

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4.08 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Lindenstraße" im Stadtteil Hoetmar

1. Allgemeines

Um den Bedarf an Bauland für die ortsansässige Bevölkerung in Hoetmar auf längere Sicht zu decken, faßte der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 27.10.1993 den Beschluß, für eine ca. 4,3 ha große Fläche im Nordosten des Stadtteiles östlich der Lindenstraße einen Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. In den folgenden Jahren wurde das Plangebiet verschiedenen Erweiterungen unterzogen, so daß es aktuell eine Fläche von ca. 5,1 ha umfaßt.

Für die Ausweisung des Wohnbaugebietes ist die gleichzeitige Festsetzung von Flächen zur ökologischen Kompensation erforderlich. Da diese in der Hauptsache nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsprojekt erfolgen kann, stellt sich das Plangebiet Nr. 4.08 in zwei Teilen dar.

Das Haupt-Plangebiet 1 umfaßt das eigentliche Wohnbaugebiet, während das Teil-Plangebiet 2 in einer Entfernung von ca. 80 m den Schwerpunkt der ökologischen Ersatzmaßnahmen bildet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf aus dem Jahre 1980 weist für das Plangebiet Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft aus. Da die angestrebte Nutzung auf einigen Teilflächen diesen Darstellungen widerspricht, wird der FNP parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung einer 36. Änderung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterzogen.

2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hoetmar.

Haupt-Plangebiet 1:

Im Norden (von Osten nach Westen) wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle Flur 17, Nr. 30 (tlw.), sowie durch eine Linie, die vom nordwestlichen Grenzpunkt der Parzelle Flur 17, Nr. 210 ausgeht, annähernd parallel zur Nordgrenze des Flurstücks Flur 18, Nr. 149 verläuft, die Parzellen Flur 17, Nr. 30 und Flur 18, Nr. 145 (Lindenstraße) durchschneidet und rechtwinklig auf die Ostgrenze der Parzelle Flur 18, Nr. 115 trifft.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Westgrenze der Parzellen Flur 17, Nr. 32 (tlw.) und Nr. 60 (tlw.) begrenzt.

Im Süden (von Osten nach Westen) wird das Plangebiet von einer Linie begrenzt, die in 16,0 m Abstand nördlich der Nordgrenze des Flurstücks Flur 18, Nr. 212 verläuft und die Parzellen Nr. 207 und 250 durchschneidet. Begrenzt wird diese Linie durch die Westgrenze der Parzelle Flur 17, Nr. 60 sowie die Ostgrenze des Flurstücks Flur 18, Nr. 150. Ferner endet das Plangebiet an der Ost- und Nordgrenze der Parzelle Flur 18, Nr. 150 (tlw.). Vom nordwestlichen Grenzpunkt der genannten Parzelle verläuft die Plangebietsgrenze - das Flurstück Nr. 145 (Lindenstraße) durchschneidend - rechtwinklig auf die Ostgrenze der Parzelle Nr. 117. Ferner wird das Plangebiet von einer Linie begrenzt, die im Abstand von 48 m nördlich und parallel zur Südgrenze der Parzelle Nr. 150 verläuft, nach 62 m nach Nordwesten abknickt, senkrecht die Westgrenze der Parzelle Nr. 150 durchschneidet und im südlichen Grenzpunkt der Parzelle Nr. 135 mündet. Die genannte Linie durchschneidet die Flurstücke Nr. 150 und 145.

Im Westen (von Süden nach Norden) wird das Plangebiet durch die Ostgrenzen der Parzellen Flur 18, Nr. 135, 117, 116 und 115 (tlw.) begrenzt.

Teil-Plangebiet 2:

Das Plangebiet umfaßt die Parzelle Flur 17, Nr. 34.

Die Inanspruchnahme der Parzelle ist abhängig von der noch nachzuliefernden Berechnung der ökologischen Kompensation. Eine evtl. verbleibende Restfläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

3. Städtbauliches Konzept

Im Anschluß an die landwirtschaftliche Hofstelle Schnabel, Lindenstraße 20 sowie eine Streubebauung aus der Nachkriegszeit, die in den letzten Jahren ergänzt wurde und der Unterbringung von Aussiedlern und Asylanten dient, wird das geplante Wohngebiet nach Süden entwickelt. Die vorhandene Erschließungsstraße Grüner Weg wird hierbei zu einer Schleifenstraße verlängert, um die sich der Hauptteil der Neubebauung gruppiert. Zwei Stichstraßen erschließen den Planinnenbereich. Der nur teilweise und hauptsächlich im Westen baulich begrenzte Straßenraum der Lindenstraße wird durch das genannte Konzept nun auch im Osten auf einer längeren Strecke geschlossen. Im Plangebiet ist die Errichtung von Familienheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Da langfristig die Erweiterung der Wohnbauflächen bis zur Dechant-Wessing-Straße zu erwarten ist, wird eine fußläufige Verbindung nach Süden offengehalten.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Im Bebauungsplan "Lindenstraße" werden neben den öffentlichen Verkehrsflächen hauptsächlich Wohnbauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus werden Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt, die als Ausgleich bzw. als Ersatz für die im Zuge der Realisierung der Planung in Anspruch genommenen bisher nicht versiegelten Flächen dienen.

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) spezifiziert, da das überplante Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die laut Baunutzungsverordnung im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hierbei ausgeschlossen, da sie im Hinblick auf die städtebauliche Situation des dörflichen Ortsrandes als ungeeignet angesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsemissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, und der Geräuschemissionen, die bei Bewirtschaftung der Felder auftreten, ist eine Ausweisung als Reines Wohngebiet nicht möglich.

4.2 Maß der Nutzung

Mit Rücksicht auf die Lage sowie das Ortsbild wird im Plangebiet weitgehend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m bzw. 10,50 m über Gelände bestimmt.

Lediglich im südwestlichen Teilbereich WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Zweigeschossigkeit zulässig, da hier die Nähe zum Ortskern sowie die vorhandene Bebauung in der Umgebung eine derartige Festsetzung rechtfertigt.

Die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen werden nicht angewandt, um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu verhindern. Bei der absehbaren Größe der Baugrundstücke kann unter Anwendung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 sowie einer entsprechenden GFZ ausreichend großer Wohnraum hergestellt werden.

Eine Ausnahme bildet die Teilfläche WA 4 mit einer GRZ von 0,4- Hier ist aufgrund des baulichen Bestandes eine geringere Grundflächenzahl nicht möglich.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise vorgesehen, wobei Einzelhäuser sowie in Teilbereichen auch Doppelhäuser zulässig sein sollen. Die Regelung sichert eine lockere, nicht verdichtete Bebauung, die für den dörflichen Ortsrandbereich Hoetmars als angemessen angesehen wird.

Demselben Zweck dient auch die gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB getroffene textliche Festsetzung, welche die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilbereichen des Neubaugebietes auf zwei begrenzt. Eine größere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten könnte 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 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 zur Dachform, Dachneigung sowie zur Drempelhöhe wurden zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet getroffen. Zur Vermeidung einer zu starken Monotonie sollen die Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Gestaltung von Dachaufbauten beitragen.

6. Kinderspielplatz

Im Südosten des Baugebietes wird ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 660 qm festgesetzt. 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 "Lindenstraße" eine Einwohnerzahl von 275 Personen nicht überschritten wird (siehe Ziffer 8. "Städtebauliche Daten"), ist die Größe des Spielplatzes mit 660 qm bei einem Bruttospielflächenbedarf von 2,4 qm/Einwohner ausreichend bemessen.

7. Verkehr

Wie bereits unter Ziffer 3 angesprochen, wird das Plangebiet durch eine Schleifenstraße (Planstraße A) verkehrlich erschlossen, die die bestehende - allerdings nicht endgültig ausgebaute - Anliegerstraße Grüner Weg nach Süden und Westen weiterführt, um in die Lindenstraße einzumünden. Die Planstraßen B und C binden - als Stichstraßen ausgebildet - den Innenbereich des Baugebietes an den Ring an.

In Anlehnung an die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln werden die Planstraßen wie folgt profiliert:

Planstraße A :	Gehsteig:	1,50 m
	Fahrbahn:	4,00 m
	Parkstreifen:	2,00 m
	Gehsteig:	1,50 m

Planstraße B und C:	Mischfläche	6,00 m
---------------------	-------------	--------

Für den ruhenden Verkehr werden im öffentlichen Raum ca. 24 Stellplätze als Längsparkstreifen an der Ringstraße angeordnet. Bei einer geschätzten maximalen Anzahl von ca. 65 Wohneinheiten, die direkt zu dieser Straße orientiert sind, wird die Zahl als ausreichend angesehen. Für die Planstraßen B und C sind Parkstreifen nicht erforderlich.

Über die Lindenstraße erreicht der Verkehr mit der Landesstraße L 851 (Raiffeisenstraße) im Norden und der Kreisstraße K 20 (Dechant-Wessing-Straße) im Süden das überörtliche Verkehrsnetz.

An den bestehenden und geplanten Straßeneinmündungen werden von Sichtbehinderungen freizuhaltende Sichtfelder festgesetzt. Hierbei wird im Falle der Einmündung Grüner Weg/Lindenstraße aufgrund der durch die vorhandene Bebauung und das bestehende Wegekreuz beengten Verhältnisse auf die Freihaltung einer Annäherungssicht verzichtet und die Anfahrtsicht als Bemessungsgrundlage gewählt.

Um die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Baugebietes, zu erleichtern, ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Planstraße C und dem Grünen Weg geplant. Ebenfalls wird ein entsprechender Weg am Südrand des Neubaugebietes eingerichtet, so daß ein zukünftiges Baugebiet nördlich der Dechant-Wessing-Straße erreicht werden kann.

8. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan gliedert sich in folgende Flächen:

1. Wohnbauflächen			
WA-Gebiet bebaut	3.620 qm		
WA-Gebiet un bebaut	<u>28.150 qm</u>		
		31.770 qm	62,4%
2. Öffentl. Verkehrsflächen			
äußere Erschließung	2.460 qm		
(Lindenstraße)			
innere Erschließung	<u>6.010 qm</u>		
		8.470 qm	16,6 %

3. Grünflächen Kinderspielplatz	660 qm	1,3 %
4. Öffentl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung der Landschaft	9.960 qm	19,6 %
5. Denkmalfläche	50 qm	0,1 %
6. Versorgungsfläche Trafostation	<u>20 qm</u>	
 Gesamtfläche	 50.930 qm	 100 %
	ca. 5,1 ha	

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von maximal ca. 82 Wohneinheiten ermöglicht. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,9 Einwohnern / Wohneinheit leben zukünftig zusätzlich maximal ca. 238 Bürger im Plangebiet.

9. Ökologie

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Umweltbelange berührt, die sich insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung von Teilflächen auswirken. Diese Eingriffe können durch verschiedene festgesetzte Maßnahmen kompensiert werden.

Zur Ermittlung der ökologischen Beeinträchtigungen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein ökologischer Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt ist.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Im einzelnen handelt es sich hierbei um das Setzen von Gehölzstreifen sowie das Anlegen einer Obstwiese. Durch einen Teil der Pflanzmaßnahmen wird das Neubaugebiet zur freien Landschaft abgegrünt.

Es ist beabsichtigt, die festgesetzten ökologischen Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu einem Teil den öffentlichen Verkehrsflächen, zum anderen Teil - als Sammelersatzmaßnahme - den Neubauf Flächen des WA-Gebietes zuzuordnen.

10. Landwirtschaft

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

Dem Plangebiet benachbart liegen die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen Schnabel, Lindenstraße 20 und Strohbücker, Lindenstraße 6, deren Tierhaltungen aufgrund vorliegender Abstände zum geplanten Wohngebiet nicht immissionsrelevant sind. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird die Tierhaltung auf dem Hof Strohbücker aufgegeben.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch Anschluß der Flächen an die in der Lindenstraße vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet. Eine Versorgungsfläche zur Anordnung einer Transformatoren-Station ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an die in der Lindenstraße befindliche Kanalisation.

Das Regenwasser wird über eine Rohrleitung, die in der städtischen Parzelle des Wirtschaftsweges Gemarkung Hoetmar, Flur 17, Nr. 60 angeordnet werden soll, in den Entwässerungsgraben Flur 17, Parzelle 51 im Südosten außerhalb des Plangebietes geleitet, der das Abwasser dem Wiener Bach im Osten Hoetmars zuführt. Die Aufnahmefähigkeit der Gewässer ist gutachterlich nachgewiesen.

Ebenfalls wurde durch Bodengutachten des Ingenieurbüros Börding, Nottuln vom 02.02.1995 nachgewiesen, daß eine Beseitigung des Regenwassers durch Versickerung auf den Baugrundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

12. Baugrundverhältnisse

Ein weiteres Ergebnis des Bodengutachtens war die Erkenntnis, daß im Plangebiet mit drückendem Grundwasser gerechnet werden muß. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt.

13. Denkmalschutz

Im Einmündungsbereich des Grünen Weges in die Lindenstraße befindet sich ein Wegekreuz mit der Lagebezeichnung "bei Lindenstraße 16", das seit dem 12.12.1996 als Denkmal unter Schutz gestellt ist. Eine Denkmal-Nummer wird kurzfristig vergeben. Das Kreuz wird als Denkmal im Bebauungsplan festgesetzt.

14. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht.

Warendorf, den 27.01.1997, geändert am 26.06.1997

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

(Stuke)