

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5.03/2. Änderung für das Gebiet „Östlich der Vinnenberger Straße“ im Stadtteil Milte

1. Anlass der Änderung

Der Rat der Stadt Warendorf fasste in seiner Sitzung am 03.04.2000 den Beschluss, für den Bebauungsplan Nr. 5.03 „Östlich der Vinnenberger Straße“ im Stadtteil Milte ein zweites Änderungsverfahren durchzuführen sowie eine entsprechende 75. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorzunehmen.

Als Inhalt der Änderung wurde zunächst festgelegt, für einen 25,0 m breiten privaten Grünstreifen zwischen Vinnenberger Straße und der Straße Stockacker im Norden der Ortslage die bestehende Festsetzung „Grünfläche“ bzw. „Pflanzgebot“ zugunsten einer Integration in das benachbarte Allgemeine Wohngebiet bzw. Dorfgebiet aufzugeben.

Der Grünstreifen war seinerzeit als Abstandsfläche zwischen den emissionsträchtigen Nutzungen an der Vinnenberger Straße und dem ruhigeren Wohngebiet am Stockacker vorgesehen, ist allerdings nie als zusammenhängende Grünfläche entstanden, sondern wird bis heute als aufgeteiltes Gartenland genutzt und ist mehrheitlich an die umliegenden Grundstücke angeschlossen.

Während zunächst nur an eine formale Umzonung dieser Grünfläche gedacht war, beschloss der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 18.04.2002, den Teilbereich des Grünstreifens, der nördlich der Telgenstraße angeordnet ist, einer Bebauung zuzuführen.

Des weiteren umfasst der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.03 eine Teilfläche der Straße „Stockacker“ im Osten des Haupt-Plangebietes. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Wendemöglichkeit genutzt und ist seit der Verlängerung des „Stockacker“ durch den Bebauungsplan „Östlich der Vinnenberger Straße/1. Erweiterung“ aus dem Jahre 1976 mit der Schaffung eines neuen Wendeplatzes nicht mehr erforderlich. Hier wird ein ca. 110 m² großes Teilstück der Verkehrsfläche in das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Abschließend werden im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die Flurstücke Gemarkung Milte, Flur 602, Nrn. 183, 184, 185 und 187 am Milter Mühlenpatt, die bisher als Kinderspielplatz ausgewiesen waren, in ein Allgemeines Wohngebiet umgezont. Ersatzweise erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes die Darstellung einer bereits realisierten Spielplatzfläche auf dem benachbarten Schulgelände.

Zur Abrechnung der Aufwendungen für den ökologischen Ausgleich, der durch die im Bebauungsplan ermöglichten Flächenversiegelungen erforderlich ist, wird die ökologische Kompensationsfläche in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, auf Parzelle Nr. 110 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und den entsprechenden Grundstücken zugeordnet.

2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Milte.

Planteil 1 (nördlich der Telgenstraße)

Der Planteil 1 wird im Norden begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle Gemarkung Milte, Flur 635, Nr. 77 (teilweise), im Osten durch die West- und Südgrenze der Parzelle Flur 602, Nr. 54, die Westgrenze der Parzellen Nr. 176 (tlw.), 169 und 170, durch die gradlinige Verlängerung der Südgrenze der Parzelle Nr. 170 nach Westen, durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 62, im Süden durch die Nordgrenze der Parzelle Flur 602, Nr. 40 sowie im Westen durch die Ostgrenze der Parzelle Nr. 95.

Planteil 2 (südlich der Telgenstraße / im Westen)

Der Planteil 2 umfasst die Parzellen Gemarkung Milte, Flur 602, Nrn. 126 (teilweise) und 127. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 126 ist mit einer Tiefe von 30,0 m nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planteil 3 (südlich der Telgenstraße / im Osten)

Der Planteil 3 umfasst die Parzellen Gemarkung Milte, Flur 602, Nrn. 183, 184, 185 und 187.

Planteil 4 (ökologische Ausgleichsfläche)

Der Planteil 4 umfasst eine 1000 m² große Teilfläche der Parzelle Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, Nr. 110.

3. Änderungen

3.1 Planteil 1 (nördlich der Telgenstraße)

3.1.1 Aufgabe eines Grünstreifens zugunsten von Wohnbebauung

Im Innenbereich zwischen Vinnenberger Straße und Stockacker wird die im Bebauungsplan „Östlich der Vinnenberger Straße“ sowie in der 1. Ergänzung des Planes festgesetzte Grünfläche sowie das dargestellte Pflanzgebot aufgehoben. Die Flächen werden unter Bezug auf die planungsrechtlichen Ausweisungen des Umfeldes als Allgemeines Wohngebiet bzw. zu einem geringen Teil als Dorfgebiet festgesetzt. Auf diese Weise werden in dem als Gartenland genutzten Innenbereich sechs Baugrundstücke geschaffen, die über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende 3,0 m breite Privatwege von den umliegenden Straßen Stockacker, Telgenstraße und Vinnenberger Straße erschlossen werden.

Dieses Konzept trägt dazu bei, den Landschaftsverbrauch im Außenbereich durch Innenverdichtung zu begrenzen. Durch die zusätzlichen Wohngebäude tritt aufgrund der vorhandenen Abstände keine für ein Wohngebiet unübliche Verdichtung ein.

Aufgrund der besonderen Situation einer Bebauung in zweiter Reihe werden für die neue Baufläche allerdings größere Einschränkungen der Baufreiheit als üblich erforderlich: So wird bestimmt, dass im angesprochenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur Einzelhäuser mit Wohnnutzungen zulässig sind, wobei pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen errichtet werden können. Die Regelung ist notwendig, den Innenbereich von einer zu großen Anzahl von Wohneinheiten mit entsprechendem Anliegerverkehr oder gewerblichen Nutzungen freizuhalten, so dass eine Verträglichkeit mit der Wohnbebauung am Stockacker erzielt wird.

Ferner sollen die neuen Wohngebäude in ihrer Baumasse und Höhenentwicklung die bestehende Bebauung nicht übertreffen, wofür eine eingeschossige Bebauung, eine GRZ/GFZ

von 0,3 / 0,3 sowie ein Satteldach/Walmdach mit maximal 38 Grad Neigung sowie eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt wird.

Die Parzelle Nr. 181 wurde im Zuge der Planaufstellung im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen bereits bebaut. Hier kann die überbaubare Fläche auf den realisierten Baukörper zugeschnitten werden, um eine weitere – unangemessene – Verdichtung auf dem Grundstück zu verhindern.

In den übrigen Bereichen des Planteils 1 wurden hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung weitgehend die Regelungen der Vorläuferpläne übernommen, wobei sich die neu hinzutretenden Festsetzungen zur Firsthöhe am realisierten Bestand orientieren. Ferner wurde bestimmt, dass an der Straße Stockacker die gemäß Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da diese in der gewachsenen Wohnbebauung als Fremdkörper wirken würden.

3.1.2 Eingliederung einer Verkehrsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet

Auf halber Höhe des Stockackers befindet sich eine Aufweitung der Straßenfläche, die vor der späteren Verlängerung der Straße als Wendepunkt diente. Dieser wird nicht mehr benötigt. Die Fläche wird den östlich angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die angesprochene Fläche besitzt eine Größe von 100 m².

3.2 Planteil 2 (südlich der Telgenstraße / im Westen)

Hier bestand im ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls die Festsetzung einer Grünfläche. Diese wird wie im Norden der Telgenstraße im Sinne einer Anpassung an den baulichen Bestand des zwischenzeitlich errichteten Wohnhauses zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgegeben. Das WA-Gebiet fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Baulichkeiten der Umgebung ein..

3.3 Planteil 3 (südlich der Telgenstraße / im Osten)

Im Planteil 3 wird eine ca. 740 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgezogen. Die Erschließung erfolgt über den Wohnweg Milter Mühlenpatt. Art und Maß der Nutzung werden in Anlehnung an die am Wohnweg vorhandene Bebauung ausgelegt.

Die Plankorrektur ist zweckmäßig, da im unmittelbaren Umfeld des bisher ausgewiesenen Standortes ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 1100 m² als Ersatzfläche bereits realisiert wurde. Dieser Spielplatz liegt außerhalb des Plangebietes im unbeplanten Innenbereich.

4. Verkehrsimmissionen

Im Plangebiet werden das festgesetzte Mischgebiet sowie Teile des Allgemeinen Wohngebietes durch die Emissionen der Kreisstraße K 38 Vinnenberger Straße belastet.

Durch die nachfolgende Berechnung 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 bzw. empfohlen werden.

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

4.1 Ermittlung des Emissionspegels LmE

Eine Zählung des Verkehrs auf der Kreisstraße in Höhe des Abzweigs Vinnenberg nördlich von Milte ergab im Jahre 2000 nach Auskunft des Umweltamtes des Kreises Warendorf eine Verkehrsmenge von 1531 Kfz/24 Std. mit 0,6 Prozent Lkw-Anteil. Bis zum Jahre 2005 kann eine Steigerung von ca. 5 Prozent angenommen werden.

Da es sich bei dem zu betrachtenden Straßenabschnitt um eine innerörtliche Lage am Nordrand des Ortsteiles handelt, wird die genannte Verkehrsmenge aufgrund des Zufahrtsverkehrs zum Hörster Esch mit ca. 30 Wohnungen sowie zu weiteren ca. 25 Hoflagen im Außenbereich um $(30 + 25) \times 4$ Fahrten/Tag = 220 Kfz/24 Std. erhöht.

Es ergibt sich	
Zählung Vinnenberg 2000	1.531 Kfz/24 Std.
Verkehrsmengen Hörster Esch + weitere	<u>220 Kfz/24 Std.</u>
	1.751 Kfz/24 Std.
Hochgerechnet auf 2005	1.839 Kfz/24 Std.

Aus dieser Verkehrsmenge leiten sich folgende stündliche Verkehrsstärken ab:

M tags	=	0,06 x 1839	=	110 Kfz/Std. mit 6 % Lkw-Anteil
M nachts	=	0,008 x 1839	=	15 Kfz/Std. mit 6 % Lkw-Anteil

Es ergeben sich folgende Mittelungspegel Lm (25):

Lm (25) tags	=	59,0 dB (A)
Lm (25) nachts	=	51,0 dB (A)

Hieraus errechnet sich der Emissionspegel LmE

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

mit	ΔL_{str}	=	0 dB (A)
	ΔL_v	=	- 4,5 dB (A)
	ΔL_{stg}	=	0 dB (A)

LmE tags	=	54,5 dB (A)
LmE nachts	=	46,5 dB (A)

4.2 Ermittlung des Beurteilungspegels Lr sowie geeigneter Schallschutzmaßnahmen

$$Lr = LmE - \Delta L_s + \Delta L_k$$

4.2.1 Im Mischgebiet sowie Allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 5 mit einem Abstand von 8,0 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrspur

ΔL_k	=	0 dB (A)	keine Ampelanlage
ΔL_s	=	- 5 dB (4)	mit H = 3,0 m und s = 8,0 m
Lr tags	=	54,5 + 5	= 59,5 dB (A)
Lr nachts	=	46,5 + 5	= 51,5 dB (A)

Orientierungswerte Mischgebiet

Low tags = 60 dB (A)
Low nachts = 50 dB (A)

Orientierungswerte Allgemeines Wohngebiet

Low tags = 55 dB (A)
Low nachts = 45 dB (A)

Da die Orientierungswerte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ ist anzustreben, einen korrespondierenden Innenpegel tagsüber in Wohnräumen von 40 dB (A) sowie nachts in Schlafräumen von 35 dB (A) nicht zu überschreiten. Um die ermittelten Beurteilungspegel auf diese Werte abzumindern, sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert $R_w = 25$ dB (A) erforderlich.

L innen tags = $59,5 - 25 = 34,5 < 40$ dB (A)
L innen nachts = $51,5 - 25 = 26,5 < 35$ dB (A)

Da aus Wärmeschutzgründen bereits Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 mit $R_w \geq 30$ dB (A) eine Mindestanforderung im Wohnungsbau darstellen, ist die besondere Festsetzung von Schallschutzfenstern und -türen nicht erforderlich.

Allerdings soll im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren bei der Errichtung von Wohngebäuden im Falle von Schlafräumen bei Fenstern, die der Vinnenberger Straße nicht abgewandt sind, solche mit schalldämmter Lüftung empfohlen werden.

4.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit einem Abstand von 35 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrspur

Delta Lk = 0 dB (A) keine Ampelanlage
Delta Ls = + 2 dB (A) mit $H = 3,0$ m und $S = 35$ m

L r tags = $54,5 - 23 = 52,5$ dB (A)
Lr nachts = $46,5 - 2 = 44,5$ dB (A)

Da die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

5. Gewerbliche Immissionen

Im Dorfgebiet an der Vinnenberger Straße befand sich bis zum Jahre 2005 der Kfz-Reparaturbetrieb Stapel, Vinnenberger Straße 16. Der Betrieb wurde aufgegeben.

6. Ökologie

Die Umzonung der ehemaligen Grünzone in ein Allgemeines Wohngebiet bringt in der Praxis die Versiegelung von Gartenland mit sich, die als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und auszugleichen ist.

Im Folgenden wird eine Ermittlung der Stärke des möglichen Eingriffs sowie die Darstellung der Kompensation vorgenommen.

Die Beurteilung des ökologischen Bestandes sowie der Wertigkeit von Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen“ des Kreises Warendorf aus dem Jahre 1995, der von der dortigen Unteren Landschaftsbehörde mit der Stadt Ahlen erarbeitet wurde.

6.1 Eingriffsfläche

Als Eingriffsfläche werden alle ehemals als Grünfläche bzw. mit Pflanzgebot definierten Parzellen nördlich der Telgenstraße mit Ausnahme des bereits im Jahre 1994 bebauten Flurstücks Nr. 182 angesehen, für die nun eine Baumöglichkeit geschaffen wird. Es handelt sich um die Parzellen Gemarkung Milte, Flur 602, Nrn. 109 bis 112 sowie 114, 116 und 181.

Die Eingriffsfläche besitzt eine Größe von 3.970 m².

6.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Eingriffsfläche stellt sich als Gartengelände dar, das den umliegenden Wohngrundstücken zugeordnet ist.

Der Eingriffsflächenwert beträgt:

$$3.970 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ WE/m}^2 = 1.590 \text{ WE}$$

6.3 Ermittlung der Kompensationswerte

Hierbei wird die ökologische Bedeutung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen innerhalb der Eingriffsfläche ermittelt.

Da die gesamte Eingriffsfläche als Allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,3 ausgewiesen wird, beträgt der maximale Versiegelungsgrad 45 Prozent. Die Restflächen können als Hausgärten klassifiziert werden, wobei davon auszugehen ist, dass die alten Gartenstrukturen zerstört werden.

$$\begin{array}{lcl} 3.970 \text{ m}^2 \times 0,45 & = & 1.787 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WE/m}^2 & = & 0 \text{ WE} \\ 3.970 \text{ m}^2 \times 0,55 & = & 2.183 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ WE/m}^2 & = & \underline{655 \text{ WE}} \end{array}$$

Gesamtkompensationswert **655 WE**

6.4 Kompensationsbilanz

Eingriffsflächenwert	1.590 WE
Kompensationswert	<u>655 WE</u>

Defizit **935 WE**

6.5 Kompensationsfläche

Das Defizit von 935 WE wird ausgeglichen durch die Bereitstellung einer Fläche von 1.000 m² als Teil der Parzelle Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, Nr. 110 und Nutzung als Grünlandbiotop mit Blänken, Wiesen und Hecken.

Die Fläche wurde vor ihrer Umgestaltung für den städtischen Öko-Flächen-Pool intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Wertfaktor Bestand Intensivlandwirtschaft	0,3
Wertfaktor Planung Gründlandbiotop	1,3

Es ergibt sich:

$$1.000 \text{ m}^2 \times (1,3 - 0,3) = 1,0 \text{ WE/m}^2 = 1.000 \text{ WE}$$

Die Ausgleichsfläche wird als Planteil 4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gründlandbiotop“ ausgewiesen.

Durch textliche Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 a BauGB die Zuordnung zu den o. g. Parzellen der ehemaligen Grünzone.

7. Landwirtschaft

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

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss der Flächen an die in der Vinnenberger Straße, der Telgenstraße, in der Straße Stockacker sowie im Milter Mühlenpatt liegenden Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Regenentwässerung der Baugrundstücke in den Bereichen WA 1 und WA 6 wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz im Falle der erstmaligen Befestigung durch Versickerung vorgenommen, da die Baugrundverhältnisse dies zulassen. Sofern für das Baugrundstück eine Befestigung bereits vorliegt, ist eine Versickerung des Regenwassers zwar zulässig, aber nicht vorgeschrieben.

9. Altlasten

Auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses Stapel, Vinnenberger Straße 16, wurde von 1948 bis 1975 durch die Esso AG und bis 1985 durch die Westfalen AG eine Benzin-Tankstelle betrieben. Ebenfalls erfolgte bis zur Geschäftsaufgabe im Jahre 2005 die Nutzung der Kfz-Werkhalle des Betriebes.

Für das Tankstellengelände wurde in den Jahren 2003/2004 eine Bodenuntersuchung durch das Sachverständigenbüro Dr. Petzold, Münster, vorgenommen, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Auf dem Grundstück wurden im Bereich der Tankstelleneinrichtungen insgesamt 8 Sondierungen bis in die grundwasserführende Bodenschicht bei 2,50 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Optisch oder geruchlich feststellbare Verunreinigungen traten hierbei nicht auf. Bei der analytischen Untersuchung des Bodens und der Bodenluft waren leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) nicht nachweisbar. Aufgrund der vorgelegten Untersuchungsergebnisse ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten. Eine Gefährdung von Schutzgütern ist für den Bereich der ehemaligen Tankstelle nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände der Kfz-Werkstatt waren Bodenuntersuchungen im Bereich eines gemauerten unterirdischen Altölbehälters erforderlich, die bereits in den Jahren 1997/1998 von den Büros Soil GmbH & Co. KG, Münster, und Dr. Petzold durchgeführt wurden.

Hier wurden Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bis in 2 m Tiefe festgestellt. Da diese unter dem Gebäude räumlich eingegrenzt werden konnten und nicht bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichten, ergab sich aus Bodenschutzsicht kein unmittelbarer Sanierungsbedarf.

Aufgrund der im Bereich des Altölbehälters vorgefundenen Bodenverunreinigungen wird der Altstandort Stapel weiterhin im Kataster des Kreises Warendorf über altlastverdächtige Flächen und Altlasten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz geführt. Daher wird das Betriebsgrundstück Vinnenberger Straße 16 (Parzellen Flur 602, Nr. 45 und 108) im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, mit der Spezifizierung „Altstandort“ ausgewiesen.

Um die Sanierung sicherzustellen, erfolgt die Aufnahme eines textlichen Hinweises in den Bebauungsplan, wonach durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden soll, dass die auf dem Altstandort vorhandenen Bodenverunreinigungen vor Realisierung eines Neubauprojektes auf dem Gelände unter gutachterlicher Begleitung saniert werden. Der Vertrag wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Auf die erforderliche Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf in den Altstandort betreffenden Baugenehmigungsverfahren wird im Bebauungsplan ebenfalls hingewiesen.

Über den Altstandort Stapel hinaus weist das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie das Kataster über Altlastverdächtige Flächen und Altlasten im Plangebiet und seinem Umfeld keine Eintragungen auf. Der Stadt Warendorf liegen darüber hinausgehende Erkenntnisse zu dieser Thematik nicht vor.

Warendorf, 20.11.2002, geändert am 16.02.2006

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Stuke