STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 4.13

für das Gebiet

„Lindenstraße 2”

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Teil 1: Allgemeine Begründung

Teil 2: Umweltbericht

Teil 1: Allgemeine Begründung

1. Einleitung

In den neunziger Jahren schuf die Stadt Warendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Osten der Ortslage Hoetmars. Hierfür erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.08 „Lindenstraße“. Das projektierte Wohnbaugebiet wurde in den letzten Jahren nahezu vollständig realisiert. Um die Sammelstraße „Up de Geist“ gruppiert sich nun eine hauptsächlich aus Familienheimen bestehende Bebauung.

Um den Bedarf an Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung auch weiterhin zu decken, fasste der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.09.2009 den Beschluss, den östlichen Ortsrand Hoetmars langfristig zu arrondieren und die zwischen dem genannten Baugebiet und der Kreisstraße K 20/Dechant-Wessing-Straße im Süden gelegene Landwirtschaftsfläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung in eine Wohnbaufläche umzuzonen. Das Areal besitzt eine Größe von ca. 3,5 ha. Hierfür erfolgt die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

Gleichzeitig wurde beschlossen, für einen ersten Bauabschnitt in diesem Bereich den Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ mit einer Teilfläche von ca. 2,0 ha aufzustellen. Neben der wohnbaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan den Standort eines Feuerwehr-Gerätehauses für Hoetmar in einer Gemeinbedarfsfläche absichern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenstraße 2“ erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 4.13 umfasst eine Fläche von 2,01 ha und wird wie folgt begrenzt

- im Süden durch die Dechant-Wessing-Straße (K 20) und in der Nutzung verbleibende Landwirtschaftsflächen,
- im Westen durch die Lindenstraße und den Gärtnereibetrieb Stange,
- im Norden durch die Wohnbebauung Up de Geist sowie
- im Osten durch die in der Nutzung verbleibende Landwirtschaftsflächen sowie einen Wirtschaftsweg.

Konkret umfasst das Plangebiet Nr. 4.13 folgende Flurstücke in der Gemarkung Hoetmar, Flur 18: Nrn. 151, 191, 208 (teilweise), 212, 307, 426 (teilweise) und 480.

3. Städtebauliches Konzept

Wie bereits angesprochen ist das Wohngebiet „Lindenstraße 2“ Teil der geplanten Abrundung des östlichen Ortsrandes von Hoetmar. Im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche Up de Geist nach Süden erweitert, so dass das gesamte Areal zwischen Up de Geist, östlichem Wirtschaftsweg, Dechant-Wessing-Straße und Lindenstraße langfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 4.13 überplant das Gelände annähernd zur Hälfte. Die weitere Entwicklung des Wohngebietes nach Osten ist in der Planzeichnung bereits skizzenhaft dargestellt.

Zum bestehenden Quartier Up de Geist besitzt das neue Wohngebiet außer einer Fuß- und Radwegeverbindung keine weitere Verkehrsbeziehung. Erschließungstechnisch orientiert sich das Baugebiet „Lindenstraße 2“ zur südlich gelegenen Dechant-Wessing-Straße. Das Gebiet und seine östliche Erweiterung werden durch eine Schleifenstraße erschlossen, deren westlicher Abschnitt im Bebauungsplan Nr. 4.13 festgesetzt wird. Zukünftig erfolgt eine entsprechende Verlängerung nach Osten.

Um diese Straße formiert sich die Neubebauung. Hinterlieger-Grundstücke werden durch kurze Wohnwege an die Haupterschließung angebunden. Im Plangebiet ist die Errichtung von Familienheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

An der Einmündung Lindenstraße / Dechant-Wessing-Straße wird die Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehr-Gerätehaus angeordnet.

Im Osten des Plangebietes soll ein bestehendes Ufergehölz, das an einem periodisch trocken fallenden Tümpel liegt, größtenteils erhalten werden. Hieran werden als ökologische Kompensationsmaßnahmen für das Siedlungsprojekt eine Gewässeraufweitung mit Extensivgrünland und Feldhecke im Norden sowie ein Pflanzstreifen mit Feldhecke im Süden angelagert.

Entlang des am Ostrand des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges erfolgt die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Ableitung des Regenwassers aus den Wohngebieten Up de Geist und Lindenstraße 2.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ werden in der Hauptsache ein aus Wohnbauflächen entwickeltes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr-Gerätehaus“.

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet spezifiziert, da das überplante Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die laut Baunutzungsverordnung im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind hierbei

ausgeschlossen, da sie im Hinblick auf die städtebauliche Situation des dörflichen Ortsrandes bzw. aufgrund ihres größeren Flächenbedarfs für das Wohngebiet als ungeeignet angesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsemissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können und der Geräuschimmissionen, die bei Bewirtschaftung der Felder auftreten, ist eine Ausweisung als Reines Wohngebiet nicht möglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit Rücksicht auf die Lage und das Ortsbild wird im Plangebiet eine höchstens zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximalen Firsthöhen betragen bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern 9,50 m, bei Pultdächern 8,00 m über der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Im überwiegenden Teil des Wohnquartiers wird das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss angeordnet. Die höchstzulässigen Traufhöhen der Gebäude liegen hierbei im Falle von Sattel-, Walm- und Pultdächern bei 4,50 m über der Verkehrsfläche.

Im nordwestlichen Teilbereich des Wohngebietes (WA3) sollen marktgängige Haustypen zugelassen werden, die nicht nur baurechtlich, sondern auch optisch zwei Vollgeschosse aufweisen und Traufhöhen von ca. 6,0 m besitzen. Da der mögliche Wechsel einer optisch ein- und zweigeschossigen Bauweise aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht ist, wird im Bereich WA3 zur Herstellung einer Einheitlichkeit die Zweigeschossigkeit mit einer Mindesttraufhöhe von 5,70 m und einer maximalen Höhe von 6,50 m zwingend vorgeschrieben.

Insgesamt fügt sich das angestrebte Volumen der Einzelbaukörper im Baugebiet „Lindenstrasse 2“ in den baulichen Bestand im Umfeld an der Dechant-Wessing-Straße, Lindenstraße und Up de Geist ein.

Um auch auf kleineren Grundstücken die Errichtung von Doppelhäusern zu ermöglichen, wird die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet angewendet.

Da in einem ländlichen Wohngebiet wie dem vorliegenden üblicherweise jedoch eine Grundflächenzahl von 0,4 für den Hauptbaukörper nicht ausgeschöpft und auch die erhöhte „GRZ 2“ von 0,6 für die Gesamtversiegelung nicht erreicht wird, erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Regelung, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. lediglich bis zu 25 Prozent überschritten werden darf. Auf diese Weise erhält die entsprechende ökologische Kompensation eine realistische Größenordnung.

4.2.2 Feuerwehr-Gerätehaus

Für das Feuerwehr-Gerätehaus im Einmündungsbereich Lindenstraße / Dechant-Wessing-Straße wird die Festsetzung einer lediglich eingeschossigen Bauweise getroffen. Eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m mit freier Wahl der Dachform deckt alle gängigen Bauformen für diesen Zweckbau ab.
Die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem baulichen Bedarf und korrespondiert mit der ausgeübten und geplanten Nutzung in der Umgebung. Hierbei wird die Regelung ergänzt, dass die Fläche durch die Grundfläche von Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. bis zu insgesamt 80 Prozent versiegelt werden kann. Diese Ausnutzung ist aufgrund der besonderen Zweckbestimmung der Fläche für die Feuerwehr notwendig.

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung der offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser bzw. einer allgemein offenen Bauweise für das Feuerwehr-Gerätehaus. Die Regelung sichert eine lockere, nicht verdichtete Bebauung, die für den dörflichen Ortsrandbereich Hoetmars als angemessen angesehen wird. Demselben Zweck dient auch die gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB getroffene textliche Festsetzung, welche die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilbereichen des Neubaugebietes auf zwei begrenzt. Eine größere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten könnte zu einer unerwünschten Massivität der Einzelbaukörper führen.

Am Ortsrand Hoetmars ist die Verhinderung von stärker verdichteten baulichen Strukturen von besonderer städtebaulicher Bedeutung, um den ländlichen Charakter der Siedlung zu erhalten.

Gleichzeitig wird durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten der Umfang des Anliegerverkehrs begrenzt. Dies ist aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend RASt 06 notwendig.

5. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 86 Abs. 1 BauO NW einbezogen. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder monotones verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung werden zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet getroffen. Zur Vermeidung einer zu starken Monotonie sollen die Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Gestaltung von Dachaufbauten beitragen.

Aufgrund der allgemeinen Nachfrage wird im Plangebiet neben den konventionellen Sattel- und Walmdächern auch die Errichtung von Pultdächern ermöglicht. Dies gilt nicht für die Straßenrandbebauung der Dechant-Wessing-Straße, da hier aufgrund der Ortseingangssituation ein herkömmliches städtebauliches Erscheinungsbild erhalten bleiben soll. Aus gleichem Grund wird hier eine Mindestfirsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Der Wert orientiert sich am Bestandsgebäude Dechant-Wessing-Straße 57.

6. Feuerwehr-Gerätehaus

Die freiwillige Feuerwehr Warendorf unterhält im Stadtteil Hoetmar den Löschzug IV, der zur Zeit eine Personalstärke von 39 Kräften besitzt und über fünf Einsatzfahrzeuge verfügt.

Der derzeitige angemietete Betriebstandort Raiffeisenstraße 22 ist räumlich beengt und weist Funktionsdefizite auf. Zudem ist er allseitig von Wohnbebauung umgeben.

Aus diesen Gründen wird auf längere Sicht die Verlagerung des Standortes auf eine zukünftig stadteigene Fläche im Einmündungsbereich Lindenstraße / Dechant-Wessing-Straße vorgenommen. Hier soll auf einem 3.000 m² großen Grundstück der Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses realisiert werden.

Da es sich um ein langfristiges Vorhaben handelt, können Details der Projektplanung wie die konkrete Ausformung des Bauvolumens sowie Einzelheiten der Arbeitsorganisation derzeit nicht genannt werden. Die Fläche besitzt jedoch eine ausreichende Größe, um die Anordnung der Gebäude sowie die Lage der Betriebszu- und –abfahrten künftig so zu wählen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes für das Umfeld eingehalten werden können. Dies gilt umso mehr, als der Standort nach Westen und Süden von Flächen umgeben ist, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt und zusammen mit dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück aufgrund der ausgeübten Nutzung als Mischgebiet einzustufen sind.

Die entsprechende konkrete Berücksichtigung der Immissionsschutz-Ansprüche findet im Zuge eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu gegebener Zeit statt.

Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

7. Verkehr

Wie bereits unter Ziffer 3. angesprochen wird das künftige Wohngebiet durch eine Schleifenstraße verkehrlich erschlossen, deren westlicher Abschnitt im Bebauungsplan als Planstraße A festgesetzt wird.

Die Straße erhält eine Breite von 6,50 m und soll ohne Separation der Verkehrsarten als Mischfläche ausgebaut werden. Kurze Wohnwege erschließen von hier aus die hintere Bauflucht.

Das überörtliche Verkehrsnetz wird bereits mit der vor dem Quartier liegenden Kreisstraße K 20 / Dechant-Wessing-Straße erreicht. Diese führt Richtung Osten zur Nachbargemeinde Ennigerloh bzw. über die Landesstraße L 547 nach Ahlen. Von der K 20 nach Westen gelangt man über die Landesstraße L 851 / Raiffeisenstraße zum Stadtteil Freckenhorst und in die Kernstadt Warendorf bzw. in die Nachbargemeinden Everswinkel und Sendenhorst.

An der Straßeneinmündung Planstraße A / K20 werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtfelder festgesetzt, die von Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

Die Einmündung wird zudem so bemessen, dass kleinere Kfz als das Bemessungsfahrzeug „Dreiachsiger Müllwagen“ die Gegenfahrbahn der Kreisstraße bei der Ein- und Ausfahrt nicht mitbenutzen müssen.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Wohngebiet Up de Geist wird durch die Planung sichergestellt. Diese Wegeführung besitzt eine Breite von 3,00 m und macht den vorhandenen Kinderspielplatz des Quartiers für das neue Wohngebiet zugänglich. Gleichzeitig bietet es den Anwohnern der Straße Up de Geist eine Abkürzung zum Ortskern.

8. Kinderspielplatz

Im Nordosten außerhalb des Plangebietes befindet sich an der Straße Up de Geist der Kinderspielplatz des Wohnquartiers mit einer Bruttofläche von 660 m².
Gemäß Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974, geändert am 29.03.1978, zum Thema „Hinweise für die Planung von Spielflächen“ gehört der Platz zum Spielbereich B, der die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich übernimmt und einen Einzugsbereich von maximal 500 m besitzt.

Da die Nachbarquartiere westlich der Lindenstraße sowie südlich der Dechant-Wessing-Straße ein ausreichendes Angebot an Spielplätzen aufweisen, kommt als Einzugsbereich für den angesprochenen Platz lediglich das Quartier Up de Geist sowie z. Zt. das vorliegende Plangebiet Nr. 4.13 in Frage.

Für das Neubaugebiet ist hierbei festzustellen, dass Fußwegeverbindungen zum Spielplatz mit Längen von weniger als 500 m gegeben sind.

Ebenfalls ist die Flächengröße des Platzes Up de Geist mit 660 m² ausreichend bemessen:

Laut Statistik wohnen im Quartier Up de Geist derzeit 210 Personen. Hinzu kommen bei einer angenommenen Zahl von 21 Wohneinheiten (WE) im Neubaugebiet mit einer Belegungsdichte von 2,7 Einwohner/WE weitere 57 Personen.

Laut Runderlass ergibt sich die erforderliche Brutto-Spielplatzgröße mit

267 Einwohner x 2,4 m²/Einwohner (Bruttospielflächenbedarf) = 641 m².

Der bestehende Spielplatz ist somit ausreichend dimensioniert.

9. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan gliedert sich in folgende Flächen:

1.	Wohnbauflächen			
	WA-Gebiet bebaut	920 m²		
	WA-Gebiet unbebaut	10.465 m²		
			11.385 m²	56 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen			
	Äußere Erschließung	640 m²		
	Innere Erschließung	1.415 m²		
			2.055 m²	10 %
3.	Gemeinbedarfsflächen			
	Feuerwehrgerätehaus		3.000 m²	15 %
4.	Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft		2.355 m²	12 %
5.	Flächen für die Abwasserbeseitigung			
	Regenrückhaltebecken		1.345 m²	7 %
			20.140 m²	**100 %**

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von ca. 21 Wohneinheiten ermöglicht. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit leben zukünftig zusätzlich ca. 57 Bürgerinnen und Bürger im Plangebiet.

10. Umwelt

10.1 Immissionsschutz Verkehrslärm

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch die Emissionen der Kreisstraße K20 belastet.
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 22.12.2009 dargelegt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die ermittelten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die in Kenntnis der Kreisstraße errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10.2 Immissionsschutz Gewerbelärm

Im Norden grenzt an das Plangebiet der bestehende Gartenbaubetrieb Stange, Lindenstraße 6, 48231 Warendorf, der sich auf einer Fläche von ca. 6.000 m² von der Lindenstraße nach Osten erstreckt.

Ein Nebeneinander dieses Betriebes mit der geplanten Wohnbebauung des neuen Quartiers „Lindenstraße 2“ wird aus Sicht des Immissionsschutzes als unproblematisch angesehen.

Es ist davon auszugehen, dass städtebauliche Spannungen durch die Planung nicht ausgelöst werden. Erstens sind Gartenbaubetriebe laut Baunutzungsverordnung innerhalb Allgemeiner Wohngebiete ausnahmsweise zulässig. Zweitens trägt es zu einer Verträglichkeit der Nutzungen im vorliegenden Fall bei, dass der Betrieb unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet in seinem Norden angrenzt. Hier gab es in der Vergangenheit mit den Anliegern keine bekannt gewordenen Konflikte. Gleichzeitig hat die Gärtnerei bei einer etwaigen Intensivierung der Betriebstätigkeit auf das bestehende Wohngebiet Rücksicht zu nehmen. Von dieser Situation profitiert auch die heranrückende Wohnbebauung „Lindenstraße 2“, zumal die Hauptwindrichtung Südwest zu einem Lärmschutz für das Gebiet teilweise beiträgt.

10.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt. Der entsprechende Umweltbericht ist als Teil 2 der Begründung beigefügt.

Da mit der Realisierung des Bebauungsplanes Umweltbelastungen, insbesondere aufgrund von Flächenversiegelungen, ausgelöst werden, ist es erforderlich, diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Aus diesem Grunde wird im Zusammenhang mit dem im Osten des Plangebietes befindlichen Ufergehölz, das an einem periodisch trocken fallenden Tümpel liegt, eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von 2.355 m² festgesetzt.

Die Fläche umfasst

- den Teilerhalt der partiell alten Ufergehölze mit Tümpel in einem Umfang von 565 m²,
- eine Gewässeraufweitung in einer Größe von 540 m², die über eine schmale Verbindung an den bestehenden Tümpel angeschlossen wird,
- Extensivgrünland mit 725 m², das die Gewässeraufweitung im Osten, Westen und Norden umschließt inklusive der Neupflanzung von fünf Solitärbäumen sowie

- die Anlage von Feldhecken auf einer Fläche von insgesamt 525 m², sowohl südlich des alten Ufergehölzes als auch westlich des Extensivgrünlandes.

Ein Vergleich der Bestands- und Planungssituation im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zeigt, dass sich trotz der aufgeführten landschaftspflegerischen Maßnahmen ein Defizit von 3.367 ökologischen Werteinheiten ergibt und somit ein externer Ausgleich für die vorhabenbedingten Eingriffe erforderlich ist.

Die externe ökologische Kompensation erfolgt entsprechend den Angaben des Umweltberichtes auf einer städtischen Fläche zwischen den Ortslagen Milte und Einen innerhalb des Naturschutzgebietes Wöste. Das Grundstück mit einer Größe von 38.211 m² umfasst die Parzellen Gemarkung Velsen, Flur 502, Nrn. 33 und 46.

Hier sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anlage eines Kleingewässers mit 1.500 m²,
- Anlage von dem Gewässer zugeordneten Böschungen mit 2.500 m² sowie
- Nutzung der übrigen Flächen als Extensivgrünland.

Durch die Maßnahmen werden 6.621 Werteinheiten generiert, wovon 3367 Einheiten dem Bebauungsplan Nr. 4.13 zugeordnet werden. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen erheblichen umweltrelevanten Wirkungen werden somit angemessen kompensiert.

11. Landwirtschaft

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

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Quartiers mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss der Flächen an die in der Dechant-Wessing-Straße vorhandenen Versorgungsnetze.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem der in der Dechant-Wessing-Straße befindlichen Kanalisation zugeleitet. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der weiterführenden Abwasseranlagen wird nachgewiesen und der Nachweis der Bezirksregierung Münster als zuständiger Behörde vorgelegt.

Für das Baugebiet wurde durch 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 erfolgt daher 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. Die Aufnahmefähigkeit der Gewässer wird gutachterlich nachgewiesen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird ein Erlaubnisantrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer und eine Kanalisationsanzeige gemäß § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz beim Kreis Warendorf vorgelegt.

Zur Zeit erfolgt die Regenentwässerung des Baugebietes Up de Geist auf direktem Weg in den angesprochenen Graben auf Parzelle 61. Dies stellte bisher eine Übergangslösung dar. Das geplante Rückhaltebecken wird daher so bemessen, dass auch das Regenwasser aus dem Quartier Up de Geist aufgenommen werden kann.

Die Zuleitung des Regenwassers von Planstraße A des Neubaugebietes zum Regenrückhaltebecken soll vorerst außerhalb des Plangebietes über einen Graben südlich der Naturentwicklungsfläche verlaufen. Sobald die Straße in einem zukünftigen 2. Bauabschnitt nach Osten verlängert wird, wird der Kanal direkt an das Rückhaltebecken angeschlossen.

13. Baugrundverhältnisse

Für das nördliche Baugebiet Up de Geist wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.08 durch Gutachten des Ingenieurbüros Börding, Nottuln vom 02.02.1995 festgestellt, dass im Plangebiet mit drückendem Grundwasser gerechnet werden muss.

Das unter Punkt 12. aufgeführte aktuelle Bodengutachten des Büros Hinz Ingenieure trifft für das Plangebiet „Lindenstraße 2“ zum Thema Grundwasser folgende Aussagen:

- Im Osten des Plangebietes steht das Grundwasser 1,0 – 2.0 m unter Geländeoberkante an.
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Sondierungen bei 1,60 m bzw. 1,70 m aufgrund von Mergelstein abgebrochen. Ein Grundwasserstand wurde daher nicht festgestellt. Erfahrungsgemäß zirkuliert Grundwasser in klüftigem Mergelstein.
- Der mittlere höchste Grundwasserspiegel wird unter Berücksichtigung des Messzeitpunktes im hydrologischen Jahr auf 66,00 m + NN prognostiziert. Er liegt damit ca. 0,50 – 1,00 m unter der Geländeoberkante.

Aufgrund der Ergebnisse der Bodengutachten für das nördliche Plangebiet Nr. 4.08 sowie die vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei Gründungen unterhalb einer Tiefe von 0,80 m unter Geländeoberkante mit drückendem Grundwasser gerechnet werden muss.
Das aktuelle Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich und seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Baudenkmale. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

15. Altlasten und Kampfmittel

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist im Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf. Der Stadt liegen keine darüber hinaus gehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

Eine Überprüfung durch die zuständige Bezirksregierung Arnsberg hat im März 2010 ergeben, dass eine Kampfmittelgefährdung im Plangebiet nicht bekannt ist, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampmittelbeseitigung Anlass gibt.
Auf Anregung der Behörde wird in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass bei Durchführung der Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist, falls der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Warendorf, den 12.04.2010, geändert am 01.07.2010

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke