

**Bebauungsplan Nr. 4.13 für das Gebiet „Lindenstraße 2“ in Hoetmar**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

1. Planungsziele

Um den Bedarf an Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zu decken, fasste der Rat in seiner Sitzung am 24.09.2009 den Beschluss, den östlichen Ortsrand Hoetmars langfristig zu arrondieren. Die zwischen dem Baugebiet Lindenstraße/Up de Geist und der Kreisstraße K20/Dechant-Wessing-Straße gelegene Landwirtschaftsfläche soll hierfür im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung in eine Wohnbaufläche umgezont werden. Das Areal besitzt eine Größe von ca. 3,5 ha. Hierfür erfolgt die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gleichzeitig wurde beschlossen, für einen ersten Bauabschnitt in diesem Bereich den Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ mit einer Teilfläche von 2,0 ha aufzustellen. Neben der wohnbaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan den Standort eines Feuerwehr-Gerätehauses für Hoetmar in einer Gemeinbedarfsfläche absichern.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da mit der Realisierung des Bebauungsplanes Umweltbelastungen, insbesondere aufgrund von Flächenversiegelungen, ausgelöst werden, ist es erforderlich, diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Aus diesem Grunde wird im Zusammenhang mit dem im Osten des Plangebietes befindlichen Wassertümpel, der periodisch trocken fällt und mit Ufergehölz umstanden ist, eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von 2.355 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Fläche umfasst den Teilerhalt des Tümpels und seiner Ufergehölze, eine Gewässeraufweitung, die an den Tümpel anschließt, die Anlage von Extensivgrünland, das die Gewässeraufweitung umschließt, sowie die Pflanzung von Feldhecken am Rande der Naturentwicklungsfläche.

Des Weiteren werden auf einem städtischen Grundstück zwischen den Ortslagen Milte und Einen (Gemarkung Velsen, Flur 502, Flurstücke 33 und 46, Größe 3,8 ha) innerhalb des Naturschutzgebietes Woeste zusätzliche ökologische Aufwertungen durchgeführt. Dies sind die Anlage eines Kleingewässers mit umfangreichen Böschungszonen sowie die Nutzung von weiteren Flächen als Extensivgrünland.

Durch die aufgeführten Maßnahmen werden die mit dem Bebauungsplan verbundenen erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Umwandlung der Landwirtschaftsfläche in Wohnbauland entstehen, angemessen kompensiert.

Darüber hinaus wird das Plangebiet in Teilbereichen durch die Verkehrsimmissionen der Kreisstraße K20 belastet. Die Ermittlung des Umfangs der einwirkenden Immissionen sowie die Bemessung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurde durch das Ingenieurbüro IPW Ingenieurplanung GmbH und Co. KG, Wallenhorst, vorgenommen und in der schalltechnischen Beurteilung vom 22.12.2009 dargelegt.

Die ermittelten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und stellen ein dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen sicher.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch sowie § 32 Landesplanungsgesetz wurden zum einen grundsätzliche Bedenken gegen das gesamte Wohnbauprojekt vom Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Warendorf, vorgetragen.

Der Rat folgte dieser Kritik nicht, da der Bebauungsplan im öffentlichen Interesse aufgestellt wurde und der Sicherstellung der wohnbaulichen Eigenentwicklung Hoetmars mit einer dem ländlichen Charakter des Ortsteils angemessenen Siedlungsdichte dient. Ebenfalls dient die Maßnahme der sinnvollen Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen. Den mit der Bodenversiegelung und den sonstigen mit der Siedlungstätigkeit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch verschiedene im Plangebiet sowie außerhalb liegende Kompensationsmaßnahmen entgegengewirkt. Hierdurch werden die ökologischen Belastungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches vollständig ausgeglichen.

Ebenfalls wandte sich der an das Plangebiet im Norden angrenzende Gartenbaubetrieb aus Gründen des Immissionsschutzes gegen die Planung. Auch diese Bedenken wurden nicht geteilt, da das Nebeneinander des Betriebes mit der geplanten Wohnbebauung als unproblematisch angesehen wird.

Es ist davon auszugehen, dass städtebauliche Spannungen durch die Planung nicht ausgelöst werden. Erstens sind Gartenbaubetriebe lt. Baunutzungsverordnung innerhalb allgemeiner Wohngebiete ausnahmsweise zulässig. Zweitens trägt es zu einer Verträglichkeit der Nutzungen im vorliegenden Fall bei, dass der Betrieb unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet in seinem Norden angrenzt. Hier gab es in der Vergangenheit mit den Anliegern keine bekanntgewordenen Konflikte. Gleichzeitig hat die Gärtnerei bei einer etwaigen Intensivierung der Betriebstätigkeit auf das bestehende Wohngebiet Rücksicht zu nehmen. Von dieser Situation profitiert auch die heranrückende Wohnbebauung „Lindenstraße 2“, zumal die Hauptwindrichtung Südwest zu einem Lärmschutz für das Gebiet teilweise beiträgt.

Im Übrigen wurde auf Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen, in einem Teilbereich des Plangebietes die Errichtung von optisch zweigeschossigen Einzelhäusern mit flach geneigtem Dach zu ermöglichen.

Ebenfalls fanden die wesentlichen Hinweise des Kreises Warendorf zur Ermittlung des ökologischen Ausgleichs Zustimmung.

#### 4. Wahl des Planes

Wie bereits erwähnt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ die Grundlagen für die weitere wohnbauliche Eigenentwicklung Hoetmars geschaffen.

Die Nichtdurchführung der Planung würde eine Abwanderung von Teilen der Einwohnerschaft bedeuten und zu einer Mindernutzung der Infrastruktur sowie einer allgemeinen Schwächung des Stadtteils führen.

Bei einer Neuausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle wäre mit einer deutlich stärkeren Inanspruchnahme/Zersiedlung von Freiraum bzw. Offenland im Umfeld von Hoetmar zu rechnen. Die hier gewählte Arrondierung des Siedlungsgebietes stellt daher eine städtebaulich sinnvolle Planungsmaßnahme dar.

Warendorf, 17.01.2011

Im Auftrag



Stuke

2.