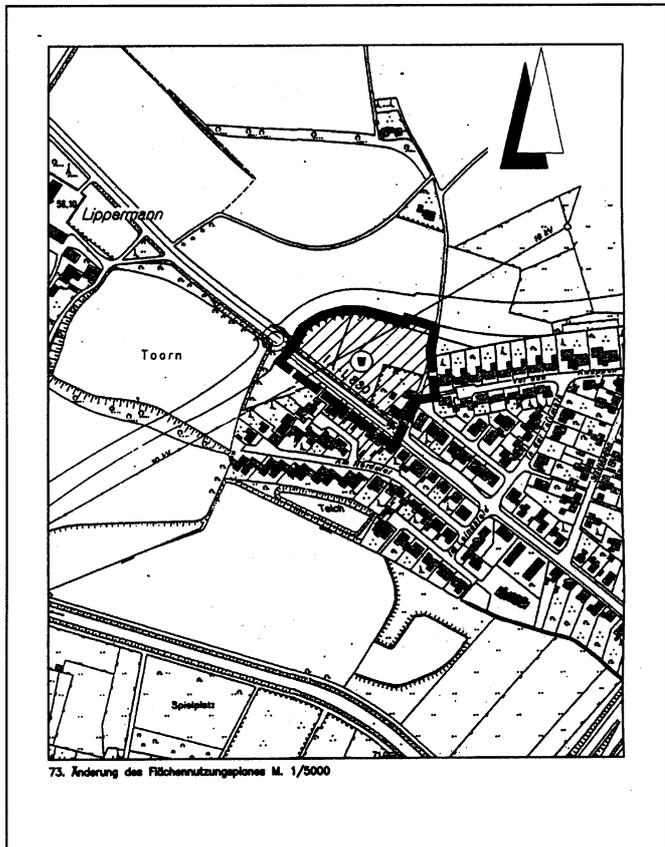


STADT WARENDORF

73. Änderung des Flächennutzungsplanes



Erläuterungsbericht

(gem. §5 (5) BauGB)

INGENIEURPLANUNG

Lubenow ♦ Witschel + Partner GbR
Büro für Stadtbauwesen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
2	Lage des Änderungsbereiches	2
3	Darlegung der Planungsabsichten.....	3
3.1	Darstellungen der 73. Flächennutzungsplanänderung.....	3
3.2	Planungserfordernis / Standortfindung	3
3.2.1	Immissionssituation	4
4	Verkehrliche Erschließung.....	5
5	Auswirkungen der Planung.....	8
5.1	Ver- und Entsorgung	8
5.2	Belange des Immissionsschutzes	11
5.2.1	Verkehrsbedingte Immissionen	11
5.2.2	Immissionen aus der Landwirtschaft.....	14
5.3	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	15
6	Abschließende Erläuterungen	17
6.1	Bodenfunde	17
6.2	Altablagerungen	17
7	Bearbeitungsvermerk.....	18

Anlagen

1. Schalltechnische Beurteilung v. 2001-04-09 u. Ergänzung zur SB v. 2001-10-30
2. Bodenuntersuchungen / wasserwirtschaftliche Vorplanung / Bauentwurf
3. Nutzungskonzept (Erschließungs- und Parzellierungskonzept)
4. Landschaftsökologischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

U. Nicolay, Dipl.-Ing.

Wallenhorst, den: 15.07.2002

Proj.-Nr.: 201151BP

INGENIEURPLANUNG**Lubenow ♦ Witschel + Partner GbR****Büro für Stadtbauwesen**

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung dieser 73. Flächennutzungsplanänderung soll der vorhandene Wohnsiedlungsbereich zwischen der „Milter Straße“ und der geplanten „Nördlichen Stadtstraße“ als innerörtliche Hauptverkehrsstraße im Nordwesten des Stadtgebietes arrondiert werden. In der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt wurden für diesen Bereich Maßnahmenflächen für Naturschutzzwecke sowie die Trassenführung für die zukünftige „Nördliche Stadtstraße“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ ist auf Grundlage der o.a. FNP – Darstellung aufgestellt worden.

Mit der 73. Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1.14 „Drestomark“ soll nunmehr eine Teilfläche der o.g. Bauleitpläne überplant werden. Für die ursprünglich zwischen dem vorhandenen Siedlungsbereich und der im Bogen verlaufenden Trasse der „Nördlichen Stadtstraße“ dargestellte Maßnahmenfläche soll eine Wohnbaufläche zukünftig ausgewiesen werden.

Der Baubeginn eines ersten Teilabschnittes der „Nördlichen Stadtstraße“ ist für das Jahr 2002 vorgesehen; die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht realisiert.

Die Stadt strebt in diesem Bereich eine möglichst zeitnahe und absehbare Umsetzung der geplanten Siedlungserweiterung an, um der dringlichen Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet zu entsprechen. Die Nachfrage konzentriert sich auf die Errichtung von Einfamilienhäusern, wobei auch mäßig verdichtete Wohnformen wie z.B. Doppelhäuser nachgefragt werden.

Die Standortwahl und die Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb der bebauten Ortslage erfolgt u.a. auch vor dem Hintergrund der vorhandenen günstigen Erschließungsvoraussetzungen und der günstigen Lage des Wohngebietes in Zuordnung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt Warendorf.

Um die vorgenannten Planungsziele möglichst zeitnah umzusetzen, hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung dieser 73. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Drestomark“ im Parallelverfahren beschlossen.

2 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 73. FNP-Änderung befindet sich in der Gemarkung Warendorf, in der Flur 32 und wird nach Norden und Westen hin durch die geplante „Nördliche Stadtstraße“, im Osten durch den vorhandenen Siedlungsbereich „In der Feldmark“ und im Süden durch die „Milter Straße“ begrenzt.

3 Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Darstellungen der 73. Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,5 ha. Dargestellt ist eine Wohnbaufläche gem. §1, Abs.1 Nr.1 BauNVO. Ferner ist in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnet, dass Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Südwesten, Norden und Nordwesten des Plangebietes zu treffen sind. Im Rahmen der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sind die umzusetzenden konkreten aktiven Lärmschutzmaßnahmen benannt und planungsrechtlich verbindlich festgesetzt. Im Südwesten, entlang der „Milter Straße“, wird eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,50 m bis 2,00 m errichtet, um zumindest die Außenwohnbereiche den Anforderungen entsprechend gegenüber der „Milter Straße“ zu schützen. Im Norden bzw. Nordwesten des Planbereichs wird auf eine Wallanlage, die bereits aus den Anforderungen des Bebauungsplanes Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ resultiert, eine begrünte Lärmschutzwand aufgesetzt.

3.2 Planungserfordernis / Standortfindung

Mit der 73. Flächennutzungsplanänderung wird eine Teilfläche der im Rahmen der 54. Änderung des FNP ausgewiesene Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke durch die Darstellung einer überplant. Parallel zur Aufstellung dieser 73. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 1.14 „Drestomark“ aufgestellt, um der Nachfrage nach zeitnah verfügbaren Wohngrundstücken zu entsprechen. Die vorhandene Nachfrage übersteigt gegenwärtig bei weitem das noch vorhandene Baulandangebot.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf datiert aus dem Jahr 1980. Dieser wurde in den letzten 20 Jahren den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt durch entsprechende Änderungsdarstellungen den jeweiligen Entwicklungszielen angepasst. Umfassende Baulandpotentiale für die weitere Siedlungsentwicklung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf nicht mehr dargestellt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt befindet sich gegenwärtig in Vorbereitung, so dass zumindest langfristig der Nachfrage nach Bauland wieder ein den Anforderungen entsprechendes Angebot gegenüberstehen wird. Unabhängig von der zukünftigen Baulandkonzeption erfolgt mit der Aufstellung dieser 73. FNP-Änderung die Erweiterung eines bereits vorhandenen Wohngebietes bzw. Siedlungsstandortes.

Lage und Umfang der Wohnbaulandfläche weisen darauf hin, dass es sich um eine Siedlungsrandarrondierung handelt, die Baulandreserven freisetzt, ohne wertvollen Landschaftsraum am Ortsrand des Stadtgebietes in Anspruch zu nehmen. Der Bebauungs- und Parzellierungsvorschlag, der im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr.

1.14 „Drestomark“ erarbeitet worden ist, berücksichtigt die Erschließung von insgesamt 20 Baugrundstücken (Doppel- und Einzelhausbebauung). Auf der Bebauungsplanebene wird die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan fortgesetzt und planungsrechtlich fixiert.

Die Aufstellung der 73. FNP-Änderung (und des Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Drestomark“ im Parallelverfahren) erfolgt im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, um möglichst kurzfristig Baugrundstücke für Bauinteressenten zur Verfügung stellen zu können. Die gesamtplanerischen Erfordernisse, die im Rahmen einer FNP-Neuaufstellung umzusetzen wären, (fachplanerische Untersuchungen, Gesamtabwägung aller von der Planung betroffenen Belange gegeneinander und untereinander), sind so komplex, dass in absehbarer Zeit noch nicht mit einem zukunftsorientierten und umfassenden Baulandangebot in der Stadt Warendorf zu rechnen ist.

Es handelt sich bei dem Standort um eine Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe des Stadtgebietes mit unmittelbarem Anschluss an die bereits bebaute Ortslage im Norden der Stadt Warendorf. Auf die bereits o.a. Nicht-Inanspruchnahme von Flächen des offenen Landschaftsraumes zur Gewinnung zusätzlichen Baulandes wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen.

3.2.1 Immissionssituation

Der Siedlungsstandort wird von der „Milter Straße“ im Süden und zukünftig von der „Nördlichen Stadtstraße“ im Norden bzw. Westen tangiert. Von diesen überregionalen Straßen gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung wurde die zukünftige Immissionssituation im Planbereich untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Erläuterungsbericht in der Anlage beigefügt (auf das Kapitel: Belange des Immissionschutzes dieses Erläuterungsberichtes wird an dieser Stelle hingewiesen).

Demnach können die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung durch eine kombinierte Anwendung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen weitgehend eingehalten werden. Gleichwohl eignet sich nach Auffassung der Stadt Warendorf - auch in Ansehung der relativ hohen Anforderungen an den Schallschutz - dieser Standort insbesondere für eine Baulandausweisung, da

- die Arrondierung eines vorhandenen Siedlungsgefüges,
- die günstige Zuordnung zum örtlichen Versorgungsschwerpunkt
- und der sparsame Umgang mit Grund und Boden

insgesamt so hochrangig einzustufen ist, dass die durch die verkehrlichen Rahmenbedingungen hervorgerufenen Aufwendungen für den Schallschutz (s. hierzu auch das Kapitel „Belange des Immissionsschutzes“) noch als annehmbar und zumutbar erachtet

werden können. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, dass Teilmaßnahmen der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen aus dem Planverfahren „Nördliche Stadtstraße“ (B-Plan Nr. 1.58) resultieren und im Zuge der „Nördlichen Stadtstraße“ ohnehin zum Schutz der vorhandenen Siedlungsbereiche südöstlich der zukünftigen Straßentrasse hätten errichtet werden müssen.

4 Verkehrliche Erschließung

Da der Bebauungsplan Nr. 1.14 parallel zu dieser 73. FNP-Änderung aufgestellt wird, liegt bereits ein Erschließungskonzept vor (s. Anlage des Erläuterungsberichtes).

Zweck dieser Bauleitplanung ist es, im Bereich südlich der geplanten „Nördlichen Stadtstraße“ und nördlich der „Milter Straße“ sowie westlich des vorhandenen Wohngebietes „In der Feldmark“ eine Arrondierung des bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs planungsrechtlich zu sichern. Geplant ist die Erschließung von rd. 20 Wohngrundstücken (Einzel- und Doppelhausbebauung).

Erste Erschließungskonzepte sahen die Erschließung des Wohngebietes über die Straße „In der Feldmark“ vor, die - von Osten her kommend - auch der Erschließung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes dient. Die Anbindung des arrondierten Wohngebietes sollte somit über die bereits vorhandene Anbindung an die „Milter Straße“ erfolgen, die der Anbindung „Im Leinenfeld“, die ebenfalls Wohngebiete südlich der „Milter Straße“ zentral erschließt, gegenüberliegt.

- Äußere Erschließung des Plangebietes

Im Zuge der durchgeführten Bürgerbeteiligung wurden seitens der Bewohner erhebliche Bedenken gegen eine Erschließung des erweiterten Wohngebietes über das vorhandene Wohngebiet erhoben. In der weiteren Diskussion wurde deshalb die Forderung erhoben, das Wohngebiet „Drestomark“ direkt an die „Milter Straße“ anzubinden. Ferner sollte das Wohngebiet „Drestomark“ nur noch über einen Fuß- und Radweg mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet „In der Feldmark“ verbunden sein. Ein entsprechender Beschluss wurde durch die zuständigen politischen Gremien der Stadt Warendorf gefasst.

Vor diesem Hintergrund erfolgt nunmehr die Anbindung des Wohngebietes „Drestomark“ in einem Abstand von rd. 90,0 m von der geplanten Kreisverkehrsanlage im Knotenpunktbereich „Milter Straße“ / „Nördliche Stadtstraße“. Zwischen dem Wohngebiet „Drestomark“ und dem Wohngebiet „In der Feldmark“ verbleibt zukünftig lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung. Diese dient u.a. der Verbindung zum Radweg südlich der „Milter Straße“ im Bereich der Straße „Im Leinenfeld“. Im Rahmen des kommunalen Radwegeprogramms werden entsprechende Mittel und Zuschüsse mit der Zielsetzung beantragt, den Netzschluss zwischen dem Radweg an der „Nördlichen Stadtstraße“ und dem vorhandenen Radweg südlich der „Milter Straße“ herbeizuführen.

Auf die Errichtung einer Linksabbiegespur – stadteinwärts aus „Milte“ kommend – wird vor dem Hintergrund der nachfolgend noch einmal zusammengefassten Gesamtabwägung

verzichtet. Eine entsprechende einvernehmliche Abstimmung wurde zwischenzeitlich mit dem Landesbetrieb Straßenbau vorgenommen.

„Zusammenfassende Abwägung zum Verzicht auf eine Linksabbiegespur im Zuge der Milter Straße:

Die Errichtung bedeutet einen erheblichen Mehraufwand für den Vorhabenträger, der auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens in Frage stellt. Zudem sieht die Stadt Warendorf auch nicht das zwangsläufige Erfordernis, eine Linksabbiegespur zu errichten, um die rd. 19 Grundstücke des neuen Wohngebietes zu erschließen.

1. Verlegung der Ortsdurchfahrtgrenze bis zur Kreisverkehrsanlage

Mit der Baumaßnahme „Nördliche Stadtstraße“ einschließlich der Errichtung der Kreisverkehrsanlage wird voraussichtlich dieses Jahres noch begonnen. Die Fertigstellung des Kreisels und die damit verbundene deutliche Geschwindigkeitsreduzierung im Zuge der „Milter Straße“ wird also aller Voraussicht nach noch vor Realisierung des Wohngebietes fertiggestellt sein. Die Ortsdurchfahrtgrenze wird dann bis an den Kreisel verlegt werden müssen. Zukünftig wird dann auf dem der Stadt zugewandten Teilstück der Milter Straße, die zudem nach Fertigstellung der „Nördlichen Stadtstraße“ zur Kreisstraße oder zur innerörtlichen Hauptverkehrsstraße abgestuft wird, eine Höchstgeschwindigkeit von max 50 Km/h zulässig sein. Insgesamt wird eine deutliche Steigerung der Verkehrssicherheit durch die Geschwindigkeitsreduzierung erreicht, so dass Linksabbiegevorgänge in das Wohngebiet herein nicht anders zu bewerten sind, als an vergleichbaren innerörtlichen Standorten auch. Im übrigen besteht die Überlegung, die Ortsdurchfahrtgrenze auch vor Fertigstellung der Kreisverkehrsanlage zu verlegen, um mit sofortiger Wirkung in dem betreffenden Streckenabschnitt umgehend eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen und hier im Hinblick auf die Verkehrssituation nach Bau des Kreisverkehrsplatzes sowie einer beidseitigen Bebauung an der „Milter Straße“ den Zustand einer OD (beidseitige Bebauung) tatsächlich umzusetzen. Einen entsprechenden Antrag wird die Stadt stellen.

2. Zukünftiger Zufluss (Linksabbieger) in das neue Wohngebiet

Bei der Bewertung verkehrssicherheitstechnischer Zusammenhänge ist auch der zukünftige linksabbiegende Zufluss in das Wohngebiet – von Milte aus kommend – von wesentlicher Bedeutung. Hier ist von folgenden Voraussetzungen auszugehen:

Einwohner im Plangebiet	rd. 60 Einwohner
Verkehrsaufkommen	Rd. 100 KFZ / Tag – Ziel- und Quellverkehr
Zufluss i.d. Spitzenstunde (16.00 – 17.00 Uhr)	6 KFZ
Annahme: 50 % aus Richtung Warendorf	3 KFZ
50 % aus Richtung Milte	3 KFZ

Ergebnis und Bewertung: *In der Spitzenstunde treten insgesamt 3 Linksabbiegevorgänge auf, d.h. alle 20 Minuten 1 Abbiegevorgang.*

Die Milter Straße (L 830) ist heute in den Spitzenstunden mit rd. 800 bis 900 KFZ / h belastet, also rd. 400 bis 450 KFZ / h + Richtung.

*Gemäß **RAS-K-1, Tabelle 8**, Einstufung der „Milter Straße“ in die Straßenkategorie **B III** (anbaufreie Hauptverkehrsstraße) oder **CIII** (angebaute Hauptverkehrsstraße) ist bei einer Abbiegebelastung von weniger als 20 KFZ / h **kein** Linksabbiegestreifen erforderlich.*

Vor dem Hintergrund der o.a. Sachverhalte hält die Stadt Warendorf die Errichtung einer Linksabbiegespur –allein bedingt durch die Anbindung des Wohngebietes für sachlich nicht begründet, zumal auch zukünftig nicht die Aussicht auf die Anbindung weiterer Wohnbauflächen an diesem Standort besteht. Der Wohnsiedlungsstandort zwischen „Nördlicher Stadtstraße“ und „Milter Straße“ ist nicht mehr entwicklungsfähig – insofern sind die o.a. Verkehrsdaten auch als endgültig anzuerkennen.

Bei Bewertung aller Gesichtspunkte ist ein Abwägungsergebnis sachgerecht, welches auf die Anlage einer Linksabbiegespur verzichtet.“

- Innere Erschließung des Plangebietes

(Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.14 „Drestomark“):

„Der Siedlungsbereich wird den Erfordernissen entsprechend sparsam erschlossen, d.h., dass die innere Erschließungsstraße in Anlehnung der Empfehlungen der EAE 85/95 ausgebaut werden soll und eine beidseitige Anbindung von Wohngrundstücken angestrebt wird.

Der öffentliche Straßenraum wird mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt. Die Verbindung zum vorhandenen Wohngebiet wird über einen kombinierten 3,0 m breiten Fuß- und Radweg sichergestellt

Die Fußwegeverbindung zur „Milter Straße“ kann im Notfall auch als „Fluchtweg“ bzw. als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Der 6,0 m breite öffentliche Erschließungsraum lässt unterschiedliche Ausbaumöglichkeiten offen; angestrebt wird ein niveaugleicher Ausbau als Mischfläche mit integrierten Versickerungsmulden einschließlich Bepflanzungen. Aufgrund der kurzen Erschließungslänge der Stichstraßen und den geringen Erschließungsanforderungen ist das für die Straßenentwässerung vorgesehene Mulden-Rigolen-System verkehrsgerecht in den Straßenraum zu integrieren. Um den Anforderungen einer wirtschaftlich tragfähigen Erschließung Rechnung zu tragen, wird für das doch relativ kleine Wohngebiet nur ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von 18.00 m festgesetzt. Dieser reicht aus, um den sicherheitstechnischen Anforderungen für Entsorgungsfahrzeuge gerecht zu werden. Für die nach Westen verlaufende Stichstraße wird ein Wendehammer gem. den Anforderungen der EAE 85 / 95 festgesetzt. Die Anwohner am Ende dieser Stichstraße sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter an dem für die Abholung vorgesehenen Sammelplatz im Kreuzungsbereich der Anliegerstraßen innerhalb des Straßenraumes

aufzustellen. Dies wird vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Erschließung für zumutbar erachtet.

Eine endgültige Entscheidung über den Ausbau der Erschließungswege im Plangebiet wird im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung getroffen.“

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Ver- und Entsorgung

Schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im erweiterten Siedlungsbereich „Drestomark“ anfallende Oberflächenwasser wird schadlos durch Versickerung des auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers beseitigt.

Der zwischenzeitlich fertiggestellte wasserwirtschaftliche Bauentwurf geht von folgender Konzeption aus (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan / Erläuterung zum wasserwirtschaftlichen Bauentwurf, s. Anlage):

- Oberflächenentwässerung privater Grundstücke

Auf den Baugrundstücken soll das Niederschlagswasser versickert werden. Hierbei ist das Merkblatt Niederschlagswasser der Stadtwerke Warendorf in Verbindung mit dem Arbeitsblatt ATV-DVGW A 138 (01/2002) zu beachten.

Die Versickerung kann in oberflächigen flachen Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden in Rasen oder Beetflächen geschehen, alternativ ist auch die Versickerung in Mulden-Rigolen-Systemen möglich. Rigolen sind als Kieskörper mit einem mind. 35-prozentigen Porenanteil oder Kunststoffblöcken mit 95-prozentigen freiem Volumenanteil auszuführen. Der Rigole ist nach Möglichkeit eine Vorreinigung (Versickerung über belebte Oberbodenschicht) vorzuschalten. Von einer Schachtversickerung ist abzusehen.

Die privaten Grundstücke dürfen mit einem Überlauf aus der Versickerungsanlage an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Grundsätzlich sind die anfallenden Oberflächenabflüsse vor Ort auf den privaten Grundstücken zu versickern. Ein Überlauf zum Kanal darf maximal 1 mal pro Jahr erfolgen, was einem Retentionsvolumen von mindestens 10 Liter je Quadratmeter angeschlossener Fläche entspricht.

- Öffentliche Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen in straßenbegleitenden Sickermulden und Überlauf und Anschluss von Straßeneinläufe mit Ableitung über die öffentliche Regenkanalisation als Staukanal mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße In der Feldmark vorgesehen.

Die Sickermulden mit einer Abmessung von 1,0 m Breite und 0,3 m Einschnittstiefe sind dimensioniert für die Aufnahme von einem 1-jährlichen Regenereignis. So dass die Mulden

maximal einmal im Jahr überlaufen und die Oberflächenabflüsse in den Stauwasserkanal abfließen.

Die Linienführung der rd. 230 m langen Regenwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrassen, dem Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal und dem Geländegefälle.

Bedingt durch die topographischen Verhältnisse beträgt das Sohlgefälle der zu planenden Regenkanäle zwischen rd. 1,2 ‰ und 3,5 ‰ mit Einschnittstiefen von 1,3 m bis 2,7 m.

Die Ableitung erfolgt zum vorhandenen Regenwasserkanal am östlichen Rand des Plangebietes in der Straße In der Feldmark.

Dem Vorhandenen Regenwasserkanal, und damit dem Vorfluter dürfen keine wesentlichen Mehrabflüsse zugeleitet werden. Die maximale Einleitungwassermenge in den vorhandenen Regenwasserkanal wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Warendorf auf 30 l/s festgesetzt.

Der Staukanal ist bemessen für den Zufluss aus den öffentlichen Straßenflächen (Überlauf der Sickermulden) unter Berücksichtigung eines Zuflusses aus den Privatgrundstücken bei außerordentlichen Regenereignissen als Überläufe aus den Versickerungsanlagen. Die jeweiligen Versickerungsanlagen sind für ein 1-jährliches Regenereignis konzipiert, die darüber hinausgehenden Niederschlagsabflüsse werden in den Staukanal abgeleitet, retendiert und auf den maximalen Abfluss von 30 l/s gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Für Staukanal wird eine 5 jährliche Einstausicherheit gewählt. Für die Retention ist ein Stauvolumen von 56 m³ erforderlich (nach Abzug der Volumina der Sickeranlagen) und durch einen 130 m Längen Staukanal DN 600 vorgehalten.

Die Drosselung erfolgt über eine 20 m lange Drosselstrecke DN 200 und Anordnung eines Stellschiebers DN 200, die vorm Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal angeordnet werden. Der Stellschieber wird mit einer Öffnung von 6 cm eingestellt und kann zu Reinigungszwecken oder bei Verstopfung geöffnet werden.

Um den Schmutzwasserkanal im Planzentrum kreuzen zu können, ist im Kreuzungsbereich der Regenkanal mit einem DN 300 ausgeführt.

Entsprechend den Hydraulischen Berechnungen sind Rohrdurchmesser von DN 300 (Minstdurchmesser) bis DN 600 erforderlich. Für die geplanten Regenkanäle werden Betonglockenmuffenrohre KFW-M DIN 4032 mit integrierter Dichtung der Rohrstöße entsprechend DIN-EN 681 Teil 1 geplant, Abzweige werden für Rohrleitungen aus PVC DN 150, wandverstärkt, vorgesehen.

Die erforderlichen Revisionsschächte der Regenkanäle werden aus Betonfertigteilen (DIN 4034 Teil 1 und FBS Qualitätsrichtlinie) mit einem Minstdurchmesser DN 1000, bestehend aus Schachtunterteil mit entsprechend ausgebildetem Gerinne, Schachtringen, Konen, Ausgleichsringen und Schachtdeckel mit 400 kN Prüflast DIN 19 584 hergestellt mit hochgelagertem Deckel und runden Belüftungslöchern sowie Schmutzfängern (DIN 2121), Kennmaß 600. Hausanschlusschächte werden analog aus Betonfertigteilschächten DN 800 erstellt.“

Die oberflächige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden ist erlaubnisfrei.

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen wird in der Planzeichnung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Drestomark“ – im Rahmen der Textlichen Festsetzungen - wie folgt festgesetzt:

Versickerung des Niederschlagswassers (gem. §9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den privaten Grundstücken durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. Die entsprechenden technischen Regelwerke (z.B. die ATV Richtlinie 138) sind zu beachten und umzusetzen. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls dort zu versickern.

Die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (durchschnittlich 1 x jährlich) darf in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, wobei die Durchlässigkeit des gesättigten Untergrundes mit 5×10^{-5} m/s anzusetzen ist. Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. durch Kellerdrainagen) sind nicht zulässig. Das Recht auf Entnahme von Brauchwasser aus dem Regenwasser bzw. Grundwasser bleibt hiervon unberührt.

Abwasserentsorgung

Das Abwasserleitungsnetz wird westlich der Straße „In der Feldmark“ ergänzt und an das vorhandene Netz angeschlossen. Aufgrund der relativ geringfügigen Erweiterung des Netzes ist davon auszugehen, dass die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen ausreichen, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage abzuleiten. Eine den gesetzlichen Anforderungen und Vorschriften entsprechende Reinigung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers wird sichergestellt. Auf den Wasserwirtschaftlichen Bauentwurf wird an dieser Stelle verwiesen.

Zum ZAP wird ein Ergänzungsantrag bei der Bezirksregierung Münster eingereicht. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der weiterführenden Abwasseranlagen wird nachgewiesen.

Die Elt-, Gas- und Trinkwasserversorgung wird durch Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen sichergestellt. Eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen wird im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen. Die das Plangebiet ursprünglich querende 10 kV-Freileitung ist bereits demontiert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr in Trägerschaft der Stadt Warendorf.

Die Brandschutzbestimmungen werden beachtet; eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Die detaillierten Erfordernisse des Brandschutzes werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt. Der Nachweis über eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitungen ist Bestandteil der Erschließungsplanung und dort angesiedelt. Sie wird als abhängige Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Regelwerk durch Vorlage der dafür erforderlichen hydraulischen Berechnungen nachgewiesen. Dabei werden die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet und umgesetzt.

Auf die einzuhaltenen Abstände gem. § 35 BauO NRW von Gebäuden untereinander wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der Telekommunikation wird sichergestellt; hierzu wird eine rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen herbeigeführt.

5.2 Belange des Immissionsschutzes

5.2.1 Verkehrsbedingte Immissionen

Der Planbereich wird im Westen durch die geplante „Nördliche Stadtstraße“ und im Südwesten durch die „Milter Straße“ (L 880) tangiert. Von beiden Straßen gehen Immissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung der „Nördlichen Stadtstraße“ wurde zum Schutz der vorhandenen Siedlungsbereiche aktiver Lärmschutz südlich des Trassenverlaufes der „Nördlichen Stadtstraße“ festgesetzt. Die Siedlungserweiterung „Drestomark“ ist also nicht ursächlich der Anlass für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen.

Insofern wurde bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ eine wesentliche Voraussetzung für die Arrondierung des Siedlungsbereiches zwischen „Milter Straße“ und „Nördliche Stadtstraße“ geschaffen. Die diesem Erläuterungsbericht anliegende Schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Zusammenwirken aktiver Maßnahmen entlang der „Milter Straße“ und der „Nördlichen Stadtstraße“ i.V.m. passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, die für die Realisierung des Wohngebietes erforderlich sind, beschränken sich auf aktiven Lärmschutz im Zuge der „Milter Straße“ und unterschiedliche passive Lärmschutzanforderungen an Bauteile von Gebäuden auf einzelnen Grundstücken. Der schalltechnische Aufwand, der erforderlich ist, um den Wohnstandort den Anforderungen entsprechend zu schützen, ist vor dem Hintergrund der Baulandausweisung für rd. 20 Baugrundstücke verhältnismäßig und damit auch vertretbar.

1. Schutz der Außenwohnbereiche:

Vorgesehen ist entlang der „Milter Straße“ die Errichtung einer begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m, die nach Osten hin auf 2,0 m ausläuft sowie eine 3,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung, die als Wand- / Wallkonstruktion südlich der Trasse der „Nördlichen Stadtstrasse“ errichtet wird. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind u.a. erforderlich, um die Außenwohnbereiche der Wohngrundstücke zu schützen. Der Schutz der Außenwohnbereiche findet auch Berücksichtigung im Erschließungskonzept, dass für den parallel zu dieser 73. FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1.14 „Drestomark“ erarbeitet wurde. Der kritische Bereich ist die erste Bauzeile nordöstlich der „Milter Straße“. Hier werden zukünftig voraussichtlich Doppelhausgrundstücke errichtet, deren Außenwohnbereiche nicht direkt nach Süden hin zur „Milter Straße“ ausgerichtet werden,

sondern nach Westen bzw. nach Südosten. Hierdurch besteht zudem die Möglichkeit, durch spezielle Grundrisslösungen weitere Verbesserungen der Gesamtsituation zu erreichen. Der Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag ist der Anlage dieses Erläuterungsberichtes beigefügt.

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass bei einer Ausrichtung der Außenwohnbereiche der 1. Bauzeile zwischen „Milter Straße“ und der südlichen Planstraße im Planbereich nach Westen bzw. Südosten und einer begrünten Schutzwand mit einer Höhe von maximal 2,50 m – 2,00 m die Richtwerte der 18005 nur ganz geringfügig überschritten werden.; die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV werden dagegen deutlich unterschritten.

Eine höhere Lärmschutzwand (H = 3,0 m) würde die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten. Die Stadt Warendorf räumt aber den Belangen des Ortsbildes hier eine höherrangige Bedeutung ein, zumal die Richtwerte nur geringfügig überschritten werden und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung noch deutlich unterschritten werden. Planungsziel der Gemeinde ist es, einen weitgehenden Ausgleich zwischen den Immissionsschutzbelangen der Wohnbevölkerung und einer ortsbildverträglichen Gestaltung des Ortseinganges im Nordwesten der Stadt Warendorf zu schaffen. Dies soll dadurch sichergestellt werden, dass die geplante Lärmschutzwand als eine begrünte Anlage auf eine Bauhöhe soweit reduziert wird, ohne die erforderliche Schutzwirkung dabei unverhältnismäßig herabzusetzen. Der theoretische Richtwert von 55 dB wird nur auf einem Grundstück um rd. 2,2 dB und auf zwei weiteren Grundstücken um 1,2 dB bzw. 1,6 dB geringfügig überschritten, was seitens der Stadt – insbesondere aufgrund der Tatsache, dass das Ortsbild durch eine 0,5 m bis 1,0 m niedrigere Lärmschutzwand weitaus weniger beeinträchtigt wird – als für vertretbar und hinnehmbar erachtet wird. Die Stadt sieht zudem noch Spielraum, durch entsprechend intelligente Grundrisslösungen zusätzliche Abschirmungen zu erreichen, so dass dann auch die Orientierungswerte eingehalten werden.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird der o.a. Orientierungswert von 55 dB eingehalten, sofern diese im Lärmschatten der Gebäude errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen. Das Erschließungs- und Bebauungskonzept ist deshalb so ausgerichtet, dass die abgeschirmten Bereiche nach Süden bzw. Westen ausgerichtet werden können und insoweit auch hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Besonnung keiner Beeinträchtigungen ausgesetzt sind. Im Innenbereich des Planungsraumes werden die Orientierungswerte auf allen Grundstücken eingehalten.

2. Schutz der Wohngebäude

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen dienen insbesondere dem Schutz der Erdgeschosszonen, wobei in kritischen Bereichen Räume von Erdgeschossen zusätzlich mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls zu schützen sind. Da die Obergeschosszonen in

der Regel über die Höhe der aktiven Lärmschutzeinrichtung herausragen, bestehen für die Obergeschosse von Gebäuden auch höhere Anforderungen an den Schallschutz.

Grundsätzlich kann aber festgestellt werden, dass nach Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt werden kann.

Um den Immissionsschutzanforderungen an den Gebäuden gerecht zu werden, sind je nach Lage der Gebäude im Plangebiet unterschiedliche passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Im parallel zu dieser 73. FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Anforderungen umzusetzen:

Teilbereich		Geschoss	1	2	3
Art der baulichen Nutzung			WA	WA	WA
Einstufung Lärmpegel- Bereiche (L P B)	Südwestseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB
		OG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB
	Südosseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
		OG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
	Nordwestseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB
		OG	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB
	Nordostseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	-	-	LPB II 30 dB
		OG	-	-	LPB III 35 dB

Teilbereich		Geschoss	4	5	6	7
Art der baulichen Nutzung			WA	WA	WA	
Einstufung Lärmpegel- Bereiche (L P B)	Süd- bzw. Südwestseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	-	-	-	LPB IV 40 dB
		OG	-	-	-	LPB IV 40 dB
	Ost- bzw. Südosseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB II 30 dB	LPB III 35 dB	-	LPB IV
		OG	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	-	LPB IV 40 dB
	Nord- bzw. Nordostseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB	-	LPB IV 40 dB
		OG	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB
	West- bzw. Nordwestseite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	EG	LPB II 30 dB	LPB III 35 dB	-	-
		OG	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB	LPB II 30 dB	-

Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben,

sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Terrassen und Freisitze sind im Lärmschatten der Gebäude zu errichten.

Da es sich hier nicht um die Errichtung eines neuen Wohnsiedlungsstandort ohne Zuordnung und Bindung an eine bebaute Ortslage handelt, sondern um die Abrundung eines vorhandenen Siedlungsbereichs, für den bereits Schutzmaßnahmen im Rahmen der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ vorgesehen sind, hält die Stadt Warendorf es für eine vertretbare Entscheidung, für einen räumlich eng umgrenzten Bereich noch Bauland zu schaffen und auszuweisen. Da der Nachfrage kein vergleichbares Angebot an bebaubaren Wohngrundstücke zur Verfügung steht, ist die Stadt gehalten, insbesondere auf integrierte Standorte zurückzugreifen, die sich aufgrund ihrer zentralen und verkehrsgünstigen Lage zum Kernort in besonderer Weise für eine innerstädtische Arrondierung eignen, aber aufgrund dieser Vorzüge andererseits auch den allgemeinen Schutzanforderungen hinsichtlich der verkehrlichen Immissionen nicht mehr entsprechen können. Vor diesem, insbesondere städtebaulichen Aspekt, nimmt die Stadt auch bewusst die Aufwendung von aktiven und passiven Maßnahmen in Kauf, um den Standort den Erfordernissen entsprechend zu realisieren; zumal es aus Sicht der Stadt auch keinen Sinn macht, grundsätzlich auf eine Siedlungsentwicklung in zentraler Lage, die aus städtebaulicher Sicht durchaus angezeigt ist und Sinn macht, zu verzichten. Die Stadt setzt den Standort auch deshalb in zentraler Lage um, da hierdurch Siedlungsraum in Zuordnung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen entsteht, der an verkehrsgünstiger gelegenen Standorten mehr Verkehr erzeugen würde; insofern sind integrierte Standorte im Stadtgebiet – die auch erhebliche Standortvorteile gegenüber „nicht vorbelasteten“ Standorten an der Peripherie aufweisen – hinsichtlich ihrer Standortqualitäten anders zu beurteilen. Dies gilt nach Auffassung der Stadt insbesondere auch für den Abwägungsspielraum der Immissionsschutzbelange. Insoweit weist die Stadt in ihrer Gesamtabwägung den städtebaulichen Belangen – nämlich der Umsetzung eines räumlich eng umgrenzten, in das Stadtgefüge integrierten Standortes, der die bebaute Ortslage zudem sinnvoll abrundet – eine besonders höherrangige Bedeutung zu. Das heißt, dass die gesetzlichen Schutzanforderungen der DIN 18005 grundsätzlich eingehalten werden - allerdings nur durch die Umsetzung erhöhter Aufwendungen für die Nutzern, die u.a. aber auch Nutznießer der Standortvorteile sind.

5.2.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Das staatliche Umweltamt Münster weist darauf hin, dass im Hinblick auf den ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schweinemastbetrieb „Lippermann“ im Rahmen der letzten Baugenehmigung zur Errichtung eines Schweinestalles vom Ing.-Büro „Richters & Hüls“ ein Geruchsgutachten erstellt wurde. Danach werden im Plangebiet ca. 6% der Jahresstunden Gerüche aus dem o.g. Betrieb auftreten. Damit wird der Richtwert gem. G I R L von 10% der Jahresstunden deutlich unterschritten. Das Staatliche Umweltamt

Münster stellt weiter fest, dass der o.a. Betrieb bereits maßgeblich in seiner Entwicklung durch das vorhandene, unmittelbar benachbarte Wohnhaus im Südosten des Betriebes eingeschränkt ist. Dies bedeutet, dass durch das geplante Wohngebiet ursächlich keine Einschränkung der Entwicklung bewirkt wird. Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Wohngebiet Drestomark“ nicht berührt.

5.3 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist inhaltsgleich mit der Abwägung dieser Flächennutzungsplanänderung (Begründung zum B-Plan „Drestomark“):

Mit der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Minimierung von Eingriffen, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsraumes sowie externen Kompensationsmaßnahmen soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Anforderungen des BNatSchG sowie des § 1 a des BauGB Rechnung getragen werden.

Durch dieses Baugebiet wird eine Fläche überplant, die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ als Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke festgesetzt ist. Entwicklungsziel ist danach die Begründung eines Waldes. Die Maßnahme ist allerdings auf der Fläche noch nicht umgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet worden, in dem die Belange von Natur- und Landschaft ausführlich dargelegt und unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung abgearbeitet worden sind. Insofern sind im Landschaftsökologischen Fachbeitrag (LÖF) zu diesem Bebauungsplan lediglich die zu erwartenden Eingriffe innerhalb der geänderten Bereiche in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden.

Als Ausgangssituation für die Eingriffsbilanzierung ist - unabhängig von der derzeitigen Nutzung – die derzeit rechtskräftig festgesetzte Nutzung der Fläche anzusehen.

Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Durch die Standortwahl des geplanten Wohngebietes wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 4 (4) LG NRW hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1(5) BauGB -sparsamer Verbrauch von Boden- Rechnung getragen. Der gewählte Bereich liegt direkt am Rand der Ortslage von Warendorf und wird durch die geplante, nördlich verlaufende „Nördliche Stadtstraße“ sowie die südlich angrenzende Wohnbebauung nahezu vollständig von der freien Landschaft abgeschirmt. Er dient der Abrundung eines bestehenden Siedlungsgefüges, so dass es nicht zu einer Zersplitterung der freien Landschaft kommt. Die Überplanung betrifft ausschließlich planungsrechtlich erfasste, aber noch nicht realisierte Kompensationsmaßnahmen, so dass noch keine bestehenden

ökologischen Funktionen zerstört werden, was zu einer Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beiträgt.

Hinzu kommt, dass bei der Planung eine vollständige Versickerung des im Planungsraum anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt ist, so dass Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden. Ferner ist festzustellen, dass bei der Standortwahl darauf geachtet wurde, dass keine wertvollen Landschaftsbestandteile und Naturelemente beseitigt bzw. beeinträchtigt werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - B-Plan Nr. 1.14 „Drestomark“ -

- Fläche mit Pflanzbindung (Eingrünung)

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze sollen in Ergänzung und Verlängerung des westlich hieran angrenzenden Lärmschutzwalles zur Abschirmung des angrenzenden Wohngebiets flächige Pflanzungen von standortgerechten Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste im Anhang) erfolgen. Entwickelt werden soll ein stufig aufgebauter Gehölzbestand.

- Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Entlang der „Milter Straße“ sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Diese neu entstehenden Straßenseitenräume werden nicht versiegelt und mit einer extensiven Grünlandeinsaat versehen. Die Flächen werden demzufolge eine geringe Pflegeintensität aufweisen. Zudem handelt es sich bei der Lärmschutzeinrichtung entlang der „Milter Straße“ und der „Nördlichen Stadtstraße“ um mit Boden gefüllte Korbsysteme, die vollständig bepflanzt werden sollen.

- Hausgärten

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 und einer zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und Zufahrten werden voraussichtlich ca. 55 % bzw. 40 % des geplanten Wohngebietes als Hausgärten genutzt (ca. 5.124 m²).

Der ökologische Wert von Hausgärten steigt mit zunehmendem Anteil an heimischen, standortgerechten Pflanzenarten.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert im Plangebiet wird deutlich, dass durch den Bebauungsplan Nr. 1.14 der Stadt Warendorf ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 13.862 WE besteht.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - außerhalb des Planungsraumes -

Aufgrund der Tatsache, dass die Grundfläche der freien Landschaft nicht zunehmen kann, ist eine Kompensation nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen zu erreichen. Entsprechend der Vorgaben des § 5 LG NRW müssen die Ersatzmaßnahmen nach Art und Umfang geeignet sein, die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise

wiederherzustellen. Bei der im LBP zum B-Plan Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ vorgesehenen Maßnahme A 8 handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (Planungszustand). Diese Fläche ist noch nicht hergestellt, wird aber durch den jetzt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1.14 überplant. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, diese (geplante, aber noch nicht hergestellte Waldfläche) an anderer Stelle nachzuweisen, also zu verlagern. Den Nachweis darüber führt die Stadt Warendorf auf einer Teilfläche der Flur 7, Gemarkung Vohren, Flurstück 39, eine textliche Festsetzung sieht der Bebauungsplan vor. Sie umfasst eine Kompensationsverpflichtung von 10.666 m². Fläche, Umfang und Maßnahme sind vom zuständigen Forstamt als geeignet beurteilt worden.

Das aus dem Baugebiet durch die nunmehr geplante Wohngebietsnutzung verbleibende Kompensationsdefizit von 2.277 WE wird im Rahmen einer vertraglichen Regelung zwischen Stadt und Erschließungsträger erfasst. Die Stadt Warendorf wird mit diesem Vertrag eine Ausgleichszahlung/Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers/Erschließungsträgers für die anfallenden Kosten der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der o.g. Größenordnung begründen (Kostenerstattungsverpflichtung (§ 1a (3) i.V.m § 135 a BauGB).

Vorgesehen zur Kompensation des Defizits ist die Inanspruchnahme einer Teilfläche von 2.300 m² des Flurstücks 110 der Flur 18, Gemarkung Freckenhorst. Diese Parzelle weist eine Gesamtgröße von ca. 2,55 ha auf und wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (Herr Aschenbrenner) vom 2001-11-29 ist auf dem Flurstück im westlichen Bereich die Begründung eines naturnahen Laubwaldes (ca. 1,22 ha) mit standortheimischen Baumarten in Verbindung mit der Entwicklung extensiv genutzten Grünlandes mit Blänken auf der restlichen Parzelle sowie einer randlichen Abpflanzung in Form von Feldhecken vorgesehen. Nach Durchführung o. g. Maßnahmen ist bei Anrechnung von 2.300 m² dieser Fläche das Defizit vollständig aufgehoben, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Bodenfunde

Für den Fall archäologisch bedeutsamer Bodenfunde ist die Stadtverwaltung der Stadt Warendorf zu informieren, die sofort die zuständigen Behörden benachrichtigen wird. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften werden beachtet.

6.2 Altablagerungen

Für den in der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Planungsraum sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Altablagerungen bekannt. Die Bereiche wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

7 Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet:

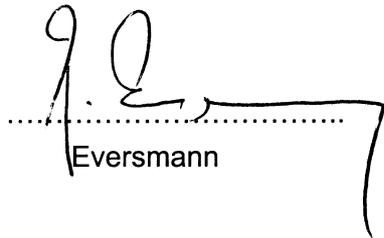
Wallenhorst, den 05.09.2001

geändert am: 06.12.2001

zuletzt geändert am: 15.07.2002

INGENIEURPLANUNG

Ni



Eversmann

Dieser Erläuterungsbericht und die 73. Änderung der Stadt Warendorf vom 05.09.01, geändert am 06.12.01 im Maßstab 1 : 5000 (Lageplan und Text) ist mit den Darstellungen gemäß §§2 und 5 BauGB und auf Grundlage §§7 41 GO NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW S.2023) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V.m. §§1 bis 7 und 13 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 21141) in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Warendorf am 15.07.2002 beschlossen worden.

Warendorf, den.....

.....

i.A. Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage:

Baugebiet "Drestomark" – Bebauungs- und Erschließungsvorschlag

