Bebauungsplan

Nr. 3.23

- vorhabenbezogen -

„ Südlich Paul - Löwe - Straße “

In Freckenhorst

Entwurfsbegründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.23 „ Südlich Paul - Löwe – Straße “ in Freckenhorst.

1. Allgemeines Ziel und Zweck der Aufstellung

Ende der 50-er Jahre sind im Außenbereich (heute: Paul - Löwe – Straße 1 – 8) Kleinsiedlungsstellen auf bis zu 2.000 qm großen Grundstücken eingerichtet worden.

Diese Nutzungsart stellte eine besondere Art der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dar. Womit die damalige Wohnungsnot gelindert und darüber hinaus ein Beitrag für die Existenzsicherung geleistet werden sollte.

Die Grundstücke an der Paul – Löwe – Straße sind heute Bestandteil der zusammenhängenden Bebauung in Freckenhorst und haben Anschluß an das Ver- und Entsorgungssystem.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchten 5 Grundstückseigentümer eine weitere bauliche Nutzung herbeiführen, da die (übergroßen) Gärten nur noch zu einem kleinen Teil wirtschaftlich genutzt werden. Der wesentliche Teil ist Brachfläche. Überwiegend wollen die Kinder der Grundstückseigentümer, die bereits Familien gegründet haben oder gründen wollen diese neuen Parzellen bebauen.

2. Entwicklungsgrundlage

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und wird außerdem von der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Bau GB erfaßt.

3. Bauliche Nutzung / Bauweise

Die geplante Bebauung soll sich höhenmäßig der vorhandenen Bebauung anpassen, ansonsten sind hinsichtlich der Gebäudeformen auch flachgeneigte Dächer zulässig, so daß die Einrichtung von Solaranlagen unter Einschluß einer II-Geschossigkeit günstiger gestaltet werden kann.

Mit der im Plan mit Bezug auf § 4 (3) Bau NVO ausgeschlossenen Ausnahmen soll erreicht werden, daß die vorherrschende Wohnnutzung, die auch in den angrenzenden Gebieten zu verzeichnen ist, nicht negativ beeinflußt wird.

Unter dem gleichen Gesichtspunkt fällt die im Plan festgelegte begrenzte Zahl der Wohnungen und der Ausschluß von Reihenhäusern. Es soll vermieden werden, daß durch eine zu hohe Wohndichte der Gebietscharakter verändert wird.

4. Verkehrsflächen / Wasserflächen / Grünflächen

Die geplanten Stichstraßen werden nach Fertigstellung durch den Vorhabenträger auf die Stadt Warendorf übertragen.

Südlich des Gewässers soll die i.M. 4,00 m breite Parzelle für die Unterhaltung des Grabens und für eine lichte Bepflanzung mit Einzelbäumen genutzt werden. Nördlich des Gewässers / Grabens soll eine 3,00 m breite Baum- Strauchbepflanzung eine Abschirmung zu den Baugrundstücken herstellen. **Alle Maßnahmen, die in Verbindung mit dem Gewässer und der Kreisstraße K 3 stehen, werden in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf ausgeführt, einschließlich der Teilverrohrung des Grabens, der Gehwegsanlage und der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der K 3 durch Versetzung der Tafel.**

Für die geplante Einleitung des Niederschlagswasser in das Gewässer, wird vorher vom Vorhabenträger die Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG eingeholt.

Eine Aufnahme der Belange des Kreises Warendorf im Durchführungsvertrag ist außerdem vorgesehen.

5. Immissionen / Altlasten / Ökologie / Denkmäler

Berechnung der Verkehrsimmissionen :

Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist gemäß Runderlaß des MSWV vom 21. 07. 1988 (MBL NW S. 1238/SMBL NW S. 2311) die DIN 18005 „ Schallschutz im Städtebau “ 5/87. Entsprechend der Aussagen im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Warendorf von 1991 (Netzfall O/S 92/Zählung 89) weist der betroffene Streckenabschnitt Buddenbaumstraße eine Verkehrsmenge von 160 Kfz/h auf.

Die Umrechnung dieser Stundenbelastung auf den durchschnittlichen tatsächlichen Verkehr (DTV – Verkehr) ergibt mit dem in Rechnung zu setzenden Faktor 11 eine Gesamtbelastung von 1.760 Kfz/24 h.

Unter Berücksichtigung einer 15 %-igen Verkehrszunahme bis dato sind danach 2.024 Kfz/24 h zugrunde zulegen.

Nach Tabelle 4 der DIN 18005 zeichnen sich folgende stündliche Verkehrsmengen ab.

M tags	= 0,06 x 1,936	= 121,4 Kfz/h
M nachts	= 0,008 x 1,936	= 16,2 Kfz/h

Nach Bild 3 der DIN 18005 ergeben sich bei einem LKW-Anteil von 5 % resultierende Mittelungspiegel für die Buddenbaumstraße von tagsüber $L_m(25) = 59,5 \text{ dB(A)}$, nachts $L_m(25) = 50,5 \text{ dB(A)}$.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete mit Tags 55,0 dB8a) und nachts 45,0 dB(A) werden am Rand der überbaubaren Grundstücksflächen der WA-Gebiete längs der Buddenbaumstraße im Tag- Nachtwert wie folgt über- bzw. unterschritten.

tags	= (59,5 – 4,9 + 4,5 + 1,0) – 55,0 = Überschreitung	5,1 dB(A)
nachts	= (50,5 – 4,9 + 4,5 + 1,0) – 45,0 = Überschreitung	6,1 dB(A)

Nach der VDI 2710 – Richtwerte für die in den Räumen zulässigen Pegel von außen eindringender Geräusche für Aufenthaltsräume in Wohnungen – sind korrespondierende Innenpegel von tagsüber 30,0 – 35,0 dB(A) und nachts von 25,0 – 30,0 dB(A) anzustreben.

Demzufolge werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan diejenigen Flächen festgesetzt, in denen unter Zugrundelegung der DIN 4109 besondere passive bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.

Altlasten- Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die ökologische Ausgleichsregelung ist in einem Anhang dargestellt (Anlage zur Begründung).

Denkmalpflegerische Belange sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

48231 Warendorf, den 21. 06. 2001

Wilhelm Hellmann
Kleistraße 8
48231 Warendorf

.....
(Entwurfsverfasser)

Vorhaben – und Erschließungsplan

„ Südlich Paul – Löwe – Straße „

Freckenhorst, 48231 Warendorf

Eingriffs – und Ausgleichsbilanz

Methodik

Die Kompensationsberechnung erfolgt mit Hilfe des Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) des Kreises Warendorf.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor der Eingriff (Tabelle 1) und den geplanten Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist, oder ob ein gesonderter Ausgleich noch außerhalb des betrachteten Bereiches durchzuführen ist.

Die Möglichkeit eines Geldausgleiches für nicht im Betrachtungsbereich zu erbringender Kompensation bleibt unbenommen.

Eingriffsrelevante Fläche

Erschlossen werden sollen die südlichen Hausgärten der vorhandenen Bebauung an der Paul – Löwe – Straße in Freckenhorst soweit wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Neusiedlungsbereich, der baurechtlich über einen privaten Vorhaben- und Erschließungsplan baureif gemacht werden soll, unterliegt dem § 34 des Baugesetzbuches.

Die Gesamtfläche des Vorhaben – und Erschließungsplanes beträgt 5.752,00 qm.

Die in den Planunterlagen dargestellten vorhandenen Gewässerbepflanzungen an der Südseite des Gewässers II. Ordnung Nr. 9420, in Unterhaltung des Wasser – und Bodenverbandes Warendorf – Süd, sowie entlang der Kreisstraße Nr. 1 im Westen des Plangebietes bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da hier keine Veränderungen erfolgen.

Die Größe der eingriffsrelevanten Fläche verbleibt somit bei 5.752,00 qm

Anteil der zu versiegelnden Straßenflächen

Anbindung an die K1 sowie Paul – Löwe – Str.	27,00 x 4,50 = 121,50 qm
	15,00 x 7,00 = 105,00 qm
	45,00 x 4,50 = 202,50 qm
	<u>5,00 x 5,00 = 25,00 qm</u>
Summe der Straßenflächen	= 454,00 qm

Anteil der Versiegelung durch Wohnbebauung

F ges. =	5.752,00 qm
./. Straßen	.454,00 qm
F ber. =	5.298,00 qm

Grundflächenzahl lt. Bauleitplanung = $0,4 \times 5.298,00 \text{ qm}$ = **1589,40 qm**

+ Zuschlag für Teilversiegelungen
auf den Grundstücken für Zuweg-
ungen und Sitzplätze

= Entfällt, da in Grundflächenzahl aus-
reichend berücksichtigt.

Tabelle 1 **Biotopwert vor dem Eingriff**

Nutzungs - / Biotop	Fläche in qm	Werteinheit	Eingriffsflächenwert
Hausgärten mit teilweiser Kleintierhaltung, Abstellschuppen und befest. Wegen	5.752,00	0,4	2.300,80 Pkt.
Gesamtwert			2.300,80 Pkt.

Tabelle 2 **Biotopwert nach dem Eingriff**

Nutzungs - / Biotop	Flächen in qm	Werteinheit	Eingriffsflächenwert
Gesamtversiegelung aus Wohnbebauung	2.119,20	0,00	0,00 Pkt.
Versiegelung aus Straßenflächen	.454,00	0,00	0,00 Pkt.
Versiegelung aus Nebenanlagen 50 % Total 50 % offene Fuge (Grundstückszufahrten)	Entfällt, da Gesamtversiegelung über die Grundflächenzahl mit 0,4 ausreichend berücksichtigt.		
Nicht überbaubare Flächen	2.764,80	0,30	829,44 Pkt.
Anpflanzungen südlich und westl. zum Gewässer	.414,00	0,90	372,60 Pkt.
Gesamtwert			1.202,04 Pkt.

Tabelle 3 Biotopwertdifferenz

Die Biotopwertdifferenz ermittelt sich durch subtrahieren der Wertigkeiten aus der Tabelle 2 mit der Tabelle 1.

$$\begin{aligned} D \text{ (in Punkten / qm)} &= G 2 - G 1 = \\ &= 1.202,04 \text{ Pkt.} - 2.300,90 \text{ Pkt.} = 1.098,76 \text{ Pkt.} \end{aligned}$$

Ein Ausgleich der Biotopdifferenz kann im betrachteten Überplanungsbereich nicht erfolgen. Daher wird vorgeschlagen, die negative Biotopwertdifferenz in DM zu ermitteln und an anderer, sinnvoller Stelle umzusetzen.

Wertermittlung in DM

Für die Wertermittlung wird eine Umsetzung in Form einer Aufforstung vorgeschlagen.

Bereitstellung bzw. Erwerb von Grund und Boden	= 5,00 DM / qm
Anteilige Kosten für eine Einzäunung	= 2,50 DM / lfdm
Pflanzgut einschließlich der Pflanzarbeiten	= 6,50 DM / Stck.
Pflegegänge über 2 Jahre 1 x pro Jahr	= 4,00 DM / qm
Gesamtaufwand pro qm	=18,00 DM

Gesamtkosten = 19.777,00DM

Dem Planer des Vorhaben- und Erschließungsplanes „**Südlich Paul – Löwe – Straße**“, steht zum jetzigen Planungsstand keine geeignete Fläche zu Verfügung, um die ermittelte Kompensation an anderer Stelle z. B. als Aufforstung zu leisten. Es soll versucht werden, bis zum positiven Ratsbeschuß über die noch zu konkretisierende Kompensation eindeutig Aussage treffen zu können und eine konkrete Fläche für eine Aufforstung als heimischer Eichen / Buchenwald nachzuweisen.

Falls dieses nicht zu realisieren ist, wird seitens des Trägers des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgeschlagen, den Ablösebetrag in Höhe von 19.777,68 DM an die Stadt Warendorf zu zahlen.

Durch die Stadt Warendorf besteht die Möglichkeit, im Rahmen der städtischen Kompensation, diese Summe z. B. in die Axtbachrenaturierung einzubringen.