 Kfz/24 Std. Dies sind 2.924 Kfz/24 Std./Fahrspur.

Aus dieser Verkehrsmenge leiten sich folgende stündliche Verkehrsstärken ab:

$$\begin{array}{lcl} M \text{ tags} & = & 0,06 \times 2.924 = 175 \text{ Kfz/h mit } 20 \% \text{ Lkw-Anteil} \\ M \text{ nachts} & = & 0,008 \times 2.924 = 23 \text{ Kfz/h mit } 10 \% \text{ Lkw-Anteil} \end{array}$$

Es ergeben sich folgende Mittelungspegel Lm (25):

$$\begin{array}{lcl} Lm (25) \text{ tags} & = & 64,0 \text{ dB(A)} \\ Lm (25) \text{ nachts} & = & 53,0 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Hieraus errechnet sich der Emissionspegel LmE

$$LmE = Lm (25) + \Delta L_{\text{stro}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{stg}}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{mit } \Delta L_{\text{str}} & = & 0 \text{ dB(A)} \quad \text{nicht geriffelter Gußasphalt} \\ \Delta L_v \text{ tags} & = & - 3,5 \text{ dB(A)} \quad \text{bei } 50 \text{ km/h und } 20 \% \text{ Lkw} \\ \Delta L_v \text{ nachts} & = & - 4,0 \text{ dB(A)} \quad \text{bei } 50 \text{ km/h und } 10 \% \text{ Lkw} \\ \Delta L_{\text{stg}} & = & 0 \text{ dB(A)} \quad \text{keine Steigung} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} LmE \text{ tags} & = & 60,5 \text{ dB(A)} \\ LmE \text{ nachts} & = & 49,0 \text{ dB(A)} \end{array}$$

### 9.1.2 Ermittlung des Beurteilungspegel Lr sowie geeigneter Schallschutzmaßnahmen

9.1.2.1 Im Mischgebiet (MI 1/MI 2) mit einem Abstand von 6,0 m zur Mitte der östlichen sowie 10 m zur Mitte der westlichen Fahrspur

a. Für die östliche Fahrspur gilt:

$$\begin{array}{lcl} \Delta L_k & = & 0 \quad \text{dB(A)} \quad \text{keine Ampelanlage} \\ \Delta L_s & = & 7,0 \quad \text{dB(A)} \quad \text{mit } H = 3,0 \text{ m und } s = 6,0 \text{ m} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} L_r \text{ tags} & = & 60,5 + 7,0 = 67,5 \text{ dB(A)} \\ L_r \text{ nachts} & = & 49,0 + 7,0 = 56,0 \text{ dB(A)} \end{array}$$

b. Für die westliche Fahrspur gilt:

$$\begin{array}{lcl} \Delta L_k & = & 0 \quad \text{dB(A)} \quad \text{keine Ampelanlage} \\ \Delta L_s & = & 5,0 \quad \text{dB(A)} \quad \text{mit } H = 3,0 \text{ m und } s = 10,0 \text{ m} \end{array}$$

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Lr} & \text{tags} & = & 60,5 & + 5,0 & = & 65,5 \text{ dB(A)} \\ \text{Lr} & \text{nachts} & = & 49,0 & + 5,0 & = & 54,0 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Addition der Fahrspuren

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Lr} & \text{tags} & = & 67,5 + 65,5 & = & 69,5 & = & 70 \text{ dB(A)} \\ \text{Lr} & \text{nachts} & = & 56,0 + 54,0 & = & 58,0 & = & 58 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Der noch zumutbare Straßenverkehrslärm wird gemäß der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) am Rand der überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt überschritten:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{tags} & = & 70 & - & 60 & = & 10 \text{ dB(A)} \\ \text{nachts} & = & 58 & - & 50 & = & 8 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Aufgrund der vorgegebenen örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht wünschenswert.

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, kann der Schutz vor Verkehrslärm nur über passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Im Sinne des Minimierungsgebotes wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte angestrebt und die betroffenen Bereiche des Mischgebietes in einen Lärmpegelbereich (LPB) gemäß DIN 4109 eingestuft.

Hierbei ist auf den nach DIN 18005 errechneten Beurteilungspegel für den Tag gemäß DIN 4109 ein Wert von 3 dB(A) zu addieren, um den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu erzielen.

$$\text{Lr tags} = 70 \text{ dB(A)} + 3 \text{ dB(A)} = 73 \text{ dB(A)} \text{ maßgeblicher Außenlärmpegel}$$

Hieraus resultiert die Festsetzung des Lärmpegelbereichs V für die der Straße nicht abgewandten Gebäudeseiten sowie des LPB IV für die abgewandten Seiten.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den Bereichen des MI 1 und MI 2, die für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichnet sind, sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den der Landesstraße L 830 nicht abgewandten Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die der L 830 abgewandten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Um für die bei Schafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in die genannten Lärmpegelbereiche eingestuft sind, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit Sauerstoff verzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

#### 9.1.2.2 Im östlich des Mischgebietes MI 1 geplanten Allgemeinen Wohngebiet

Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Mischgebietes und des Abstandes von der L830 kann ein Mindestwert von 15,0 dB(A) vom ermittelten Beurteilungspegel Lr in Abzug gebracht werden.

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Lr tags} & = & 70 & - & 15 & = & 55 \text{ dB(A)} & \leq & 55 \text{ dB(A)} \\ \text{Lr nachts} & = & 58 & - & 15 & = & 43 \text{ dB(A)} & < & 45 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Da die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, sind Schallschutzmaßnahmen hier nicht erforderlich.

## 9.2. Friedhofsparkplatz am Hesselbrink

Die Immissionen, die vom geplanten Parkplatz auf die im Westen bestehende und im Norden und Osten geplante Bebauung einwirken, werden gemäß DIN 18005 nach

$$L_r = L_w - \Delta L_s - \Delta L_z - \Delta L_g + \Delta L_k$$

berechnet,

$$\begin{array}{l} \text{wobei } L_w = L_w'' + 10 \lg (S/S_0) \\ \text{und } L_w = 76 + 10 \lg g_1 \times N_1 - 10 \lg (S/S_0) \text{ ist.} \end{array}$$

Hierbei gilt

$$\begin{array}{ll} S & : \text{ je nach Teilfläche} \\ \Delta L_s & : \text{ je nach Teilfläche} \\ \Delta L_z & = 0 \\ \Delta L_g & = 0 \\ \Delta L_k & = 0 \end{array}$$

Gerechnet wird mit einem maximal anzunehmenden Parkplatzausbau von 20 Stellplätzen (Vollausbau) und einer entsprechenden Belegung von 20 PKW in 2 Stunden, d. h. mit 20 Fahrzeugbewegungen je Stunde.

### 9.2.1 Baugebiete MI 2 und WA 3

In 3,0 m Entfernung vom Parkplatzgrundstück ergibt sich ein Höchstwert von

$$L_r = 59,8 \text{ dB(A)},$$

der tagsüber erreicht werden kann.

Nachts ist mit einer Frequentierung des Friedhofs-Parkplatzes nicht zu rechnen.

#### 9.2.1.1

Für das westlich gelegene Mischgebiet MI 2 wird damit der Orientierungswert  $L_{ow} = 60 \text{ dB(A)}$  eingehalten.

#### 9.2.1.2

Im Falle des östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird der Orientierungswert  $L_{ow} = 55 \text{ dB(A)}$  jedoch überschritten. Daher erfolgt hier eine Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

$$L_r \text{ tags} = 60 \text{ dB(A)} + 3 \text{ dB(A)} = 63 \text{ dB(A)} \text{ maßgeblichen Außenlärmpegel.}$$

Hieraus resultiert die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III für die dem Parkplatz nicht abgewandten Gebäudeseiten sowie des LPB II für die abgewandten Seiten.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Bereich des WA3, der für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichnet ist, sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den dem benachbarten Parkplatz nicht abgewandten Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die dem Parkplatz abgewandten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.

#### 9.2.2. Wohngebiet WA2 im Norden des Parkplatzes

In 11,0 m Entfernung vom Parkplatzgrundstück ergibt sich ein Höchstwert von  $L_r = 53,5 \text{ dB(A)}$ , womit der Orientierungswert  $L_{ow} = 55 \text{ dB(A)}$  eingehalten wird.

## 10. Ökologie

### 10.1. Umweltverträglichkeitsstudie und Umweltbericht

Im Zuge der Planaufstellung wurde im November 2003 zunächst eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sowie ein Umweltbericht vom Planungsbüro WWK, Warendorf, für das Gesamtprojekt Königstal erarbeitet.

Hierin eingeschlossen war die Planung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens am Hesselufer.

Insgesamt ergab sich ein Kompensationsdefizit von 12.562,5 Werteinheiten (WE), das zum größten Teil auf einer im Außenbereich gelegenen Grünlandfläche (Gemarkung Freckenhorst, Flur 25, Flurstück 385) durch ökologische Optimierung gedeckt werden sollte. Hierfür standen und stehen auch derzeit 9.734 WE auf der genannten Parzelle zur Verfügung.

Durch die Modifizierung der Planungsvorgaben im Jahre 2005 traten folgende Änderungen ein:

1. Das geplante Wohngebiet wurde verkleinert, d.h. auf einen 1. Bauabschnitt reduziert.
2. Das Regenrückhaltebecken soll nun flächensparend und somit nicht mehr naturnah eingerichtet werden.
3. Am Hesselufer wurde eine Grünlandfläche in den Bebauungsplan „Königstal I“ einbezogen. Dieses Areal soll allerdings für die ökologische Kompensation des 2. Bauabschnittes oder anderweitige ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten werden.

Aufgrund der neuen Planungssituation wurde im Februar 2006 vom Büro WWK ein Zusatz zur Umweltverträglichkeitsstudie 2003 erarbeitet, der die beabsichtigte Verkleinerung des Wohngebietes berücksichtigt und nachweist, dass die Kompensation des Plangebietes „Königstal I“ mit 6.570 WE vollständig auf der angesprochenen Fläche in Freckenhorst vorgenommen werden kann.

Konkret erfährt das Flurstück Nr. 385 in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 25, eine ökologische Aufwertung von 13.480,9 WE auf 26.309,5 WE und somit einen Wertzuwachs von 12.828,6 WE. Hiervon wurden 3.094,0 WE als ökologische Kompensation für das Bebauungsplan-Projekt Nr. 2.66 „Südlich der Schmiedestraße“ benötigt. Von den verbleibenden 9.734,6 WE werden dem Baugebiet „Königstal I“ zugeordnet, für dessen Kompensation gemäß der Zusatzuntersuchung wie erwähnt 6.570 WE erforderlich sind. Damit ergibt sich ein frei verfügbarer Rest von 3.165 Werteinheiten.

Nicht Teil der ergänzenden Untersuchung ist die Betrachtung des Regenrückhaltebeckens sowie der geplanten Naturentwicklungsfläche am Hesselufer.

Der Umweltbericht vom November 2003 sowie die Ergänzung der Umweltverträglichkeitsstudie vom Februar 2006 sind dieser Begründung in der Anlage beigelegt.

## 10.2. Regenrückhaltebecken (RRB)

Da das Regenrückhaltebecken flächensparend mit kurzen Böschungen und insofern nicht naturnah angelegt werden soll, ist hierfür ein separater ökologischer Ausgleich erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang allerdings darauf hingewiesen, dass die Einfriedung mit einem weitmaschigen Maschendrahtzaun erfolgt.

Die Bewertung der Bestandssituation ergibt unter Zugrundelegung einer vorhandenen intensiven Grünlandnutzung

$$3.360 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ WE/m}^2 = 1.344 \text{ WE}$$

Die Bewertung der Planungssituation ergibt bei Einstufung der Nutzung mit 0,2 WE/m<sup>2</sup>

$$3.360 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ WE/m}^2 = 672 \text{ WE}$$

Die Differenz der Werteinheiten ergibt den Kompensationsbedarf von

$$1.344 - 672 = 672 \text{ WE}$$

Auch diese Kompensation wird dem o. g. Ausgleichsprojekt auf Parzelle Nr. 385 zugeordnet, da die Anzahl von 672 WE hier noch zur Verfügung steht.

## 10.3 Naturentwicklungsfläche an der Hessel

Im Südteil des Plangebietes erfolgt an der Hessel die Festsetzung einer Naturentwicklungsfläche, die als Feuchtbiotop ausgestaltet werden soll. Das Areal besitzt eine Größe von 12.440 m<sup>2</sup> und wird nicht für den ökologischen Ausgleich des 1. Bauabschnittes benötigt.

Die Stadt Warendorf setzt die Fläche jedoch bereits im vorliegenden Bebauungsplan fest und erwirbt sie im Zuge des derzeitigen Umlegungsverfahrens.

Insofern spielt die ökologische Wertigkeit für die aktuelle Bauplanung keine Rolle, wird aber informationshalber ermittelt.

Bewertung der Bestandssituation bei vorhandener intensiven Grünlandnutzung

$$12.440 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ WE/m}^2 = 4.976 \text{ WE}$$

Bewertung der Planungssituation mit zukünftigem Feuchtbiotop

$$12.440 \text{ m}^2 \times 1,3 \text{ WE/m}^2 = 16.172 \text{ WE}$$

Die Differenz der Werteinheiten ergibt die ökologische Aufwertung

$$16.172 \text{ m}^2 - 4.976 = 11.196 \text{ WE}$$

Bis zur Realisierung des Feuchtbiotops soll die intensive Grünlandnutzung aufrechterhalten werden.

## 11. Landwirtschaft

Aufgrund des durch die Landwirtschaft mitgeprägten Umfeldes wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Neubaugebiet mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

## 12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität sowie den Dienstleistungen der Telekommunikation wird durch den Anschluss der Flächen an die in der Straße Hesselbrink vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet.

Im Rahmen des 1. Bauabschnittes ist die Einrichtung einer Niederspannungs-Netzstation nicht erforderlich, da die Versorgung aus vorhandenen Stationen erfolgt. Im 2. Bauabschnitt soll jedoch ein Stationsstandort ausgewiesen werden, um den zu erwartenden Leistungsbedarf für die zukünftige Bebauung zu sichern. Über die Nutzung dieser Versorgungsfläche soll zu gegebener Zeit ein Konzessionsvertrag mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Münster, geschlossen werden.

Im Bereich des Teil-Plangebietes 2 verläuft eine 10 kV-Freileitung über das geplant Regenrückhaltebecken sowie die Naturentwicklungsfläche. **Überlegungen, die Leitung in Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes abzurüsten oder zu verlegen, bestehen derzeit nicht.**

ergänzt lt.  
Ratsbeschluss  
vom  
06.04.2006

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anbindung an die in der Hesselstraße befindliche Kanalisation, wobei die Leitung über die südliche Gebietszufahrt sowie den Hesselbrink geführt wird.

Das Regenwasser wird im Trennsystem über den Hesselbrink dem Regenrückhaltebecken im Teil-Plangebiet 2 zugeführt und gelangt von dort aus zur Hessel. Das Becken soll in einer flächensparenden Weise mit kurzen Böschungen und einer weitmaschigen Umzäunung realisiert werden.

## 13. Landschaftsplan Milte

Das Teil-Plangebiet 2 mit dem hier ausgewiesenen Regenrückhaltebecken sowie der Naturentwicklungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftsplanes „Warendorf-Milte“. Der Plan setzt im angesprochenen Bereich ein Landschaftsschutzgebiet sowie die Anlage eines 10 m breiten, freizuhaltenden Uferstreifens fest, was bei der Anordnung des Regenbeckens berücksichtigt wurde.

## 14. Bodendenkmalpflege

Eine archäologische Voruntersuchung innerhalb des Gesamtgebietes Königstal im Jahre 2004 hat den Nachweis von drei wissenschaftlich bedeutenden Fundstellen ergeben.

So wurde im Plangebiet „Königstal I“ ein völkerwanderungszeitlicher Siedlungsplatz mit Funden und Befunden in guter Erhaltung angetroffen, die sicher belegen, dass eine weitere Erforschung wissenschaftlich von großem Interesse ist.

Die Fundstelle liegt im südwestlichen Planbereich. Es ist beabsichtigt, vor dem Beginn von Neubau- und Erschließungsmaßnahmen das Bodendenkmal flächig zu erforschen und zu sichern.

## 15. Altlasten

Auf dem im Südwesten des Planes gelegenen Grundstück Hesselstraße 11 befand sich bis zu ihrer Aufgabe in den siebziger Jahren eine Tankstelle der Westfalen AG („Tankstelle Schwegmann“). Aufgrund dieser Nutzung beauftragte die Stadt Warendorf im Zuge der Planaufstellung das Gutachterbüro Dr. Petzold, Münster, mit der Erarbeitung einer Gefährdungsabschätzung. Diese hatte zum Ergebnis, dass Verdachtsmomente auf Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast nicht bestehen.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf werden daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die darin geplante Nutzung der Nachbargrundstücke als Wohngebiet keine Bedenken erhoben. Der Altstandort wird nicht in das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten übernommen.

Warendorf, den 17.10.2003, geändert am 22.07.2004, 02.06.2005 und 06.04.2006

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



Stuke

## Anlagen

Umweltbericht 2003 (Gesamtprojekt)

UVS-Zusatz zum 1. Bauabschnitt (Königstal I)