Stadt Warendorf

Begründung
Bebauungsplan Nr. 2.08
4. Änderung
„Zwischen Freckenhorster Straße und Kleine Straße“

Planungsstand: Entwurf

Bebauungsplan Nr. 2.08
4. Änderung
„Zwischen Freckenhorster Straße und Kleine Straße“

Begründung
Stadt Warendorf

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

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

Scheffelstraße 6
44147 Dortmund
Tel. 0231-818691
mobil 0172-8713688
info@g8-dortmund.de
www.g8-dortmund.de

Plantagenplatz 3
14482 Potsdam
Tel. 0700-stadtplaner
0700-78238752
info@g8-potsdam.de
www.g8-potsdam.de

für die Stadt Warendorf

Dortmund, 12.04.2018
geändert am 12.08.2019

Inhaltsverzeichnis

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

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Änderungsbereich

Der Bebauungsplanes Nr. 2.08 "Gebiet zwischen Zumlohstraße und von-Ketteler-Straße" wirdeinem 4. Änderungsverfahren unterzogen. Der zu ändernde Bereich „Zwischen Freckenhorster Straße und Kleine Straße“ umfasst den ehemaligen Schulsportplatz der Freiherr-von-Ketteler-Schule und somit einen Teil des Flurstücks 1052 der Gemarkung Warendorf, Flur 15. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des angrenzenden Wohngebietes (Flurstück 1003)
- im Südosten durch die nordöstliche Grenze der Freckenhorster Straße L 547 (Flurstück 972),
- im Nordwesten durch das Schulgelände der Freiherr-von-Ketteler-Schule (Flurstück 1052) sowie
- im Südwesten durch die Turnhalle der Schule und die nordöstliche Grenze des angrenzenden Wohngebietes (Flurstücke 1052 und 1018).

Die genaue Abgrenzung ist aus der 4. Änderung des Bebauungsplans zu ersehen.

Die Fläche umfasst 0,17 ha. Der Änderungsbereich befindet sich im Wesentlichen bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, ein Unterhaltungsstreifen verbleibt in städtischem Eigentum (3,5 m - Streifen im Südwesten).

1.2 Planungserfordernis

Der Trägerverein Lebenshilfe Kreis Warendorf e.V., Brünebrede 28, 48231 Warendorf, betreibt seit nahezu 25 Jahren als Wohnheim für Menschen mit geistiger Behinderung eine Wohnstätte an der Revaler Straße im Süden der Kernstadt Warendorf. Entstanden ist die Wohnstätte durch den Kauf und anschließendem Umbau eines Zweifamilienhauses. Trotz zwischenzeitlich erfolgter mehrfacher baulicher Änderungen, entspricht das Heim nicht mehr dem heutigen baulichen Standard / Bestimmungen. Dieses gilt nicht zuletzt für den Bereich der Barrierefreiheit.
Die Einrichtung verfügt durch den erfolgten Abbau von Doppelzimmern nicht mehr über 18, sondern nur noch über 16 (Einzel-) Zimmer von 21 benötigten Plätzen. Aufgeund einer Warteliste von über 40 Personen ist dies ein untragberer Zustand. Aus diversen Gründen beabsichtigt die Lebenshilfe Kreis Warendorf einen Ersatzneubau.
In einem Verfahren nach § 13a BauGB soll im Zuge einer Nachverdichtung im Innenbereich der ehemalige Schulsportplatz der Freiherr-von-Ketteler-Schule umgenutzt werden.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die geplante Wohnstätte an der Freckenhorster Straße in Warendorf ist eine stationäre Einrichtung der Eingliederungshilfe, in der erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung aus dem Kreis Warendorf und Umgebung wohnen werden. Das Konzept des gemeinsamen Wohnens ermöglicht die Nähe zum angestammten Wohnort und der jeweiligen Herkunftsfamilie.

In dem geplanten Ersatzbau werden 21 Bewohner in drei Wohngruppen wohnen und leben. Zusätzlich zu diesen Plätzen wird es zwei Krisenplätze für Menschen mit Behinderung geben, die z.B. bei Angehörigen leben und kurzfristig betreut werden müssen, beispielsweise wenn die Angehörigen krank ausfallen. Jeder Bewohner wird über ein Einzelzimmer mit angeschlossenem eigenem Bad verfügen.

Mit der Erstellung des Ersatzneubaus in Warendorf setzt die Lebenshilfe sich zum Ziel, volljährigen Menschen mit einer geistigen Behinderung die Möglichkeit zu geben, sich ein individuelles Zuhause aufzubauen. Sie versteht die Wohnstätte als eine Lebensgemeinschaft, in der 23 Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichsten Behinderungsgraden die Möglichkeit haben, in einem geschützten Rahmen eine individuelle Lebensgestaltung sowie eine gezielte Förderung zu erfahren. Die Persönlichkeit eines jeden Bewohners soll geachtet, seine Eigenverantwortlichkeit als die eines erwachsenen Menschen berücksichtigt und im soviel an Selbständigkeit und Entscheidungsspielraum eingeräumt werden, wie es seine Behinderung zulässt. Die gesellschaftliche Inkludierung von Männern und Frauen mit geistiger Behinderung steht dabei immer im Vordergrund. Die Normalisierung der Lebensbedingungen ist das Leitprinzip der Lebenshilfe.

1.4 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes 2.08 wurde in der Vergangenheit fast vollständig als Schulsportplatz genutzt. Die Fläche ist darüber hinaus von Baumpflanzungen gesäumt, die nahezu in ihrer Gesamtheit der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf unterliegen.

Das Sportgelände war Teil der benachbarten ehemaligen Freiherr-von-Ketteler-Hauptschule. Die Gebäude werden nun Hauptsächlich von der Musikschule Beckum-Warendorf genutzt. Desweiteren besteht eine zeitlich begrenzte Unterbringung von Flüchtlingen.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist das betroffene Gebiet als *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule* dargestellt. Daher ändert sich nur die Zweckbestimmung, jetzt: *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*. Diese Änderung wird im Zuge einer Berichtigung im Flächennutzungsplan vorgenommen.

2. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Heimgebäude dient in erster Linie dem betreuten Wohnen von Menschen mit geistiger Behinderung und der temporären Aufnahme von solchen Personen im Bedarfsfall. Unabhängig hiervon wird im Gebäude eine Geschäftsstelle der Lebenshilfe e.V. mit mehreren Büros eingerichtet. Die Nutzung lautet daher: *„Fläche für den Gemeinbedarf“,* die Zweckbestimmung „S*ozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Wohnheim für Menschen mit geistiger Behinderung sowie sozialen Zwecken dienende Büronutzung“*.

Ein ca. 3,5 m breiter Unterhaltungsstreifen bleibt weiterhin der Zweckbestimmung *Schule* vorbehalten. Dieser Streifen dient der Gebäudeunterhaltung der angrenzenden Turnhalle, als Zu- und Abfahrt für die Unterhaltung des gesamten Schulgeländes - es handelt sich bei Schule und Turnhalle um öffentliche Einrichtungen - sowie den Hallennutzern beim Verlassen der Halle durch den hier befindlichen Notausgang.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für Gemeinbedarfsflächen ist eine Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zwingend vorgegeben. Dennoch wird es hiermit geregelt. Die Anzahl der Vollgeschosse (III) und die Festsetzungen der First- und Traufhöhe sowie der Oberkante der Attika bei Flachdächern und zu sonstigen Gebäudehöhen folgen dabei dem vom Trägerverein vorgelegten Entwurf. Gleiches gilt für die Grundflächenzahl (0,4) und die Geschossflächenzahl (1,2), die auch in einem WA zulässig wären. Beides garantiert aber mit der Begrenzung die Einbin-dung in das bauliche Umfeld.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ebenfalls ist im Falle der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen die Festlegung von Baugrenzen allgemein entbehrlich. Im vorliegenden Bebauungsplan folgen sie jedoch dem vom Trägerverein vorgelegten Entwurf und wirken somit einschränkend. Dies garantiert die städtebauliche Einbindung durch Begrenzung der Bebauung nach Westen und sorgt dafür, dass einige erhaltenswerte Bäume auch erhalten werden können.
Gleiches gilt für die Ausweisung von potenziellen Stellplatzflächen. Die Herstellung von Stellplätzen außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen ist nicht zulässig. Somit orientieren sich die Stellplätze im vorderen der Erschließungsstraße zugewandten Bereich und schützen somit die Wohnruhe der Nachbarschaft im hinteren Bereich.

2.4 Bauliche Gestaltung

Dachform, Dachneigung, Hauptfirstrichtung und Einfriedungen werden festgeschrieben. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die Nachbarschaft und sind der Nähe zum denkmalgeschützten Pavillon auf dem Nachbargrund-stück geschuldet (siehe auch Punkt 6.).

2.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Erschließung

Das Gebiet wird über die Freckenhorster Straße erschlossen. Die Zugänglichkeit zum rückwärtigen Schulbereich wird durch einen 3,50 m breiten Grundstücksstreifen entlang des Südwestrandes des Baugebietes, welches der Schule zugehörig bleibt, gesichert. Die Erschließung des Behinderten-Wohnkomplexes inklusive Feuerwehr-Zufahrt wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Lebenshilfe Kreis Warendorf e.V. sichergestellt.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 550 m befindet sich im Norden des Plangebietes der ÖPNV-Verknüpfungdspunkt Warendorf mit einem Anschluß an die Kursbuchstrecke 406 Münster-Rheda-Wiedenbrück der Deutschen Bahn sowie einem Busbahnhof für den lokalen und regionalen ÖPNV. Im Umfeld des Plangebietes besteht unmittelbar an der *Freckenhorster Straße* südlich der Einmündung *Kleine Straße* darüberhinaus eine Anbindung an das öffentliche Busnetz mit drei Linien.

2.6 Grünflächen & Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grünflächen. Allerdings bleibt durch die Begrenzung der GRZ ein großer Teil des Grundstücks unversiegelt und wird gemäß Konzept des Trägervereins als Grünfläche mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner gestaltet. Dabei werden entlang der nordöstlichen Grenze zum Nachbargrundstück Bäume erhalten. Diese dienten der Eingrünung des ehemaligen Sportplatzes und bilden heute noch einen Teil der Grünkulisse des unter Denkmalschutz stehenden Pavillons auf dem Nachbargrundstück (siehe auch Punkt 6.). Die erhaltenswerten Bäume liegen im rückwärtigen Parkbereich. Die parallel zum Neubau stehenden Bäume können aufgrund ihres Kronendurchmessers und ihres Standortes im Hinblick auf den Neubau nicht erhalten werden. Sie sind zur Sicherung der Grünkulisse zu ersetzen. Es wird daher die Neupflanzung und der dauerhafte Erhalt von fünf Laubbäume der 2. Ordnung mit säulenförmigem Wuchs festgesetzt.

2.7 Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Schallschutzgutachten bei ***IPW*** *Ingenieurplanung Wallenhorst* beauftragt

Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55 / 45 dB(A)) werden am Tag und in der Nacht überschritten. Aufgrund der Überschreitungen ist die Festsetzung von passivem Lärmschutz für die Gebäude erforderlich.
Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von dem angrenzenden Verkehrsweg (Freckenhorster Straße (L 547)) ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 2.08/ 4. Änderung ergeben sich folgende schalltechnischen Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen.

Hinweis (in Begründung und Planzeichnung): *Das Plangebiet wird von einem vorhandenen Verkehrsweg (Freckenhorster Straße (L 547)) beeinflusst. Von dem genannten Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissions-schutzes geltend gemacht werden.*

Festsetzungen (Text und Planzeichnung): *Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden am Tag in großen Teilbereichen des Plangebietes bzw. von 45 dB(A) in der Nacht in den Obergeschossen im gesamten Plangebiet überschritten. Es werden im Osten, am Rand des Plangebietes maximal rd. 68/60 dB(A) erreicht.*

Festsetzungen: *Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen:*

		Ge-schoss	Teilbereiche		
			TB 1	TB 2	TB 3
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Alle Fassaden	alle Stock-werke	LPB IV	LPB III	LPB II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in allen Teilbereichen (1 bis 3) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben.

Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der Gebäudesüdwest- und -nordostseite zulässig. Voraussetzung ist, dass ein dem in den Lärmkarten dargestellten Gebäude in der Größe vergleichbares Gebäude (mit einer mittleren Höhe von 10,00 m über Gelände) in einem Stück realisiert wird. Die Außenwohnbereiche dürfen daher in keinem Fall näher als 25 m an der Grundstücksgrenze (zur Freckenhorster Straße) liegen.

Weitere Hinweise: *Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen. In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Warendorf zur Einsicht bereitgehalten.“*

Genaueres ist der Schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen.

Die Lärmbereiche wurden im Bebaungsplan eingetragen.

Gewerbliche Immissionen

Bei den Nutzungen im Mischgebiet bzw. der gemischten Baufläche auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Freckenhorster Straße handelt es sich um zwei Wohn- und Geschäftshäuser und ein reines Wohngebäude. In den Geschäftshäusern befinden sich ein Zahnarzt, ein Café, eine Versicherungsfiliale, ein Friseur, eine Personalvermittlung und ein Hausmeisterservice. Relevante Emissionen sind von dort nicht zu erwarten. Allgemein wird das Nebeneinander eines Mischgebietes und des geplanten Wohnheimes als verträglich angesehen.

3. UMWELTBELANGE

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

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es einen ehemaligen Schulsportplatz für ein Wohnheim für Menchen mit geistiger Behinderung umzunutzen.

3.2 Darstellen der Umweltziele

Für das o.g. Projekt wurde ein geeigneter Standort gefunden.

Mit der der Umnutzung werden mögliche Lärmbelästigungen durch den Sportplatz gelöst. Die Innenentwicklung bedeutet auch gleichzeitig die Schonung des Aussenbereichs.

3.3 Beschreibung des Umweltzustandes

Die Sportplatzfläche selbst genießt nur einen geringen ökologischen Wert. Höherwertig ist die Randbegrünung und hier die schützenswerten Baumbestände.

Schutzgut Mensch

Die Neubebauung ist wie die angrenzenden Wohngebäude ggf. von Verkehrslärm der L547 betroffen. Mögliche Lärmbelästigungen durch den ehemaligen Sportplatz entfallen.

Schutzgut Arten und Biotopschutz

Das gesamte Gelände ist mit Ausnahme der Randbegrünung weitgehend für den Arten- und Biotopschutz ohne relevante Bedeutung (siehe auch artenschutzrechtliche Prüfung). Störungen durch die Sportnutzung entfallen, allerdings wird die gemeinschaftliche Nutzung der Grünflächen ähnliche Störungen verursachen.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen überwiegend intensiv beanspruchte, anthropogen veränderte und in ihrer Funktion stark eingeschränkte Böden vor. Dies gilt nur mit Einschränkungen für den Randbereich.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Durch die Bodenverdichtung auf dem Sportplatz ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Eine Grundwassergefährdung liegt aufgrund der künftigen Nutzungsart und Nutzungsgeschichte nicht vor.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Warendorfs. Eine gute Durchlüftung des Plangebietes ist dennoch gegeben. Einschränkungen für die Belüftung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Umfeldes ist durch offene Randbebauung geprägt. Die Aufgabe eines Sportplatzes und die Errichtung eines neuen Gebäudes fällt dabei nicht ins Gewicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf dem nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein denkmalgeschützer Pavillon. Dieser ist allerdings von der Freckenhorster Straße nicht sichtbar. Hier soll die Grünkulisse des Pavillons auf dem Grundstück des Vorhabens erhalten bleiben. Vorhandene Bäume sollen teilweise erhalten werden, abgängige durch Neupflanzungen zum Teil ersetzt werden. Somit wird die neue Planung diesen Zustand nahezu erhalten. (siehe auch Punkt 6. Denkmalschutz und Denkmalpflege).

3.4 Prognose der Umweltentwicklung

Status-Quo-Prognose

Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.08. Das Plangebiet ist derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule genutzt, ohne eine Festlegung des des Maßes der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine intensivere Nutzung des Geländes ist bereits jetzt möglich.

Prognose gemäß Neuplanung

Gemäß den Planungszielen wird das Gelände weiterhin als Gemeinbedarfsfläche genutzt, allerdings mit anderer Zweckbestimmung. Mit der baulichen Begrenzung wird eine bereits jetzt mögliche intensivere Nutzung eingeschränkt.

3.7 Abschließende Beurteilung

Die mit dem neuen Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen lassen im Vergleich zum Status-Quo für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Schutz des Bodens sogar positive Effekte erwarten. Dem Vorhaben des Wohnheims

müssen allerdings im Zuge der Bauausführung neun Platanen weichen, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Zwei weitere schützenswerte Ahornbäume befinden sich im weiteren Umfeld des Gebäudes und können bei Bedarf erhalten werden. Für die abgängigen Platanen sind acht Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die bestehende Baumkulisse wird hierdurch insbesondere zum Baudenkmal hin in nördliche Richtung erhalten. Im Rahmen der Beantragung der Baumfällungen wird seitens des Fachamtes geprüft, inwieweit ein Ersatz im Verhältnis 1:2 erforderlich ist und ggf. zusätzliche Pflanzungen außerhalb des Plangebietes vorzunehmen sind oder ob die im Bebauungsplan vorgesehene – mittelfristige – Wiederherstellung der auf dem Grundstück befindlichen Grünstruktur als ausreichend angesehen wird.

3.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind keine relevanten Wirkungen auf den Arten- und Biotopschutz durch die Planung festzustellen und keine Prüfkriterien definierbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden auch unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Arten durch die Planung nicht geschaffen. Das vollständige Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist in der Anlage 2 aufgeführt.

4. BAUGRUND / ALTLASTEN

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen für das Grundstück keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist daher weder im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandsorte und schädliche Bodenveränderungen noch im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.Unter Berücksichtigung einer Bodenuntersuchung der HIN Z Ingenieure GmbH vom 24.03.2017 (siehe Anlage 3) können folgende Aussagen getroffen werden:

1. Der Boden wurde mit einer Mächtigkeit von 2,6 m bis 3,1 m aufgefüllt.
2. Schadstoffuntersuchungen ergaben aber keine Überschreitungen der Prüf-und Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutz-Verordnung im Boden.
3. Um die Gründung sicherzustellen und eine Gefährdung des Bauvorhabens durch Grundwasser auszuschließen wird bei einer Gründung ohne Keller vorgeschlagen, bis 1,5 m unter GOK des aufgefüllten Bodens auszuheben und mit verdichtungsfähigem Sandboden der Bodenklasse SI (intermittie-rend gestufte Sand-Kies-Gemische) bzw. SW (weitgestufte Sand-Kies-Gemische) nach DIN 18196 aufzufüllen und eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 4 vorzunehmen.
4. Des Weiteren wird empfohlen, einen Bodenaustausch für das Schlacke- und Haldenmaterial auch im Bereich der geplanten Freiflächen und Grünanlagen vorzunehmen.

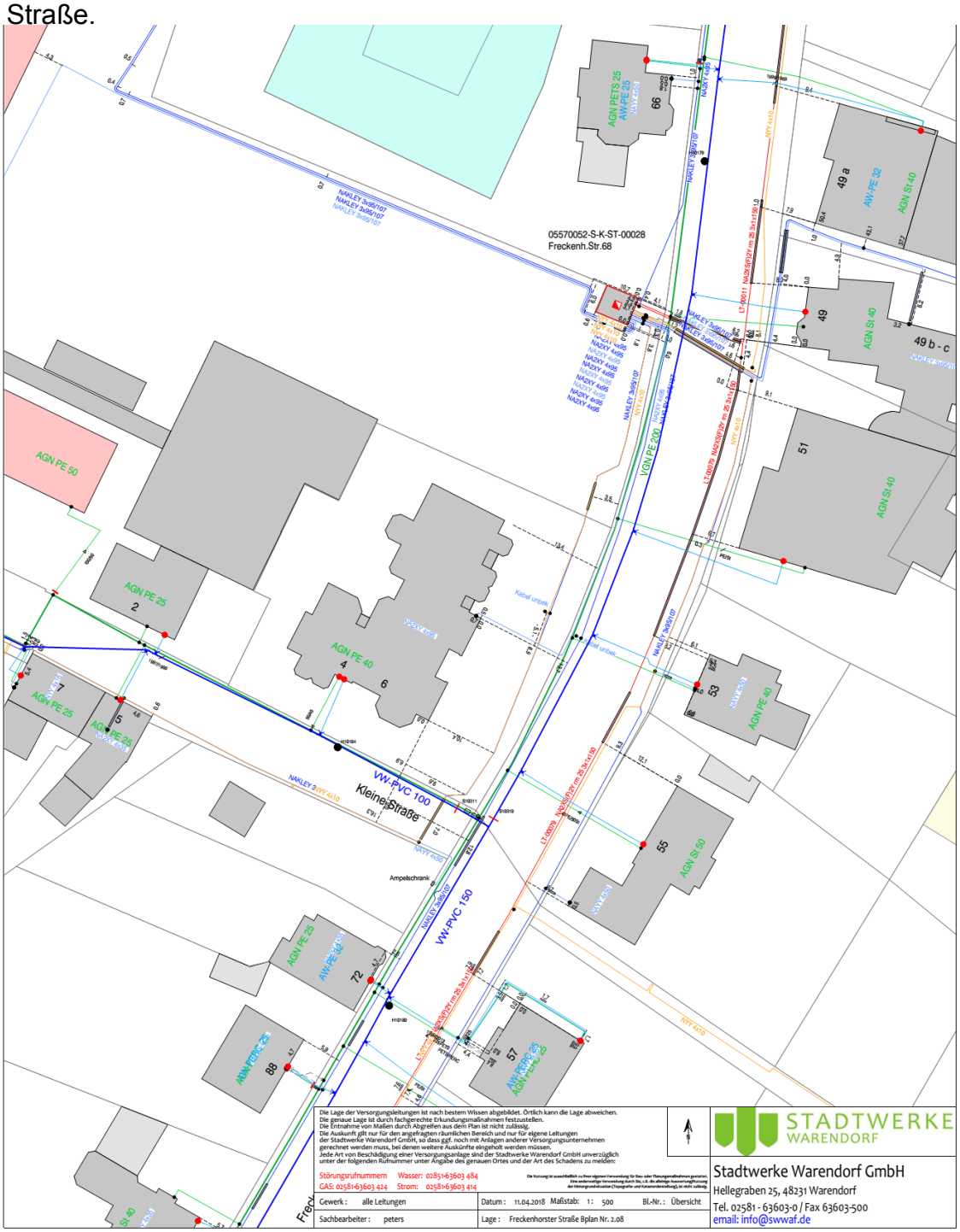
Eine Luftbildauswertung ergab auch keine Hinweise auf Kampfmitteleinsatz im Plangebiet. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte dennoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittel-

vorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Energie, Wasser, Abwasser, Abfall

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



Da es sich um ein ehemals städtisches Gelände handelt, sind auch einige Leitungen auf dem Grundstück verlegt, die erhalten bleiben sollen. Um die Trassen zu sichern und mögliche Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können, werden am Rand des Baugrundstückes Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Warendorf und der WEV Warendorfer Energieversorgungs GmbH festgeschrieben.

5.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt, aufgrund der mangelhaften Versickerungsmöglichkeit des Bodens, durch Éinleitung in den Mischwasserkanal in der Freckenhorster Straße.

5.3 Brandschutz / Löschwasserversorgung

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

6. DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGIE

Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein denkmalgeschützer achteckiger Backsteinpavillon mit Werksteinteilen, Freitreppe und kuppelarteigem Dach, erbaut um 1700, den der damalige Stadtkommandant L. F. Corfei anlegen ließ. Der Pavillon ist allerdings von der Freckenhorster Straße oder vom ehemaligen Sportplatz aus nicht sichtbar. Lediglich ein kleiner Pfad auf dem Nachbargrundstück führt zu dem Gebäude. Vom Pavillon aus ist aktuell die Sporthalle erkennbar.

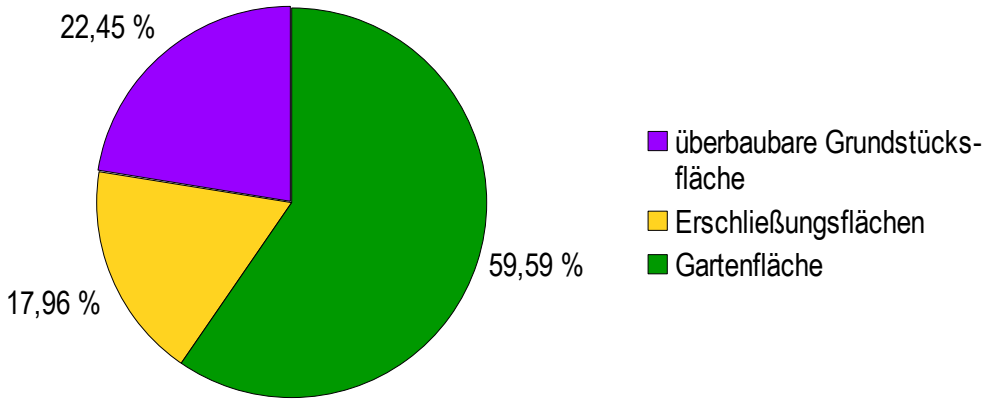
Hinweise auf Bodendenkmale liegen nicht vor. Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

7. FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 1735 m², die vollständig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind. Davon sind 550 m² überbaubare Grundstücksflächen, 1460 m² Gartenflächen und 0,445 m² sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche.



Datum 12.08.2019

Planungsbüro g8, Dortmund

Anlage 1: Schalltechnische Beurteilung
IPW Ingenieurplanung Wallenhorst vom 12.07.2019

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Vorprüfung
WWK Weil-Kamp-Knopp, Partnerschaft für Umweltplanung

Anlage 3: Baugrunduntersuchung
HINZ Ingeneure GmbH