

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.06 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Nie Grund" gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).

1. Allgemeines

Die Stadt Warendorf beabsichtigt für das Gebiet nördlich des Standortes der Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V. (FN) sowie des Geländes des Deutschen Olympiade-Komitee für Reiterei e.V. (DOKR) den Bebauungsplan 1.06 "Nie Grund" aufzustellen.

Mit der Erarbeitung und Umsetzung dieses Bebauungsplanes soll die Attraktivität des Pferdesportstandortes Warendorf gefördert und ein erkennbarer Bedarf nach geeigneten Grundstücken zur Ausübung dieses Sports befriedigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Entwicklung des nördlichen Warendorfer Ortsrandes fortgeführt, die durch den im Jahre 1990 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 1.02 für das "Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr. Rau-Allee" eingeleitet wurde.

Die bei der Nutzung des Plangebietes Nr. 1.02 gewonnenen Erfahrungen der Bauherren sollen in die Plankonzeption des Bebauungsplanes Nr. 1.06 "Nie Grund" mit einfließen, um die Qualität des Angebots einer "Sonderfläche für Reiterei" weiter zu verbessern, auf der das "Wohnen mit dem Pferd" für einen den Reitsport ausübenden Personenkreis ermöglicht werden soll.

Während ein Plankonzept aus dem Jahre 1993 zu diesem Zweck noch eine umfängliche Fläche von ca. 30 ha vorsah, wurde der vorliegende Entwurf gemäß Beschluß des Rates vom 24.03.1999 auf unter 5 ha verkleinert, da für die übrigen Flächen auch langfristig zu geringe Realisierungschancen gesehen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1980 weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der FNP daher im dargestellten Sinne einer 32. Änderung unterzogen.

2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Velsen, im nördlichen Stadtgebiet, westlich der Dr.-Rau-Allee und schließt sich nördlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 1.02 an.

Grenzbeschreibung

Im Norden (von Westen nach Osten)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzellen Gemarkung Velsen, Flur 10, Nr. 31 (teilweise) und 30 sowie durch die Süd- und Westgrenze der Parzelle Stadt Sassenberg, Gemarkung Gröbblingen, Flur 9, Nr. 30 (tlw.).

Im Osten (von Norden nach Süden)

wird das Plangebiet durch die Westgrenze der Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 34, Nr. 211. 212. 215, 216, 217 und 219 (tlw.) begrenzt.

Im Süden (von Osten nach Westen)

wird das Plangebiet begrenzt durch die gradlinige Verlängerung der Nordgrenze der Parzelle Gemarkung Velsen, Flur 523, Nr. 106 nach Osten auf die Westgrenze der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 34, Nr. 219, wobei die Parzelle 210 durchschnitten wird. Desweiteren wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenze der Parzellen Gemarkung Velsen, Flur 513, Nr. 106 und 105, die Nord- und Westgrenze der Parzelle Nr. 133, die Nordgrenze der Parzelle Nr. 71 (tlw.) sowie die Ostgrenze der Parzelle Nr. 81.

Im Westen (von Süden nach Norden)

wird das Plangebiet begrenzt durch eine Linie, die vom südwestlichen Eckpunkt der Parzelle Gemarkung Velsen, Flur 513, Nr. 83 bis zum südlichsten Eckpunkt der Parzelle Nr. 44 verläuft und hierbei die Flurstücke Nr. 84 und 122 durchschneidet. Weiterhin wird das Plangebiet begrenzt durch die Süd- und Ostgrenze der Parzelle Nr. 44 (tlw.) sowie durch die gradlinige Verlängerung der Ostgrenze der Parzelle Nr. 44 auf die Südgrenze der Parzelle Nr. 31, wobei das Flurstück Nr. 22 durchschnitten wird.

3. Städtebauliches Konzept

Entlang der Kreisstraße K 51 im Osten sowie des nördlichen Wirtschaftsweges sollen die Baulücken zwischen den vorhandenen Gebäuden der landwirtschaftlichen Betriebe und den bereits bestehenden sonstigen Wohn- und Stallgebäuden geschlossen werden. Es sollen ca. vier Grundstücke, vergleichbar denen im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 1.02, für eine Bebauung erschlossen werden.

Die Gliederung des Gebietes sowie der einzelnen Grundstücke erfolgt entsprechend den Erfordernissen einer optimalen Pferdehaltung in Verbindung mit einer Wohnnutzung. Durch die Anordnung der Baukörper am Rande des Plangebietes soll der Innenbereich nach außen abgeschirmt werden, so daß hier Pferde ohne Störungen gehalten werden können. Entsprechend dieses Gedankens sollen auch die einzelnen Grundstücke organisiert werden.

Ein Grundstück gliedert sich von der Straße nach innen in

a. die Baufläche "Sondergebiet für Reiterei" mit

- einem zur Straße hin orientierten Andienungs- und Versorgungsbereich (der an der Dr.-Rau-Allee in Form eines eigenen Erschließungsweges von der K 51 abgerückt wird),
- dem Wohn- und Arbeitsbereich in Form kombinierter Wohn- und Stallgebäude sowie
- einem Gartenstreifen ("Aufenthaltsraum für die Bewohner"),

b. die private Grünfläche "Anlagen für Reiterei" mit

- Paddocks (= "unbefestigter Reitplatz" bzw. "Aufenthaltsraum für das Pferd") sowie
- Reitbahnen (Arbeits- und Trainingsbereich Pferd/Mensch) sowie

c. die private Grünfläche "Reit- und Weideflächen sowie Äcker" als

- Grünland bzw. Weiden im weiteren Innenbereich des Gebietes.

Jedem Pferdehalter im Gebiet soll ermöglicht werden, seine Pferde auf dem eigenen Grundstück zu halten, zu versorgen und zu trainieren, ohne zusätzliche Flächen anpachten zu müssen, wobei die Reitplätze und Weiden von mehreren Grundstückseigentümern gemeinsam genutzt werden können. Auch bei der äußeren Erschließung werden, soweit möglich, zwei oder mehrere Grundstücke gemeinsam an einen Erschließungsweg angebunden, um eine effiziente Ver- und Entsorgung (z.B. Abfahren von Mist) zu gewährleisten.

Um die Realisierbarkeit der Konzeption zu gewährleisten, wird eine Grundstücksmindestgröße von 3.000 qm festgesetzt.

Unabhängig von diesem Konzept sind im Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe einschließlich der hierfür erforderlichen Weide- und Ackerflächen zulässig. Die Nutzung der Flächen durch die Landwirtschaft wird nicht eingeschränkt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Das Sondergebiet für Reiterei soll seinem Charakter nach vergleichbar dem eines Dorfgebietes gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden und wird durch landwirtschaftliche Betriebe, Reiterhöfe sowie durch Grünflächen für Reitanlagen, Weideflächen und Äcker geprägt. In § 5 Abs. 1 BauNVO wird darauf hingewiesen, daß auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in Dorfgebieten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Störungen durch Gerüche und herkömmliche Geräusche, die von den landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten ausgehen, müssen bei einer Wohnbebauung hingenommen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung soll neben der reiterlichen Nutzung bestehen bleiben können. Da der Bebauungsplan jedoch vor allem langfristig das Ziel verfolgen soll, einen erkennbaren Bedarf nach Flächen für das Zusammenleben mit Pferden am Ortsrand von Warendorf zu befriedigen, wurde nicht die Ausweisung "Dorfgebiet" (MD), sondern "Sondergebiet Reiterei" (SO/R) gewählt. Andere Nutzungen als Wohnen in Verbindung mit Pferdehaltung bzw. Anlagen für die Reiterei sowie landwirtschaftliche Betriebe dürfen im Gebiet nicht realisiert werden.

Aufgrund dieser Konzeption ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb Velsen 33 weiterhin im Sondergebiet für Reiterei zulässig. Für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen werden keine Auflagen und keine Nutzungsänderungen festgesetzt, so daß der Landwirt seine Flächen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaften kann.

Am Westrande des Sondergebietes wird für eine Teilfläche die Errichtung von Wohngebäuden ausgeschlossen, um zur emittierenden Massentierhaltung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes Velsen 35 den für Dorfgebiete erforderlichen Abstand einzuhalten. Die an den Hof heranrückende Pferdehaltung wird nicht als Beeinträchtigung des Vollerwerbsbetriebes angesehen.

Für das Wohnhaus Velsen 74 am Südrande des Plangebietes wird aufgrund der dargestellten geplanten Nutzungen im Norden sowie des bestehenden Reitereigebietes im Süden ein Dorfgebiet festgesetzt. Auf diesem Grundstück wird nicht ausdrücklich allein das Wohnen mit Pferden angestrebt.

4.2 Maß der Nutzung

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand sowie das Ortsbild wird im Plangebiet eine eingeschossige Bebauung festgesetzt sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über Straßenoberkante bestimmt. In einigen Bereichen beträgt die

maximale Firsthöhe 11,0 m, da der Gebäudebestand dieses Maß erreicht.

Für die einzelnen Grundstücke wird eine Bebauungstiefe von 55,0 m festgesetzt, da sich bei der Nutzung der Grundstücke im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 1.02 gezeigt hat, daß eine größere Tiefe für eine bessere Organisation der Grundstücksnutzung notwendig ist. Die geringere Bebauungstiefe im Plangebiet Nr. 1.02 führte vor allem zu Problemen bei der Ver- und Entsorgung durch größere Nutzfahrzeuge, für die auf den Grundstücken keine ausreichenden Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden konnten, ohne die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke einzuschränken.

In Anlehnung an den Flächenbedarf der Gebäude im Plangebiet 1.02 wird im Sonergebiet für Reiterei unter Berücksichtigung der größeren zulässigen Bebauungstiefe eine Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Beim Bau einer Reithalle kann dieser Wert ausnahmsweise überschritten werden.

Im Dorfgebiet betragen GRZ und GFZ 0,3, da hier die vorhandene Grundstücksausnutzung höher liegt.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Diese Regelung soll dazu beitragen, die geplante Bebauung mit der bereits vorhandenen baulichen Struktur im Umfeld in Übereinstimmung zu bringen. Sie sichert eine lockere, nicht verdichtete Bebauung, die für den Ortsrand angestrebt wird. Diesem Zweck dient auch die gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB getroffene textliche Festsetzung, welche die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung soll darüber hinaus dazu beitragen, daß auf den Grundstücken nur die erwartete Nutzung realisiert wird. Das Entstehen größerer Gebäudekomplexe, welche sich nicht in den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmen einordnen würden, soll verhindert werden.

Um den bereits erwähnten Hof Velsen 33 durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan in seinen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber einem Verbleib im Außenbereich nicht einzuschränken, wurde bezüglich der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten die Ausnahmeregelung getroffen, daß im Falle von landwirtschaftlichen Betrieben neben den zulässigen Haupt- und Altenteilerwohnungen maximal drei Wohnungen je Hofstelle zulässig sind, sofern diese zum Zwecke der Umnutzung von Betriebsgebäuden erstellt werden.

4.4 Lage der Misten

Der Forderung, die Lage der Misten so auszurichten, daß ein direkter Einblick von der Hauptstraße (K 51) vermieden wird, ist durch die Anlage eines 5 m breiten

...

Pflanzstreifens Rechnung getragen worden. Die Misten dürfen nur auf den Grundstücken jenseits des Pflanzstreifens bzw. im Bereich der K 51, jenseits des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Erschließungsweges angelegt werden. Es entspricht dem Charakter der geplanten Bebauung, daß Gerüche entstehen. Diese werden unter Berücksichtigung des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes für Anwohner und Passanten als zumutbar angesehen.

Das direkt gegenüber dem Plangrundstück A an der K 51 liegende Wohngebäude Gröbblingen 54 befindet sich allerdings bei vorherrschender Windrichtung aus Süd-West im Hauptemissionsbereich der Miste auf dem Grundstück A. Um hier die unmittelbare Beeinträchtigung zu reduzieren, wird festgesetzt, daß Misten nur im Bereich der Nordgrenze des Grundstücks angeordnet werden können.

5. Grünflächen

Im Innenbereich des Plangebietes wird der Charakter einer ländlichen Umgebung durch die Festsetzung privater Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Anlagen für Reiterei" sowie "Reit- und Weideflächen sowie Äcker" gewahrt.

Hierzu trägt die Regelung bei, wonach im Bereich der "Anlagen für Reiterei" eine maximale Flächenversiegelung von 10 Prozent für Zuwegungen und unumgängliche Bewegungsflächen zulässig ist.

Den gleichen Zweck verfolgt die Bestimmung, bei der Anlage der Privatwege zur inneren Erschließung lediglich wassergebundene Decken zu verwenden.

6. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 86 BauO NW einbezogen. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein verunstaltendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

Durch Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung soll vor allem sichergestellt werden, daß sich die Bebauung an den bereits vorhandenen Gebäuden der Umgebung orientiert.

7. Verkehr

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße K 51 von Osten sowie den im Norden verlaufenden Wirtschaftsweg Kriefft-Waltering verkehrlich erschlossen.

Um Verkehrsprobleme auf der K 51 durch parkende Autos sowie Be- und Entladevorgänge zu vermeiden, sollen mehrere Parzellen durch einen gemeinsamen Zufahrtsweg an die Kreisstraße angebunden werden.

Dieser Weg wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer der erschlossenen Parzellen belastet. Der Pflanzstreifen darf durch einzelne Parkbuchten an seiner Innenseite eingeschränkt werden, jedoch ohne die Pflanzungen nach außen hin zu durchbrechen.

Der Wirtschaftsweg Kriefft-Waltering besitzt im Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der 10,0 m breiten Wegeparzelle eine befestigte Breite von ca. 4,0 m, die für den bisher abzuwickelnden Verkehr ausreichend war. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, maximal zwei weitere Wohneinheiten an den Weg anzubinden, wodurch das Verkehrsaufkommen nicht nennenswert steigt. Es wird daher nicht beabsichtigt, den Ausbauzustand des Weges aufgrund der Entstehung des Baugebietes "Nie Grund" zu verändern.

Die Herstellung der Grundstückszufahrten zur Fahrbahn der K 51 auf der Parzelle der Kreisstraße sowie die Schaffung von erforderlichen Überfahrten zu dem auf der Ostseite der K 51 verlaufenden Radweg sind Bestandteil der Verkehrserschließung und von den Grundstückseigentümern zu tragen. Ebenfalls obliegt den Eigentümern die Unterhaltungspflicht der Zufahrten.

Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke werden Wege zugelassen, um die Bewirtschaftung der Flächen mit landwirtschaftlichen sowie der Reiterei dienenden Nutzfahrzeugen zu ermöglichen. Hierfür werden mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen festgesetzt. Eine Erschließung für den PKW-Verkehr soll über die Flächen nicht erfolgen, da dies zu unangemessenen Störungen des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes führen würde.

Die angesprochenen Wege sollen ebenfalls als öffentliche Reitwege genutzt werden. Sie werden an das öffentliche Reit- und Wirtschaftswegenetz im Westen (Flur 513, Parzelle 84) angebunden. Gleichzeitig wird ein Reitweg nach Norden zum Wirtschaftsweg Kriefft-Waltering geführt.

7.2 Berechnung der Verkehrsimmissionen

Grundlage für die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung der geplanten Bebauung an der Dr.-Rau-Allee bildet die DIN 18005.

Nach Auskunft des Kreises Warendorf ergab eine Verkehrszählung an der Kreisstraße K 51 in diesem Bereich eine Belastung von 3.063 Kfz/24 h im Jahr 1995 mit 5 Prozent Schwerlastanteil. Für die nächsten fünf Jahre bis 2000 wird eine Steigerung von 10% einkalkuliert, bis zum Jahr 2005 wird mit einer Steigerung von 15%, ausgehend vom Jahr 1995, gerechnet.

Daraus ergibt sich eine rechnerische Verkehrsbelastung für

1995 von 3.369 Kfz/ 24 h
2000 von 3.522 Kfz/ 24 h.

Verkehrsstärken Mtags

$0,06 \times 3.522 = 211 \text{ Kfz/h}$
(davon 5 % LKW)

Verkehrsstärken Mnachts

$0,008 \times 3.522 = 28 \text{ Kfz/h}$
(davon 5 % LKW)

Aus diesen Werten ergeben sich folgende Mittelungspegel L_m (25):

L_m (25) tags = 62,0 dB
 L_m (25) nachts = 53,0 dB

Der sich ergebende Emissionspegel $L_{mE} = L_m$ (25) + Delta L_{stro} + Delta L_V + Delta L_{stg} beträgt:

L_{mE} tags = 62,0 dB
 L_{mE} nachts = 53,0 dB

wobei gilt:

Delta L_{stro} = 0 dB (nicht geriffelter Gußasphalt)
Delta L_V = 0 dB (Höchstgeschwindigkeit 100 km/h)
Delta L_{stg} = 0 dB (keine Steigung)

Für die Berechnung des Beurteilungspegels $L_r = L_{mE} - \text{Delta } L_S + \text{Delta } L_K$ können folgende Werte angesetzt werden.:

Delta L_K = 0 dB (keine Ampel)
Delta L_S = - 2 dB mit $H = \text{ca. } 3,0 \text{ m}$, $S = 18 \text{ m}$

L_r tags = 62,0 dB + 2 + 0 = 64,0 dB
 L_r nachts = 53,0 dB + 2 + 0 = 55,0 dB

...

Es gelten für die von der Straße abgewandten Gebäude folgende um 10,0 dB verminderten Werte:

Lr tags = 54,0 dB
Lr nachts = 45,0 dB

7.3 Bestimmung der Schallschutzmaßnahmen

Das Sondergebiet für Reiterei kann hinsichtlich seiner Immissionsbelastung mit einem Dorfgebiet verglichen werden. Die Orientierungswerte Low für den Beurteilungspegel heißen:

Low tags = 60,0 dB
Low nachts = 50,0 dB

Der ungünstigste Beurteilungspegel lautet:

Lr tags = 64,0 dB
Lr nachts = 55,0 dB

Aus den Schallschutzberechnungen wird ersichtlich, daß die Orientierungswerte Low überschritten werden; folglich sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da gemäß VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" ein korrespondierender Innenpegel in Aufenthaltsräumen tagsüber von 40,0 dB und in Schlafräumen nachts von 35,0 dB nicht überschritten werden soll, sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB im Bebauungsplan die Bereiche festgesetzt, in denen passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Um den Immissionen entgegen zu wirken, sind bei den Gebäudeseiten von Wohngebäuden, bei denen eine direkte, unverstellte Einstrahlungsmöglichkeit der Straßenverkehrsimmissionen besteht, im Falle von Aufenthaltsräumen mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert $R_w > 25$ dB vorzusehen.

L innen tags = 64,0 dB - 25 dB = 39,0 dB < 40 dB
L innen nachts = 55,0 dB - 25 dB = 30,0 dB < 35 dB

Es wird empfohlen, im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren bei der Errichtung von Wohngebäuden mit zur K 51 orientierten Schlafräumen den Einbau von Fenstern mit einer schallgedämmten Lüftung vorzusehen.

8. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

8.1	Bauflächen	21.9809 qm	45%
8.1.1	Sondergebiet f. Reiterei	21.160 qm	
8.1.2	Dorfgebiet	820 qm	
8.2	Öffentliche Verkehrsflächen	4.880 qm	10%
8.3	Private Grünflächen	21.140 qm	44%
8.4	Wasserfläche	390 qm	1%
Gesamtfläche des Plangebietes:		48.390 qm	100%

9. Ökologie

9.1 Der Bebauungsplan stellt eine Rechtsgrundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt dar, die unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden. Im folgenden wird die Stärke des möglichen Eingriffs ermittelt sowie die Kompensation dargestellt.

Die Beurteilung des Bestandes sowie der ökologischen Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des "Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen" des Kreises Warendorf aus dem Jahre 1995.

9.2 Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche besitzt eine Größe von 33.850 qm und ist mit den vorgefundenen Nutzungen im Bild A dargestellt.

9.3 Ermittlung des Eingriffswertes

Garten	1520 qm x 0,4 WE/qm =	608 WE
Äcker	36.060 qm x 0,3 WE/qm =	10.818 WE
Eingriffsflächenwert		<hr/> 11.426 WE

9.4. Ermittlung des Kompensationswertes

Hierbei wird die ökologische Wertigkeit der geplanten Nutzungen innerhalb der Eingriffsfläche ermittelt.

9.4.1. Sondergebiet So/R

Versiegelungen:

$$15.670 \text{ qm} \times 0,2 \text{ GRZ} \times 1,5 \\ = 4.701 \text{ qm} \times 0,0 \text{ WE/qm} = 0 \text{ WE}$$

$$\text{Pflanzstreifen} < 5 \text{ m} \\ 630 \text{ qm} \times 0,7 \text{ WE/qm} = 441 \text{ WE}$$

$$\text{Rest: Gärten} \quad 10.339 \text{ qm} \times 0,3 \text{ WE/qm} = 3.102 \text{ WE}$$

$$\text{Bebauung der vorh.} \\ \text{Gartenfläche} \quad 450 \text{ qm} \times 0,0 \text{ WE/qm} = 0 \text{ WE}$$

$$\text{Rest: Garten} \quad 380 \text{ qm} \times 0,3 \text{ WE/qm} = 114 \text{ WE}$$

$$9.4.2. \text{ Anlagen f. Reiterei} \quad 8.360 \text{ qm} \times 0,3 \text{ WE/qm} = 2.508 \text{ WE}$$

$$9.4.3. \text{ Wege} \quad 1.300 \text{ qm} \times 0,1 \text{ WE/qm} = 130 \text{ WE}$$

$$9.4.4. \text{ Hecken} < 5 \text{ m} \quad 300 \text{ qm} \times 0,7 \text{ WE/qm} = 210 \text{ WE}$$

$$9.4.5. \text{ Hecken} > 5 \text{ m} \quad 920 \text{ qm} \times 1,2 \text{ WE/qm} = 1.104 \text{ WE}$$

$$9.4.6. \text{ Weideflächen} \quad 10.200 \text{ qm} \times 0,4 \text{ WE/qm} = \underline{4.080 \text{ WE}}$$

$$\text{Kompensationswert} \quad 11.689 \text{ WE}$$

9.5. Kompensationsbilanz

Eingriffsflächenwert	11.426 WE
Kompensationswert	- 11.689 WE
	<hr/>
	- 263 WE

Da der Kompensationswert höher als der Eingriffswert ist, ist die ökologische Bilanz positiv.

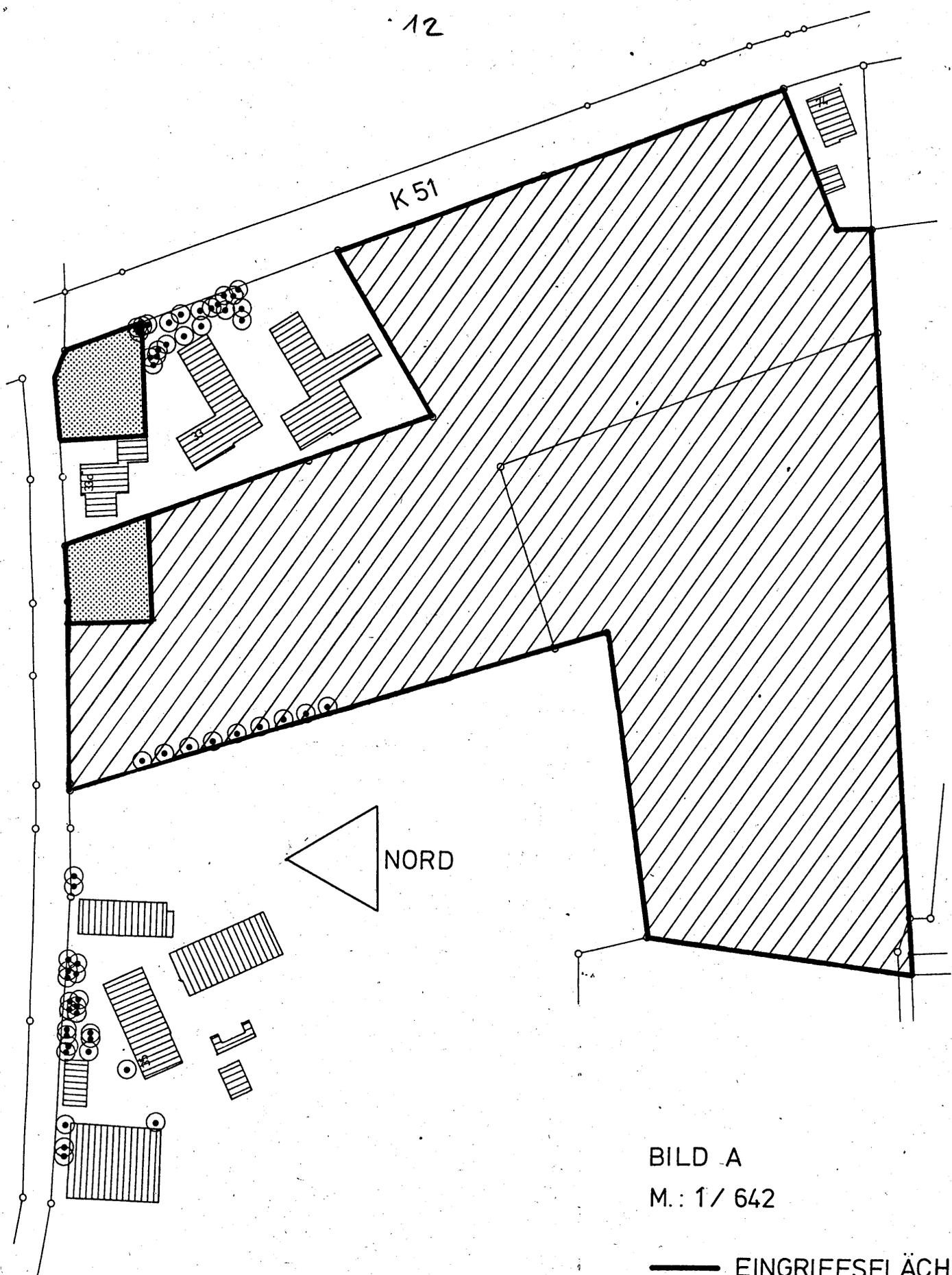


BILD A
M.: 1/642

- EINGRIFFSFLÄCHE
-  HAUSGÄRTEN
-  INTENSIV BEWIRTSCHAFTETE ACKERFLÄCHE

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas soll durch Anschluß an die in der Dr.-Rau.-Allee vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet werden.

Die Löschwasserversorgung mit einer erforderlichen Mindestwassermenge von 1.600 l/min für 2 Stunden wird durch folgende Ressourcen sichergestellt:

- | | | |
|---|-----|-------------|
| a. Städtische Trinkwasserversorgung | mit | 250 l/min |
| b. Bohrbrunnen in Höhe des Hauses Velsen 74 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche | mit | 800 l/min |
| c. Bohrbrunnen in Höhe des Hauses Velsen 101 | mit | 1.000 l/min |
| d. Löschwasserteich bei einer vorgehaltenen Wassermenge von 600 cbm | mit | 5.000 l/min |

In Bild B sind die Entnahmestellen und ihre Reichweite in Bezug auf die Bauflächen des Plangebietes dargestellt.

Es zeigt sich, daß die Punkte c. und d. mit ihren Reichweite-Radien von 500 m das Sondergebiet vollständig, mit 400 m-Radius teilweise sowie mit 300 m-Radius nicht überdecken.

Die Löschwasserversorgung kann als gesichert angesehen werden, wenn man berücksichtigt, daß es sich bei dem überplanten Gelände nicht um ein typisch innerstädtisches Wohnquartier handelt, sondern um eine Baufläche, die keilförmig in den Außenbereich vordringt und eine schwache Bebauungsdichte aufweist, wie sie auch bei Akkumulationen im Außenbereich (z.B. Wolff, Schultheiß, Peilicke, Waltering) zu finden ist.

10.2 Entsorgung

Das südlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 1.02 besitzt eine in der Dr.-Rau-Allee liegende Schmutzwasser-Druckentwässerung, die im Neubaugebiet weiter ausgebaut wird.

Für das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Versickerung aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich und muß untersagt werden. Angaben über die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sowie die Grundwasserhöhen sind dem in der Anlage beigefügten Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Börding, Nottuln vom 23.04.99 zu entnehmen.

...

Durch das Leitungsrecht wird die ortsnahe Gewässereinleitung gem. § 51 a LWG ermöglicht. Ändert sich die Grundstückseinteilung ist das Leitungsrecht anzupassen. Es gilt auch für die bereits bebauten Grundstücke, da bei wesentlicher Änderung bzw. Erweiterung der Bebauung nicht mehr in den Straßenseitengraben eingeleitet werden darf.
Zur Ableitung des Regenwassers wird im Zusammenhang mit dem rückwärtigen Reit- und Zufahrtsweg ein Leitungsrecht für einen Hauptsammler festgesetzt, der in ein sog. namenloses Gewässer - einen Graben auf Parzelle Flur 513, Nr. 83 - mündet. Von dort gelangt das Niederschlagswasser in den südlich anschließenden Ortsteinbach.

geändert lt. Ratsbeschuß vom 25.05.2000

Bei diesem Konzept sollte der vorhandene Graben als Sandfang genutzt werden.

Auch besteht die Möglichkeit, anstelle einer Entwässerungsleitung einen Seitengraben neben dem erwähnten Reitweg anzulegen.

Zwecks Entlastung des Ortsteinbaches wird auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. Zisternen für Reitplatz- und Gartenbewässerung, Toiletenspülungen) ~~und zudem auf die Errichtung von oberflächigen Entwässerungsmulden hingewiesen.~~

geändert lt. Ratsbeschuß vom 25.05.2000

Ändert sich die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung im Plangebiet, ist das oben erwähnte Leitungsrecht ggfs anzupassen.

Das Recht

~~Die Pflicht~~ zur Regenentwässerung in den Ortsteinbach gilt auch für die bereits bebauten Grundstücke, wenn bei wesentlicher Änderung bzw. Erweiterung der Bebauung nicht mehr in den Straßenseitengraben der Kreisstraße K 51 eingeleitet werden darf, was den Anwesen Velsen 33 und 74 z.Zt. gestattet ist.

geändert lt. Ratsbeschuß vom 25.05.2000

11. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

12. Durchführung der Planung und Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen mit der Durchführung der Planung mit Ausnahme des Ausbaus der Schmutzwasser-Druckentwässerung sowie der Straßenbeleuchtung keine Kosten.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Die durch den Bebauungsplan notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privater Basis durchgeführt werden.

14. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Warendorf, den 07.07.1999, geändert am 09.12.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Stuke)