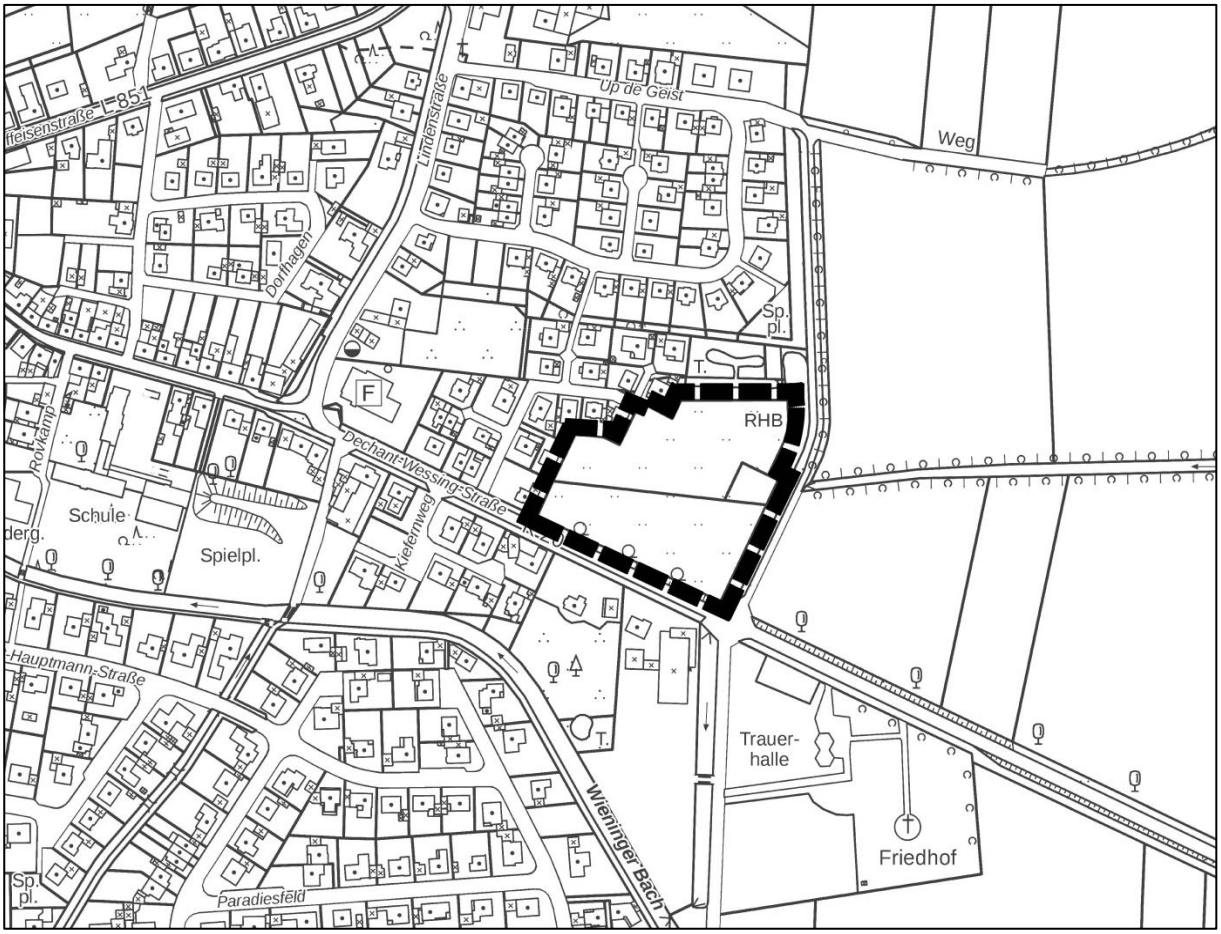


Bebauungsplan Nr. 4.15 „Weidkamp“

im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Begründung

01.12.2021

Verfasser:
Dezernat III - Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung - SG 61

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Räumlicher Geltungsbereich 3
3. Planungsrechtliche Situation 4
3.1 Regional- und Landesplanung 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Bestehende Bebauungspläne 6
4. Verfahren 6
5. Örtliche Situation 7
6. Planung 8
6.1 Städtebauliches Konzept 8
6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan 8
6.2.1 Art der baulichen Nutzung 8
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung 9
6.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche 10
6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 10
6.2.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung 11
6.2.6 Verkehrsflächen 11
6.2.7 Führung von Versorgungsleitungen 12
6.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung 12
6.2.9 Grünflächen 12
6.2.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
6.2.11 Flächen für die Wasserwirtschaft 13
6.2.12 Örtliche Bauvorschriften 13
7. Belange des Umweltschutzes 15
7.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit 15
7.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt 17
7.2.1 Pflanzen 17
7.2.2 Artenschutz 17
7.3 Schutzgut Boden 18
7.4 Schutzgut Wasser 19
7.5 Schutzgut Fläche 19
7.6 Schutzgut Luft und Klima 19
7.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 20
7.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 20
8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 20
9. Städtebauliche Bilanz 22
10. Quellenverzeichnis 23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Hoetmar ein neues Wohngebiet zu entwickeln, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken. Für den Ortsteil Hoetmar kommt die Wohnungsmarktstudie „Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf“ aus dem Jahr 2015 zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2028 ein ortsteileigener Bedarf an 15 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich besteht. Aufgrund von eingegangenen Interessensbekundungen der Hoetmarer Bürgerinnen und Bürger bei der Stadtverwaltung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt absehbar, dass der bestehende Bedarf an Wohnraum deutlich größer ist, als es die Wohnungsmarktstudie im Jahr 2015 prognostiziert hat.

Der jüngste Bebauungsplan für den Ortsteil Hoetmar, Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“, wurde bereits im Jahr 2011 beschlossen, um die kurz- und mittelfristige Baulandversorgung für die ortsansässige Bevölkerung sicherzustellen. In diesem Areal sind mittlerweile alle Grundstücke veräußert und bebaut. Aufgrund der gegebenen Notwendigkeit, den Ortsteil Hoetmar bedarfsgerecht mit Baugrundstücken zu versorgen, soll nun östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ und nördlich der Dechant-Wessing-Straße ein Plangebiet zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes entwickelt werden. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, die bestehende Bebauung der Straße „Weidkamp“ in östliche Richtung zu arrondieren.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Diese Fläche stellt siedlungsstrukturell eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wohngebiete im Ortsteil Hoetmar dar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten des Warendorfer Ortsteiles Hoetmar, südöstlich der bestehenden Wohngebiete „Lindenstraße“ und „Lindenstraße 2“ (Bebauungspläne Nr. 4.08 und Nr. 4.13). Im Süden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K20 (Dechant-Wessing-Straße) begrenzt. Die östliche Plangebietsgrenze bildet das bestehende Regenrückhaltebecken sowie das Gewässer westlich des Wirtschaftsweges „Up de Geist“.

Die rund 1,36 Hektar große Fläche umfasst die Flurstücke 209, 507 und 508 sowie Teile des Flurstücks 492 in Flur 18, Gemarkung Hoetmar.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regional- und Landesplanung

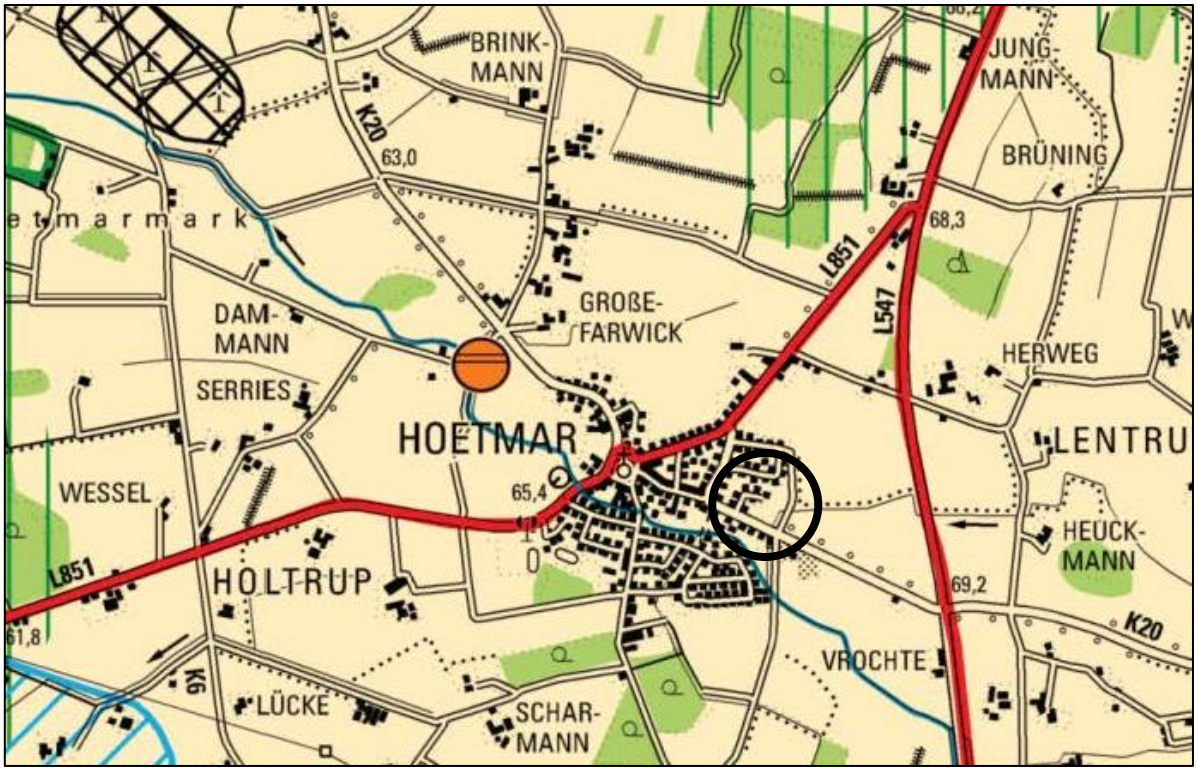


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab)

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Münsterland im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, der Landesentwicklungsplan NRW stellt den Bereich analog dazu als Freiraum dar.

Gemäß § 35 Abs. 5 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO) sind Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern nicht als Siedlungsbereiche darzustellen, sondern werden vom Planzeichen „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ erfasst. In der textlichen Darstellung des Regionalplans Münsterland aus dem Jahr 2014 wird in Kapitel `Allgemeine Siedlungsbereiche´ ausgeführt, dass „… in den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten (soll)“ (Grundsatz 8.4).

Der übergeordnete Landesentwicklungsplan NRW, welcher im Jahr 2019 geändert worden ist, formuliert als Ziel für die Entwicklung der Ortsteile im Freiraum (Ziel 2.4), dass in den im regionalplanerisch festgesetzten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist.

Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind daher nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den betroffenen Bereich des Bebauungsplanes bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Nordöstlich angrenzend an die Wohnbaufläche stellt der Flächennutzungsplan eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken“ dar.

Um die Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung von Wohnbauland im Ortsteil Hoetmar zu sichern, fasste der Rat der Stadt Warendorf bereits 2009 den Beschluss, den östlichen Ortsrand zu arrondieren und die zwischen dem Wohngebiet „Lindenstraße“ und der Kreisstraße K20 (Dechant-Wessing-Straße) dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ vornehmlich in „Wohnbaufläche“ (sowie in Teilen in Fläche für die Abwasserbeseitigung) zu ändern. So wurden bereits im Jahr 2009 im Rahmen der 93. Flächennutzungsplanänderung (FNP 1980) im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine östliche Erweiterung des Wohngebietes „Lindenstraße 2“ geschaffen.

Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplanes entsprechen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes den im Flächennutzungsplan in den Grundzügen dargestellten Entwicklungsabsichten der Stadt Warendorf. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

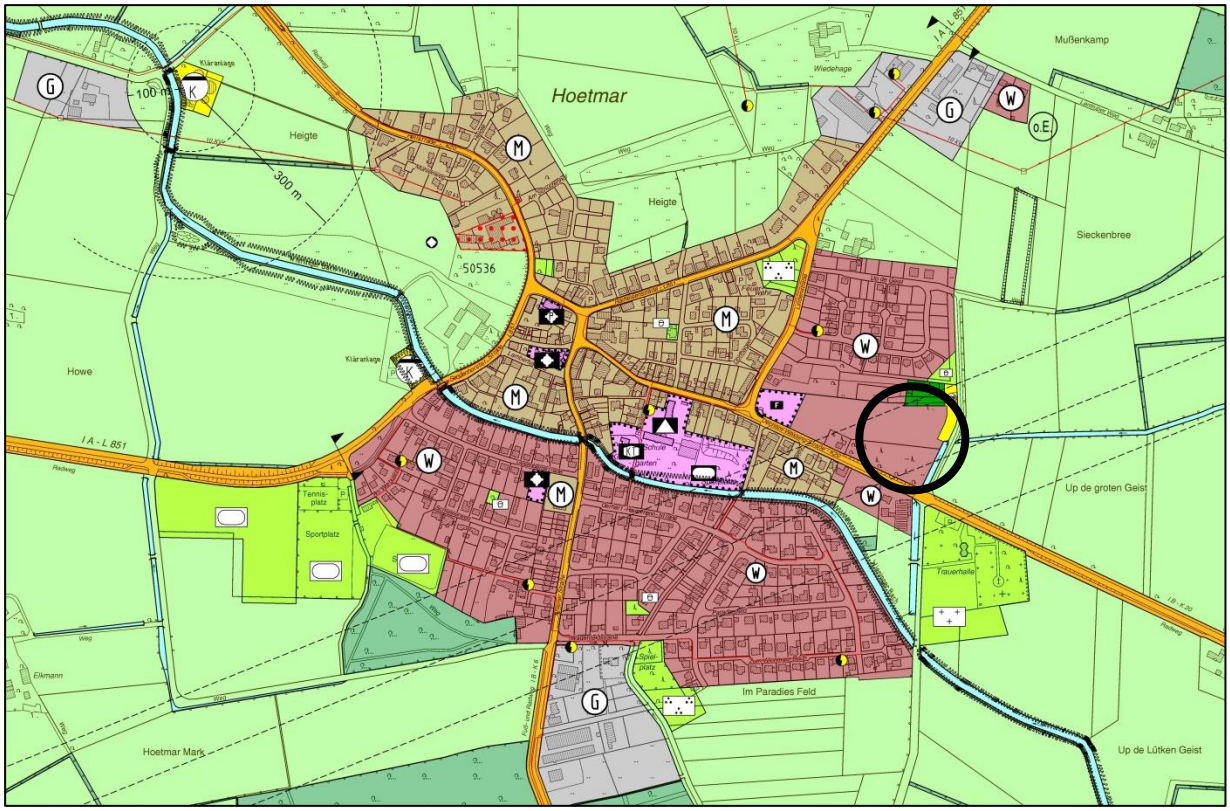


Abbildung 2: Auszug FNP 2010 der Stadt Warendorf - Bereich Hoetmar (mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich im östlichen Bereich wird ein kleiner Teil des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4.13 überplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einer Erweiterung des Wohngebietes „Lindenstraße 2“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der jüngste Bebauungsplan für den Ortsteil Hoetmar, Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ wurde im Jahr 2011 beschlossen, um die kurz- und mittelfristige Baulandversorgung für die ortsansässige Bevölkerung zu decken. In diesem Areal sind mittlerweile alle Grundstücke veräußert und bebaut.

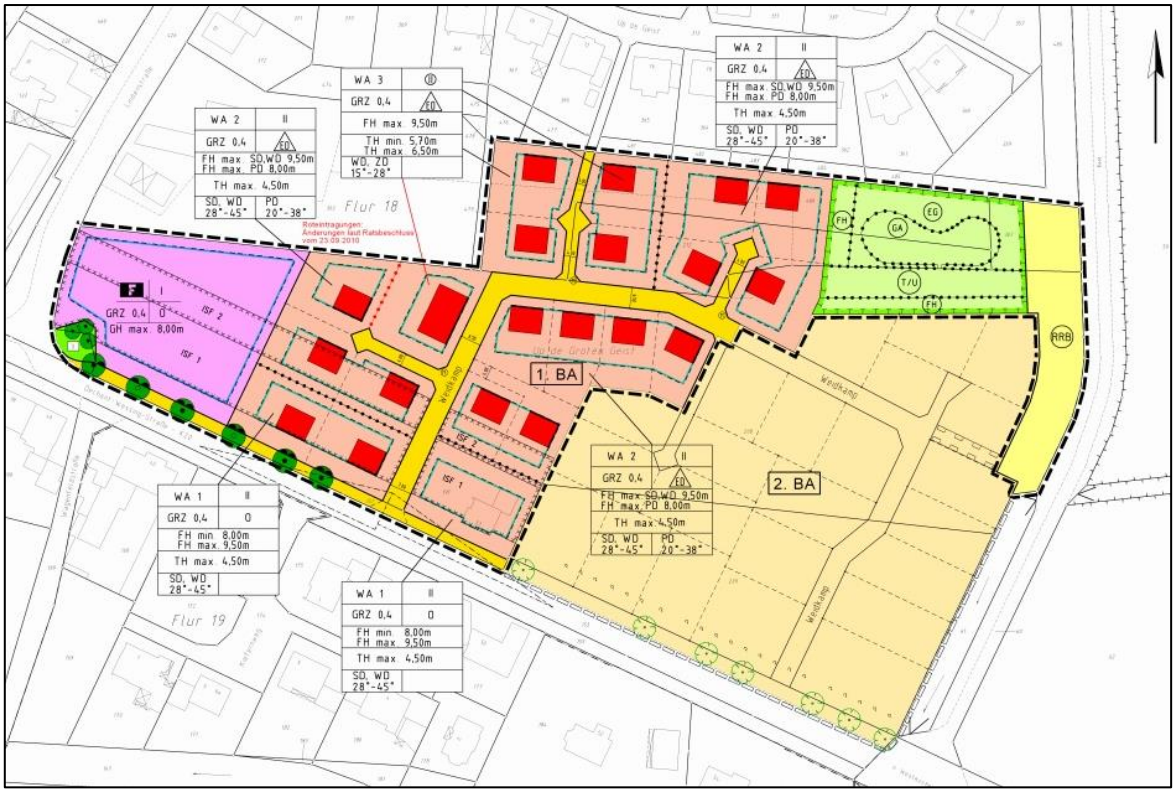


Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ (ohne Maßstab)

Im Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ wurde bereits die östliche Erweiterung des Wohngebietes mit berücksichtigt und durch einen groben städtebaulichen Entwurf dargestellt. Dieser Entwurf wurde im Rahmen dieses Planverfahrens Nr. 4.15 „Weidkamp“ geringfügig modifiziert.

4. Verfahren

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Warendorf hat am 18.02.2021 in seiner durch den Rat gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW delegierten Entscheidungskompetenz den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4.15 „Weidkamp“ gefasst. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war beabsichtigt, den vorliegenden Bebauungsplan als

qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufzustellen. Durch die Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes am 28.05.2021 durch den Bundesrat ist es möglich, den Bebauungsplan Nr. 4.15 im Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen, wodurch das Verfahren hin zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend geändert wurde.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wird das Ziel verfolgt, eine schnellere Aktivierung von Bauland zur Schaffung von mehr (bezahlbarem) Wohnraum zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurden die bestehenden gemeindlichen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung erweitert und planungsrechtliche Erleichterungen für die Wohnbauentwicklung eingeführt. In diesem Zuge wurde der bereits zum 31.12.2019 ausgelaufene § 13b BauGB wieder befristet bis zum 31.12.2022 eingeführt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Realisierung einer Wohnnutzung beabsichtigt, welche an eine Bestandsbebauung von im Zusammenhang bebauter Ortsteile angrenzt und dessen Grundfläche unter 10.000 m^2 liegt. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben vorbereitet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (siehe Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, 05.08.2021). Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter (siehe Kapitel 7) sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB sind somit gegeben.

Durch die Anwendung des § 13b BauGB wird eine Umweltprüfung und eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entbehrlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl werden die verschiedenen Umweltbelange im Rahmen der Planbegründung sowie durch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (hinsichtlich der beabsichtigten Errichtung öffentlicher Straßen im Plangebiet) betrachtet.

5. Örtliche Situation

Das weitestgehend topographisch ebene Plangebiet ist derzeit gänzlich unbebaut und umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird durch optisch ein- bis zweigeschossige, Einfamilien- und Doppelhausstrukturen mit Sattel- und Walmdächern geprägt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze, zwischen Plangebiet und Dechant-Wessing-Straße (K20), befindet sich ein Grünstreifen mit einem straßenseitigen Baumbestand. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Biotop mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs, welches als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ festgesetzt und hergestellt wurde.

6. Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Inneren des Plangebietes eine Entwicklung von Baugrundstücken mit vornehmlich Einzel- und Doppelhäusern vor. Im Randbereich des Plangebietes (entlang der Dechant-Wessing-Straße sowie westlich angrenzend an den Wirtschaftsweg „Up de Geist“) wird eine etwas dichtere Bebauung verfolgt, welche auch aus Hausgruppen, wie zum Beispiel Reihenhäusern, oder kleinen Mehrfamilienhäusern bestehen kann. In Anlehnung an die westliche Bestandsbebauung sollen die Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden.

Das Gebiet wird ausgehend von der Dechant-Wessing-Straße (K20) mit einer orthogonal hierzu verlaufenden Planstraße an die örtliche Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Im westlichen Bereich wird die Planstraße an die vorhandene Straße „Weidkamp“ angeschlossen, wodurch ein Ringschluss beider Gebiete erzeugt wird. Eine Umfahrt ermöglicht, auch für Müllfahrzeuge und Einsatzwagen, eine problemlose Ein- und Ausfahrt in das Gebiet. Ergänzend zur beschriebenen Planstraße soll im westlichen Bereich des Plangebietes eine Nord-Süd ausgerichtete Stichstraße weitere, innenliegende Grundstücke erschließen.

Insgesamt wird durch das städtebauliche Konzept eine bedarfsgerechte Wohnbebauung verfolgt, durch die die ortstypische Baustruktur Hoetmars gesichert, fortgeführt und weiterentwickelt wird.

6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der angestrebten Wohngebietsentwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer möglichen Kundenfrequenzen und dadurch entstehender Verkehre nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Wohnbebauung. Sie fallen auch im weitesten Sinne nicht unter das Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzung“ und werden somit vom Anwendungsbereich des § 13b BauGB nicht abgedeckt.

Ziel ist es, ein durch Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen geprägtes Baugebiet entstehen zu lassen und hierüber die Nachfrage nach Wohngrundstücken zu bedienen. Die Ausweisungen orientieren sich zudem an den bereits entwickelten Flächen westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet gliedert sich in die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass im Inneren des Plangebietes entsprechend des städtebaulichen Konzepts vornehmlich Ein- bzw. maximal Zweifamilienhäuser errichtet werden, was auch dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Die zulässige zweite Wohnung je Gebäude kann beispielsweise der Einrichtung einer Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens dienen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 (im östlichen Bereich des Plangebietes) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf sechs Wohnungen begrenzt, um im Sinne einer dichteren Bebauung auch die Realisierung von verhältnismäßig kleinen Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Geschossigkeit

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und entsprechend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

In Anlehnung an die Baustrukturen des westlich angrenzenden Wohngebietes werden im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen ein übliches Maß heutiger neu geplanter Wohnbereiche dar.

Höhe baulicher Anlagen

Darüber hinaus erfolgt eine Regulierung der Höhenentwicklung durch maximale Trauf- und Firsthöhen. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude wird dabei in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse mit Orientierung an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung definiert. So werden im Inneren des Plangebietes, im Allgemeinen Wohngebiet WA1, eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Sie stellen darüber hinaus ein übliches Maß für eine klassische Eigenheimbebauung dar.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind im Sinne einer etwas dichteren Bebauung im Randbereich des Plangebietes eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Hierdurch ergibt sich eine abnehmende Dichte und Höhenentwicklung vom Randbereich bis ins Innere des Plangebietes.

Zum Schutz vor Überflutungen im Zuge von Starkregenereignissen sieht der Bebauungsplan eine Mindestsockelhöhe von 0,2 m vor. Demnach muss die Höhenlage des Gebäudesockels (Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,2 m über dem Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 liegen.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte, die entlang der Straßenbegrenzungslinie an das Grundstück grenzen. Befinden sich entlang der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes weniger als zwei Höhenpunkte, so sind die nächstgelegenen Höhenpunkte entlang

der grundstücksseitigen Straßenbegrenzungslinie hinzuziehen, sodass aus zwei Punkten ein Mittelwert gebildet werden kann.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

6.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest. Hiermit soll eine aufgelockerte Struktur in einer der nachbarschaftlichen Bebauung angepassten Bauweise erfolgen. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung zur vorwiegenden Entwicklung des klassischen Einfamilienhausbaus. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, ohne die Spezifizierung der Gebäudetypologie. Hierdurch ist im Randbereich des Plangebietes eine dichtere Bebauung möglich. Beispielsweise können im WA2 auch Hausgruppen (wie zum Beispiel Reihenhäuser) und im WA3 im Zusammenhang mit den maximal festgesetzten sechs Wohnungen je Wohngebäude auch verhältnismäßig kleine Mehrfamilienhäuser entstehen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die vorliegende Tiefe der Baufelder sind gewisse Vor- und Rücksprünge der geplanten Gebäude / Gebäudeteile möglich und bieten den Bauherren ein ausreichendes Maß an Flexibilität. Darüber hinaus dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die Seiten der Baugrenzen, welche den in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Diese Festsetzung dient dazu den Bauherren eine flexible Errichtung von überdachten Sitzbereichen auf straßenabgewandten Seiten zu ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild an der Straße zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist durch die Überschreitung (unter Berücksichtigung der GRZ) von keinen negativen Auswirkungen auf die Bodenversiegelung auszugehen. Die Begrenzung auf ein Geschoss minimiert zudem Schattenwürfe, die mitunter auch auf Nachbargrundstücke einwirken können.

Die Abstandserfordernisse nach Landesbauordnung bleiben unberührt.

6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Wahrung eines freien Vorgartenbereiches und zur Sicherung eines einsehbaren Straßenraumes werden die Zulässigkeiten baulicher Anlagen in diesem Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO beschränkt. So sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) und überdachte Stellplätze (Carports) müssen zudem einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Durch den einzuhaltenden Abstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie kann ein möglicher, weiterer Stellplatz vor einer Garage bzw. einem Carport geschaffen und der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum reduziert werden.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen der Stellplatzflächen ist zudem ein seitlicher Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser seitliche Abstand trägt zu einer optischen Aufweitung des Straßenraumes bei. Darüber hinaus kann eine mögliche Eingrünung in diesem Bereich den Straßenraum optisch aufwerten.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Beschränkung vermeidet überdimensionale Gebäudekörper in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

6.2.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums wird für den östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Durch die Festsetzung wird das Ziel verfolgt in dem neu entstehenden Wohngebiet eine soziale Durchmischung zu erreichen und die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung zu schaffen. Für die konkrete Umsetzung sozialer Wohnraumförderung bedarf es weiterer flankierender Instrumente.

Neben einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist für diesen Bereich jedoch auch die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern möglich. Hierdurch wird, unter Beachtung der Festsetzung, eine Flexibilität in der baulichen Struktur ermöglicht.

6.2.6 Verkehrsflächen

<u>Straßenverkehrsflächen</u>

Das Plangebiet ist durch eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“) erschlossen. Um eine funktionale und optisch ansprechende Straßengestaltung zu ermöglichen, sind pro Grundstück Einfahrten in der Summe von maximal 6,0 m zulässig.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, im Bereich der Kreisstraße K20, wird eine 3,0 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird den erforderlichen Flächenansprüchen für beabsichtigte Umbaumaßnahmen zur Steigerung der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Im Bereich der K20 befinden sich seitens des Kreises als Straßenbaulastträger in Kooperation mit der Stadt Warendorf die Anlage einer Querungshilfe für Fuß- und Radfahrer sowie im nördlichen Bereich der K20 ein separater Fuß- und Radweg in Planung.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich sichert zudem die Erreichbarkeit einer dort unterirdisch verlaufenden Gasversorgungleitung für die Versorgungsträger.

<u>Rad- und Fußweg</u>

Im Nordosten des Plangebietes, südlich angrenzend an die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“, wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Hierdurch soll eine Anbindung des Plangebietes an den östlich gelegenen Wirtschaftsweg „Up de Geist“ geschaffen werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der beabsichtigten verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Bereich der K20 wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Ein- und Ausfahrten privater Grundstücke würden die genannten Planungen zur Querungshilfe sowie zum Fuß- und Radweg hinsichtlich der technischen Umsetzung und der Verkehrssicherheit konterkarieren. Die Erschließung der neu entstehenden Grundstücke im Plangebiet erfolgt demnach über die neu entstehenden Straßen innerhalb des Plangebietes.

6.2.7 Führung von Versorgungsleitungen

Im Sinne eines optisch ansprechenden Siedlungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu verlegende Versorgungsleitungen wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen sind.

6.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Um den Flächenansprüchen für eine Stromversorgung des neuen Wohngebietes gerecht zu werden, wird im Südwesten des Plangebietes entlang des Fuß- und Radweges eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine mögliche Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zu schaffen. Hierdurch soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine langfristige Siedlungsentwicklung am nordöstlichen Siedlungsrand Hoetmars, östlich der Raiffeisenstraße, berücksichtigt werden.

6.2.9 Grünflächen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegestreifen“ festgesetzt. Dieser Grünstreifen dient der Unterhaltung und Pflege des nördlich gelegenen Biotops, welches als Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 4.13 fungiert. Die festgesetzte Grünfläche soll als Rasenfläche angelegt werden.

6.2.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung und Verschattung des Plangebietes ist auf jedem einzelnen Baugrundstück ein standortgerechter Baum der I. oder II. Ordnung oder Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern trägt darüber hinaus zur Retention von Niederschlagswasser bei und kann hierdurch auch die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern. Darüber hinaus erhöhen Dachbegrünungen die lokale Verdunstung, wodurch sich kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln können.

6.2.11 Flächen für die Wasserwirtschaft

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird hinsichtlich des an das Plangebiet angrenzenden namenlosen Gewässers Nr. 99 g eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ in einer Breite von 5,0 Metern festgesetzt. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist entlang eines Gewässers ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,0 Metern, bemessen ab der Böschungsoberkante, freizuhalten. Hier ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

6.2.12 Örtliche Bauvorschriften

Um eine verträgliche Nachbarschaft – sowohl angrenzend an den Bestand als auch innerhalb des Plangebietes – zu schaffen, werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW erlassen. Im Interesse eines städtebaulich und architektonisch ansprechenden Gesamtbildes und im Hinblick auf eine harmonische Arrondierung an die bestehende Wohnbebauung sind für das Plangebiet die folgenden Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne dass die individuelle Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig eingeschränkt wird.

<u>Dachform und Dachneigung</u>

In Anlehnung an die westlich gelegene Bestandsbebauung werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Daher sind die Dächer der Hauptbaukörper im Plangebiet als Sattel- oder Walmdächer in einer Dachneigung von 28°-45° auszuführen. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

<u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u>

Um eine stimmige Dachlandschaft zu erzeugen und den Charakter klassischer Sattel- oder Walmdächer beizubehalten, werden Bauvorschriften zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Demnach müssen alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung der Dachfläche).

Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6,00 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 32 Abs. 5 BauO NRW dürfen diese Dachaufbauten und Zwerchgiebel an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.

Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Dacheindeckung für geneigte Dächer

Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den RAL-Farbgruppen rot, braun oder grau zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Diese Regelungen gelten nicht für Solaranlagen. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Farben zulässig. Die Festsetzung trifft Regelungen zu den Dächern der Hauptanlagen, um auch hinsichtlich der Farbgebung eine stimmige Dachlandschaft zu erzeugen. Der Ausschluss glänzender oder reflektierender Dacheindeckungen erfolgt aus Gründen störender Reflektion und Blendwirkung.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bezüglich der gestalterischen Einheit von Doppelhäusern wird festgesetzt, dass Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen sind. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15% der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden.

Die Festsetzung dient dem Ziel, unterschiedliche Gestaltungsformen zusammenhängender Doppelhaushälften zu vermeiden, da eine unterschiedliche Gestaltung von aneinandergrenzenden Gebäuden in der Gesamtheit negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt haben können.

Solaranlagen

Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung sind Solaranlagen im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Um jedoch eine unerwünschte Wirksamkeit dieser Solaranlagen für den Betrachter im öffentlichen Raum auszuschließen, sind bei geneigten Dächern auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

Bei Flachdächern (z.B. von Garagen/Carports) dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.

Gestaltung von Einfriedungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss. Diese Festsetzung ermöglicht eine bewusst offene und grüne Gestaltung des Erschließungsbereichs und eine optische Aufweitung dieser Flächen. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Übersichtlichkeit und damit der Verkehrssicherheit des Straßenraums.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren

Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss. In der Immissionsschutzfläche Teilbereich TB 1 sind die vorgenannten Einfriedungen auch in einer Höhe von 2,5 m zulässig, um der dort geltenden Lärmschutzfestsetzung zu entsprechen.

Durch die Festsetzung wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung im öffentlich wirksamen Bereich gesichert, dennoch der Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke unter Sicherheitsaspekten gewahrt.

Vorgartengestaltung

Im Sinne einer optisch ansprechenden Vorgartengestaltung ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schuttgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.

Abfallbehälter

Für eine optisch ansprechende Vorgartengestaltung sind außerdem Abfallbehälter, welche in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen aufgestellt werden, entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Hecken bzw. Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

7. Belange des Umweltschutzes

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

7.1 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch die Emissionen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße K20 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 52 db(A) (Tag/Nacht) erreicht.

Die Ermittlung des Umfangs der einwirkenden Immissionen sowie die Bemessung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurde durch das Ingenieurbüro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, vorgenommen und in der Schalltechnischen Beurteilung vom 04.08.2021 dargelegt.

Die ermittelten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Daher können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Überflutungsschutz

Um den Schutz der entstehenden Wohngebäude im Falle von Starkregenereignissen zu gewährleisten und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Vorsorge zu treffen, wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Überflutungsgutachten (Überflutungsgutachten, IBF Felling beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen, 15.07.2021) angefertigt.

Die Analyse des Ist-Zustandes der oberflächlichen Abflussvorgänge infolge von Starkregenereignissen sollte dabei als Grundlage für die städtebauliche Planung dienen. Auf Grundlage des Ist-Zustandes sowie des zur Zeit der Erstellung vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs wurde eine Überflutungs- und Risikoanalyse vorgenommen. Daraus konnten Handlungsempfehlungen für die weitere städtebauliche Planung sowie für die Höhenentwicklung der Straße formuliert werden, die in der Planung berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der durchgeführten Überflutungsprüfung wird im Bebauungsplan die Festsetzung einer Mindestsockelhöhe aufgenommen. Die Höhenlage des Gebäudesockels (Oberkante Fertigfußboden) muss demnach mindestens 0,2 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 2.1 liegen. So kann der Schutz der Wohnräume bei Starkregenereignissen sichergestellt werden.

Ergänzend hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei den Grundstücken, die unmittelbar an den Gewässerrandstreifen und/oder an die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken) angrenzen, die Außenanlagen(-flächen) aus Gründen des Überflutungsschutzes in einer Höhe von >= 66,90 m über Normalhöhennull (ü.NHN) profiliert werden sollten (siehe Überflutungsgutachten, IBF Felling beratenden Ingenieure mbB, Dülmen, 15.07.2021).

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden. Auf dem Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelgefährdung ist im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten in jedem Fall mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen. Auf dem Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

7.2 Schutzgut „Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt“

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Realisierung des Wohngebietes Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen.

7.2.1 Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit in Gänze landwirtschaftlich genutzt und ist daher bereits jetzt anthropogen überprägt. Faunistisch wertvolle Flächen und Biotope bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung (Düphans Landschaftsplanung & Stadtökologie, Gütersloh, 29.07.2021) werden durch den Bebauungsplan keine für planungsrelevante Pflanzenarten negativen Handlungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die damit einhergehende Begrünung der neu entstehenden, privaten Hausgärten können Positivmerkmale für das Schutzgut entwickeln und zu einer größeren biologischen Vielfalt führen.

7.2.2 Artenschutz

Im Rahmen der durchgeführten Artenschutzprüfung (Düphans Landschaftsplanung & Stadtökologie, Gütersloh, 29.07.2021) werden unter Beachtung der räumlichen Auswirkungen des Vorhabens (Eingriff in Natur und Landschaft) Auswirkungen auf europarechtlich geschützte bzw. besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Bundesrecht aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen, ergibt sich gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die folgende artenschutzrechtliche Einschätzung:

Es werden keine für Fledermäuse sowie für planungsrelevante Vogelarten, Amphibien- oder Reptilienarten negativen Handlungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorgenommen, die einen Verbotstatbestand erfüllen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen benannt:

<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u>

Die Baufeldräumung wird außerhalb bestimmter Zeiten (Ruhezeiten der Tiere) bzw. zu Zeiten höchster Aktivität und geringer „Revier-“ / Nest-Bindung geplant. Ansonsten ist eine Freigabe zur Baufeldräumung durch eine fachkundige Person einzuholen. Es ist sicherzustellen, dass keine Offenlandarten auf der Fläche brüten.

Aufgrund der neuen Zufahrt ins Plangebiet werden Bäume entlang der K20 weichen müssen. Der sonstige Ausbau der Straßenverkehrsfläche im Bereich der K20 steht im Detail noch nicht fest. Der Eingriff in die Gehölze erfolgt zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere nur in der Winterzeit (01.10. bis 28.02).

Damit die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG sicher ausgeschlossen werden können, wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Während der Fällarbeiten wird eine Begleituntersuchung durchgeführt. Die Fällarbeiten sollten Anfang Oktober durchgeführt werden. Dann haben Fledermäuse in der Regel ein pot. Sommerquartier verlassen und ein mögliches Winterquartier noch nicht bezogen.

- Kontrolle möglicher Quartiere in entsprechenden „Hohlräumen“ durch Absuchen mit Taschenlampe unmittelbar vor der Fällung
- Suche nach Ausscheidungsspuren in den Höhlungen (Verfärbungen, Kotansammlungen) unmittelbar vor der Fällung
- Einsatz eines Endoskops für nicht direkt einsehbare Stellen, Spechthöhlen, tiefere Hohlräume
- nachträgliche Stammdurchtrennung eines Höhlenvorkommens zur genauen Kontrolle
- Fotodokumentation mit textlichen Erläuterungen

Minimierungsmaßnahmen:

Neben den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sollten die nachgenannten Minimierungsmaßnahmen beachtet werden:

- Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung so gering wie möglich halten.
- Beachtung der DIN18920, Ausgabe 2014-07, Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- Maschinen- und LKW-Fahren soweit als möglich beschränken.
- Baustellenbeleuchtung nur, wenn es unbedingt erforderlich ist.
- Um eine zukünftige Entwicklung des östlichen Fließgewässers zu ermöglichen und seine Leitlinienfunktion zu erhalten, ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen ab Böschungsoberkante anzulegen, der von Bebauung oder Lagerung freizuhalten ist.

Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung über die o.g. Begehung hinaus wird als nicht erforderlich angesehen.

Ersatzmaßnahmen:

Betroffener Baumbestand ist zu ersetzen. Sollte die o.g. Begleituntersuchung zu den Fällarbeiten das Vorkommen potenzieller Quartiere belegen, ist eine entsprechende Anzahl Ersatzquartiere (Fledermauskästen und / oder Vogelkästen) zu beziffern, die im nahen Umfeld, in Abstimmung mit der UNB, aufgehängt werden.

7.3 Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist bereits jetzt durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägt. Durch die Realisierung des Wohngebietes wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand insbesondere im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abtragungen und Auffüllungen, beispielsweise im Zuge des Straßenbaus und der daran anschließenden privaten Grundstücke möglich.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelbaren und überbaubaren Fläche auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen voraussichtlich in Pflanzflächen sowie in Rasenflächen umgewandelt. Durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Wohngebiet kann dadurch die Belastung des Bodens durch Stoffeinträge (beispielsweise Dünger) verringert werden.

7.4 Schutzgut „Wasser“

Bei dem Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen bzw. Verunreinigungen des Grundwassers ist durch die beabsichtigte Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu rechnen. Eine Vorbelastung durch mögliche Altlasten ist nicht bekannt.

Beeinträchtigungen des östlich an das Plangebiet angrenzenden namenlosen Gewässers Nr. 99g sind hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ebenfalls nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut „Fläche“

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes geht prinzipiell landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Dennoch kann die Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche Hoetmars auf dieser verhältnismäßig kleinen Ackerfläche als sinnvoll angesehen werden, da sie bereits im Ist-Zustand von natürlichen und anthropogen geprägten Grenzen eingefasst wird. Dies entspricht auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010, der die Fläche bereits als Wohnbaufläche darstellt. Das vorhandene Gewässer östlich des Plangebietes mit seinen Grünstrukturen sowie der vorhandene Wirtschaftsweg „Up de Geist“ stellen eine sinnvolle Abgrenzung zum östlich daran anschließenden freien Landschaftsraum dar.

7.6 Schutzgut „Luft und Klima“

Durch die Umnutzung der Ackerfläche zu einem durchgrünten Wohngebiet sind wesentliche klimatische Verschiebungen aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die neu entstehenden Gartenflächen sowie Dachbegrünungen (u.a. durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Kapitel 6.2.10) können dabei kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln.

Durch die neu entstehende Bebauung werden Emissionen geringfügig zunehmen. Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Einhaltung der aktuellen hohen energetischen und technischen Standards wird u.a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) unterstützt, wodurch den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO2-Emissionen Rechnung getragen wird.

Im Sinne des Klimaschutzes ist darüber hinaus auch das Anbringen von Solaranlagen auf den Gebäuden je nach Gebäudestellung und Dachausrichtung grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Mit der Planung sind daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.

7.7 Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Aufgrund der beabsichtigten Umnutzung einer bestehenden Ackerfläche in ein Wohngebiet erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Die Realisierung des Wohngebietes erfolgt auf einer von natürlichen und anthropogen geprägten Grenzen eingefassten Fläche. Eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche Hoetmars auf dieser Fläche kann als sinnvoll angesehen werden, da hier der Siedlungskörper abgerundet und eine Art Lücke in der Bestandsstruktur geschlossen wird.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Gewässer bleibt mit seinen Grünstrukturen als natürliche Raumkante zur östlich gelegenen freien Landschaft bestehen. Lediglich im Bereich der Kreisstraße K20 werden aufgrund der Erschließung des Plangebietes Grünstrukturen verloren gehen, wodurch sich in diesem Bereich das Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich der bestehenden Baumreihe geringfügig verändern wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind jedoch nicht zu erwarten.

7.8 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Im Planbereich und seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Baudenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Erkenntnisse über das Vorhandensein von Natur- und Bodendenkmalen liegen zum Planstand im Plangebiet ebenfalls nicht vor. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind daher nicht zu erwarten.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu lassen. Auf dem Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

<u>Erschließung</u>

Das Plangebiet wird ausgehend von der Dechant-Wessing-Straße (K20) mit einer orthogonal hierzu verlaufenden Planstraße an die örtliche Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Im westlichen Bereich wird die Planstraße an die vorhandene Straße „Weidkamp“ angeschlossen, wodurch ein Ringschluss beider Gebiete erzeugt wird. Eine Umfahrt ermöglicht, auch für Müllfahrzeuge und Einsatzwagen, eine problemlose Ein- und Ausfahrt in das Gebiet. Ergänzend zur beschriebenen Planstraße soll im westlichen Bereich des Plangebietes eine Nord-Süd ausgerichtete Stichstraße weitere, innenliegende Grundstücke erschließen.

Energie- und Löschwasserversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Warendorf / der WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH. Um den Flächenansprüchen für eine Stromversorgung des neuen Wohngebietes gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung kann durch die Gelsenwasser AG in ausreichender Menge bereitgestellt werden.

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem der in der Dechant-Wessing-Straße befindlichen Kanalisation zugeleitet.

Für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 4.13 "Lindenstraße 2" und Nr. 4.15 "Weidkamp" wurde durch ein Bodengutachten des Ingenieurbüros Hinz Ingenieure, Münster vom 29.03.2010 nachgewiesen, dass eine Beseitigung des Regenwassers durch Versickerung auf den Baugrundstücken aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich ist. Zur Sammlung des Niederschlagswassers erfolgte daher bereits zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 "Lindenstraße 2" die Anlage eines Regenrückhaltebeckens am Ostrand des Plangebietes. Von hier aus wird das Abwasser einem Entwässerungsgraben (Gemarkung Hoetmar, Flur 17, Parzelle 61) kontrolliert zugeleitet, von wo es im weiteren Verlauf an den Wieninger Bach im Osten Hoetmars abgegeben wird. Das Rückhaltebecken wurde im Jahr 2010 bereits so bemessen, dass das Regenwasser aus den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 4.13 "Lindenstraße 2" und Nr. 4.15 "Weidkamp" sowie das Regenwasser aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet "Up de Geist" aufgenommen werden kann.

Im Falle einer weiteren Siedlungsentwicklung am nordöstlichen Ortsrand Hoetmars, östlich der Raiffeisenstraße, kann das Regenrückhaltebecken, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes geringfügig in westliche Richtung erweitert werden.

9. Städtebauliche Bilanz

Allgemeines Wohngebiet	10.365 m^2
Verkehrsfläche Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ „Rad- und Fußweg“ Öffentliche Verkehrsfläche (Bereich an der K20)	 1.496 m^2 97 m^2 373 m^2
Grünfläche	207 m^2
Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ Zweckbestimmung „Elektrizität“	 591 m^2 18 m^2
Fläche für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“	428 m^2
Plangebiet gesamt	**13.575 m^2**

10. Quellenverzeichnis

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Peter Düphans Landschaftsplanung & Stadtökologie, Gütersloh, 29.07.2021
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG, Stadt Warendorf, 05.08.2021
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst, 04.08.2021
- Überflutungsprüfung, IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen, 15.07.2021
- Bodengutachten, Ingenieurbüro Hinz Ingenieure, Münster, 29.03.2010

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 4.15 als Anlage beigefügt.

Warendorf, den 30.05.2022

gez. Krause

Sachgebietsleitung