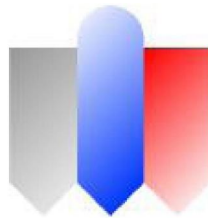




Weil • Winterkamp • Knopp
Landschaftsarchitektin • Geographen
Partnerschaft für Umweltplanung



STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 4.13 für das Gebiet „Lindenstraße 2“ im Parallelverfahren zur 93. Änderung des Flächennutzungs- planes

Begründung Teil 2: Umweltbericht

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeiter:

Allgemeine Begründung: Stadt Warendorf

Umweltbericht: WWK Dipl.- Geograph Stefan Knopp
WWK Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin Hildegard Weil-Suntrup

15.04.2010, geändert am 01.07.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Planungsziele und der neuen Darstellungen im Bebauungsplan	3
1.2	Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
1.3	Beschreibung des Planvorhabens	4
1.4	Fachplanungen	10
2	Bestandsaufnahme und -bewertung	10
3	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	10
3.1	Boden	10
3.2	Wasser	10
3.3	Klima / Lufthygiene	10
3.4	Pflanzen und Tiere	10
3.5	Orts- / Landschaftsbild	11
3.6	Mensch	11
3.7	Kultur- und Sachgüter	11
3.8	Wechselwirkungen	11
4	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)	12
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
6	Landschaftspflegerische Maßnahmen	13
7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und externe Kompensation	13
7.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
7.2	Externe Ausgleichsfläche	15
8	Technische Verfahren / Fehlende Kenntnisse	16
9	Maßnahmenbeschreibung zum Monitoring	17
10	Zusammenfassung	17
	Quellenverzeichnis	19

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Planungsziele und der neuen Darstellungen im Bebauungsplan

Die Stadt Warendorf plant am östlichen Ortsrand von Hoetmar zwischen dem Baugebiet „Up de Geist“ im Norden und der K 20 / Dechant-Wessing-Straße im Süden, der Lindenstraße im Westen sowie einem Wirtschaftsweg im Osten Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs an Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln. Im westlichen Teil dieser etwa 3,5 ha großen Fläche ist zudem der Standort eines Feuerwehr-Gerätehauses für Hoetmar geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung sollen mit Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 24.09.2009 hierfür der bestehende Flächennutzungsplan geändert und für einen ersten Bauabschnitt in diesem Bereich der Bebauungsplan 4.13 „Lindenstraße 2“ mit einer Teilfläche von insgesamt 2,01 ha aufgestellt werden.

1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 4.13 „Lindenstraße 2“ und die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) werden gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt überplant den FNP-Änderungsbereich zu gut 2/3, für das übrige Areal (2. Bauabschnitt) im Osten soll später ein separater B-Plan aufgestellt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Parallelverfahren führt § 2 Abs. 4 BauGB aus:

...Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Für die **Aufstellung des Bebauungsplanes** und für die **Änderung des Flächennutzungsplanes** wird **jeweils ein getrennter Umweltbericht** erstellt.

Der Umweltbericht zum FNP beinhaltet in diesem Fall die ausführliche Bestandsbeschreibung und -bewertung der Umwelt. Im vorliegenden Umweltbericht wird hierauf verwiesen. Auch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum F-Plan bereits dargestellt und hier nicht noch einmal angeführt. Sofern sich zusätzliche, andere oder konkretere (als auf F-Plan-Ebene) erhebliche Umweltwirkungen aus textlichen und/oder planzeichnerischen Festsetzungen ergeben, wird hierauf ergänzend eingegangen.

Wie bereits angeführt, muss die Planung die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG und der §§ 4, 4a des Land-

schaftsgesetzes (LG NW) beachten. Im Umweltbericht zum F-Plan werden die zu erwartenden Eingriffe bereits dem Grunde nach beschrieben und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Hinweise zur ökologischen Kompensation benannt.

Diese Vorgaben sind bei der Aufstellung des B-Planes 4.13 „Lindenstraße 2“ berücksichtigt worden und fließen somit im Umweltbericht zum B-Plan in die abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. Kap. 7) mit ein.

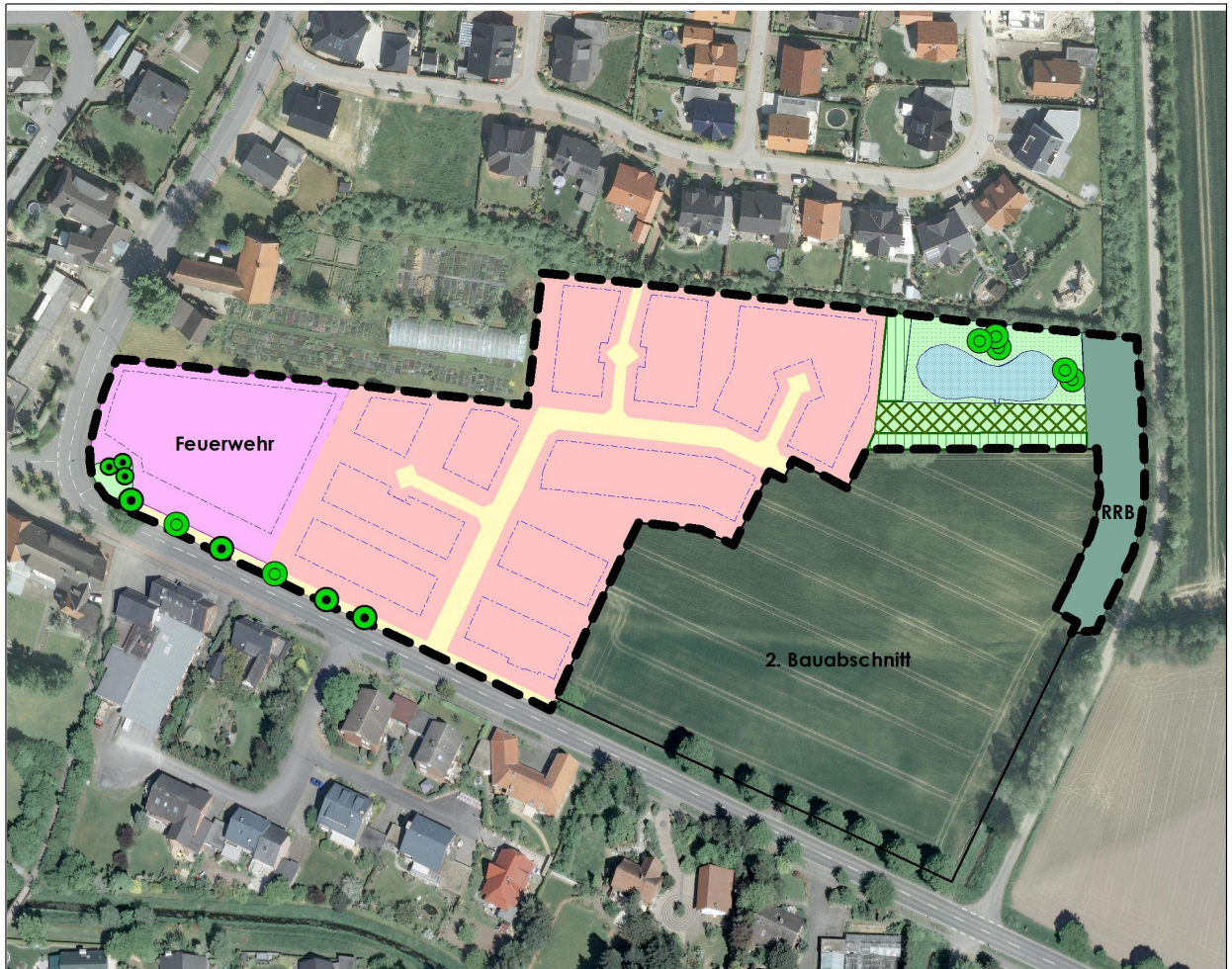
Weiterhin sind vor allem das Baugesetzbuch, das Bodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz zu beachten.

1.3 Beschreibung des Planvorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 4.13 umfasst eine Fläche von 2,01 ha. In Abb. 1 sind sein räumlicher Geltungsbereich sowie die zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Das Plangebiet stellt den 1. Bauabschnitt der geplanten Abrundung des östlichen Ortsteils von Hoetmar gem. der 93. Änderung des FNP dar und überplant den FNP-Änderungsbereich zu gut 2/3. Für das übrige Areal (2. Bauabschnitt) im Osten soll später ein separater B-Plan aufgestellt werden. Das Gesamtkonzept ist bereits heute auf beide Bauabschnitte im Hinblick auf Erschließung, bauliche Nutzung, Regenwasserbehandlung, ökologische Kompensation etc. abgestimmt. Im Vorfeld wurden zudem verschiedene Planvarianten untersucht, die im Ergebnis bereits im frühen Stadium u. a. zur Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen i. S. d. LG NW und zu dem dadurch bevorzugten Gesamtkonzept geführt haben.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes (und seiner zukünftigen Erweiterung nach Osten) erfolgt durch eine Schleifenstraße, die an die südlich gelegene Dechant-Wessing-Straße anbindet. Nach Norden – in das bestehende Wohnquartier „Up de Geist“ – ist ausschließlich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Um die Straße formiert sich die neue Wohnbebauung, Hinterlieger-Grundstücke werden durch kurze Stichstraßen erschlossen.

Geplant ist hauptsächlich die Ausweisung von Wohnbauflächen und zwar als **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Im Einmündungsbereich Dechant-Wessing-Straße/Lindenstraße wird zudem eine Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrgerätehaus festgesetzt. Weiterhin sind die Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Abwasserbeseitigung als RRB im Nordosten des Gebietes beabsichtigt.



Geplante Nutzung / Biotoptypen

- B-Plangebiet (20.140 m²)**
- Feuerwehr (3.000 m²)**
davon 80 % versiegelt = 2.400 m² und 20 % unversiegelt = 600 m²
- Wohnbaufläche (11.385 m²)**
davon Erhalt Gebäude und Garten 920 m²,
neue Wohnbaufläche 10.465 m², davon 50 % versiegelt = 5.235 m²
und 50 % unversiegelte Gartenfläche = 5.230 m² (GRZ 0,4, Nebenanlagen 25 % der GRZ)
- Baugrenzen**
- Verkehrsfläche (2.055 m²)**
davon 1.890 m² versiegelt und 165 m² Verkehrsgrün (Erhalt Siedlungsgrün 125 m² und Baumscheiben 40 m²)
- Regenrückhaltebecken (1.345 m²)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (2.355 m²), davon**
 - Erhalt Ufergehölz mit periodisch trocken fallendem Tümpel (565 m²)**
 - neue Feldhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (525 m²)**
 - Gewässeraufweitung (540 m²) , max. 0,30 m Wasserstand**
 - Extensivgrünland (725 m²), Pflanzung von 5 Laubbäumen (3 Baumweiden, 2 Eschen)**
- Erhalt von 7 Einzelbäumen**
- Pflanzgebot (Pflanzung von 2 Linden)**

Abb. 1 Planvorhaben

Einschränkungen in der **Art der Nutzung** des Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich durch den Ausschluss von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieben sowie
- Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Wesentlichen für das Allgemeine Wohngebiet wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|---------|
| - Grundflächenzahl GRZ: | 0,4 |
| - Anzahl der höchstmöglichen Vollgeschosse: | 2 |
| - max. Traufhöhe: | 4,50 m* |
| - max. Firsthöhe Sattel-/Walmdach: | 9,50 m* |
| - max. Firsthöhe Pultdach: | 8,00 m* |

* Höhe über der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche

Lediglich im Norden wird in einem Teilbereich (WA 3) eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben. Hier wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m und die Traufhöhe mit mind. 5,70 m und max. 6,50 m festgesetzt.

Innerhalb der Wohnbauflächen ist durch die Beschränkung der erlaubten Nebenanlagen auf 25 % der GRZ eine Flächenversiegelung von max. 50 % möglich.

Die gesamte Wohnbaufläche beträgt 11.385 m², davon entfallen 920 m² auf ein bestehendes Siedlungshaus mit Gartenfläche, so dass neue Wohnbauflächen mit einer Fläche von 10.465 m² geschaffen werden. Bei einem Versiegelungsgrad von 50 % (s. o.) entstehen versiegelte Flächen demnach in einem Umfang von 5.235 m² sowie unversiegelte Gartenflächen von insgesamt 5.230 m².

Die offene **Bauweise** wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wird für Teilbereiche des Neubaugebietes die Zahl der Wohnungen auf max. zwei pro Wohngebäude beschränkt, um den ländlichen Siedlungscharakter zu erhalten und den Umfang des Anliegerverkehrs an die nach RAST 06 dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen bzw. darauf zu beschränken.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, die sich an der Erschließungsstraße und den Stichstraßen sowie an den Erfordernissen des Lärmschutzes (s. u.) orientieren.

In den Bebauungsplan werden **gestalterische Festsetzungen** i. S. d. § 86 BauO NRW einbezogen. Die planungsrechtlichen Ausweisungen zu Dachform und -neigung dienen der Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet, Festsetzungen zur Firstrichtung und Gestaltung von Dachaufbauten sollen eine zu starke Monotonie vermeiden.

Die oben angesprochene **Schleifenstraße** (im B-Plan für den westl. Teil festgesetzt als Planstraße A) erhält eine Breite von 6,50 m und wird als Mischfläche ohne Separation der Verkehrsarten ausgebaut. Drei kurze **Wohnwege** (Breite 4,00 m) erschließen zudem Hinterliegergrundstücke. Zum Wohngebiet „Up de Geist“ wird ein

3,00 m breiter **Fuß- und Radweg** angelegt, der die Erreichbarkeit des vorhandenen Kinderspielplatzes im Nordosten und eine zusätzliche kurze Wegeverbindung zum Ortskern sicherstellt. Die Verkehrsflächen haben eine Fläche von insgesamt 2.055 m², darin enthalten sind Verkehrsgrün in einer Größenordnung von 165 m² (Erhalt Siedlungsgrün 125 m² und Baumscheiben 40 m²), somit werden max. 1.890 m² durch Anlage von Straßen- und Wegeflächen versiegelt.

Für die festgesetzte **Gemeinbedarfsfläche** im Westteil (3.000 m²) ist auf längere Sicht die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die freiwillige Feuerwehr Warendorf, Löschzug IV geplant. Für die Bemessung der eingriffserheblichen Flächenversiegelung wird von der max. möglichen Versiegelung von 80 % (2.400 m²) ausgegangen.

Im Nordosten des Bebauungsplans wird eine Fläche zur **Entwicklung von Natur und Landschaft** (2.355 m²) festgesetzt. Sie umfasst den Teilerhalt (565 m²) der zum Teil alten Ufergehölze mit Tümpel, an die sich räumlich-funktional drei Maßnahmen zur ökologischen Kompensation (s. u.) anschließen. Es sind eine Feldhecke (525 m²) südlich des Ufergehölzes sowie die Aufweitung des bestehenden Tümpels (540 m²) und Extensivgrünland (725 m²) auf dem nördlich des Ufergehölzes gelegenen Areal vorgesehen.

Sieben Einzelbäume an der Dechant-Wessing-Straße / Lindenstraße (s. Abb. 1) werden als zu erhaltende Bäume in den B-Plan aufgenommen (**Pflanzerhaltung Baum**). An der Dechant-Wessing-Straße werden zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe zwei Linden gepflanzt (**Pflanzgebot**).

Zur Sammlung des Regenwassers ist am Ostrand des Plangebietes als **Fläche für die Abwasserbeseitigung** (1.345 m²) ein Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen, von dem aus das Wasser kontrolliert an den zum Wiener Bach entwässernden Graben (südlich des RRB) abgegeben wird. Die Aufnahmefähigkeit des Grabens wird gutachterlich nachgewiesen. Das RRB wird nach hydraulischen Anforderungen erstellt und ist zudem so bemessen, das auch das Regenwasser aus dem Quartier „Up de Geist“, das bisher ungedrosselt dem benannten Graben zugeführt wurde, aufgenommen werden kann.

Die zukünftige Flächennutzung des ca. 2,01 ha umfassenden Bebauungsplans lässt sich somit wie folgt zusammenfassen:

WA-Fläche (insgesamt)	ca.	11.385 m ²	= 56,5 %
davon bereits bebaut	ca.	920 m ²	
Verkehrsflächen	ca.	2.055 m ²	= 10 %
Gemeinbedarfsflächen	ca.	3.000 m ²	= 15 %
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (insgesamt)	ca.	2.355 m ²	= 12 %
davon:			
Erhalt Ufergehölz	ca.	565 m ²	
Extensivgrünland	ca.	725 m ²	
Neuanlage Feldhecke	ca.	525 m ²	
Erweiterung Gewässer	ca.	540 m ²	
Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB)	ca.	1.345 m ²	= 6,5 %
Gesamtfläche	ca.	20.140 m²	= 100 %

Immissionsschutz Verkehrslärm

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch die Emissionen der Kreisstraße K 20 belastet. Der auf das Plangebiet wirkende Straßenverkehrslärm wurde deshalb vom Ingenieurbüro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, (2009), gem. DIN 18005 schalltechnisch berechnet und bewertet. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im Plangebiet teilweise überschritten.

Daraus ergeben sich **Teilflächen mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz**, die im Bebauungsplan als Immissionsschutzflächen ISF1 und ISF2 gekennzeichnet sind und textlich wie folgt festgesetzt werden:

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res.}$ angegeben.

Tab. 1 Lärmpegelbereiche und Schalldämm-Maße

		Geschoss	Immissionsschutzflächen	
			ISF1	ISF2
Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res.}$)	EG u OG	LBP III 35 dB	LBPII 30 dB
	Nordostseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res.}$)	EG u OG	-	-
	Südostseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res.}$)	EG u OG	LBP III 35 dB	LBPII 30 dB
	Südwestseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res.}$)	EG u OG	LBP III 35 dB	LBPII 30 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordostseite). Gleiches gilt für die Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- in der **Teilfläche ISF 1** sind die Außenwohnbereiche nordöstlich der Gebäude oder anderer mindestens 2,5 m hoher Nebengebäude oder Lärmschutzwände anzuordnen (in deren Lärmschatten). Die Länge dieser Baukörper soll hierbei mind. 5 m betragen. Für die Baukörper ist ein Mindestschalldämm-Maß von $R'_w = 25$ dB erforderlich. Die Nebengebäude und Lärmschutzwände dürfen einen Mindestabstand von der Achse der K 20 von 12 Metern nicht unterschreiten.

Durch die vorgenannten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist der Schutz der Bevölkerung vor den von der angrenzenden Dechant-Wessing-Straße ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet.

Es ergeben sich somit folgende Flächenansätze für das Plangebiet:

Wohnbauflächen gesamt	11.385 m²
abzgl. Bestand/Erhalt Gebäude/Gartenfläche	920 m²
neue Wohnbauflächen gesamt	10.465 m²
versiegelt bei GRZ 0,4 + Nebenanlagen (50 %)	5.235 m²
unversiegelt (Gartenflächen)	5.230 m²

Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemeinbedarfsfläche	3.000 m²
versiegelt (angenommen 80 %)	2.400 m²
unversiegelt	600 m²

*Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Öffentliche Verkehrsflächen	2.055 m²
versiegelt	1.890 m²
unversiegelt (Verkehrsgrün Baumscheiben)	40 m²
unversiegelt (Verkehrsgrün Siedlungsgehölz)	125 m²

Festsetzung als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Regenrückhaltebecken	1.345 m²
-----------------------------	----------------------------

*Festsetzung als Fläche für Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.355 m²
davon Erhalt Ufergehölz	565 m²
davon Neuanlage Feldhecke	525 m²
davon Gewässeraufweitung (naturnah)	540 m²
davon Extensivgrünland	725 m²

*Festsetzung als Flächen zur Entwicklung von Natur und
Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die maximal mögliche Neuversiegelung durch Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen beträgt für das 2,01 ha große Baugebiet demnach insgesamt **9.525 m²**.

1.4 Fachplanungen

(siehe Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP Warendorf)

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden nachteiligen Umweltauswirkungen (§ 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB) auf die verschiedenen Umweltbelange sowie die ermittelten Schutzwürdigkeiten / Empfindlichkeiten werden im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP der Stadt Warendorf dargestellt. Sofern es sich dabei um erhebliche Umweltbeeinträchtigungen handelt, werden diese nachfolgend auf der Grundlage der Bebauungsplanung insbesondere flächenmäßig konkretisiert.

3.1 Boden

Erhebliche und nachhaltige Verluste für die Böden des Gebietes entstehen durch Neuversiegelung (Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, öffentliche Verkehrsflächen) in einem Umfang von max. 9.525 m², was etwa 47 % der Fläche des Plangebietes entspricht.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

3.2 Wasser

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

Durch die geplante Aufweitung des Tümpels um 540 m² wird sich die Gesamtfläche von bisher 1.060 m² auf insgesamt 1.105 m² erhöhen, was sich grundsätzlich positiv auf den Gebietsniederschlagsabfluss (Verzögerung) auswirkt.

Die Aufnahmefähigkeit und die schadloسة Abführung des Regenwassers in den Vorflutgraben am Ostrand des Gebietes sind im weiteren Verfahren zur B-Plan-Aufstellung gutachterlich nachzuweisen.

3.3 Klima / Luftthygiene

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

3.4 Pflanzen und Tiere

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

Mit der **Neuversiegelung** von max. **9.525 m²** gehen Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren.

Von den insgesamt 1.060 m² Ufergehölz mit Tümpel werden durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Westen und das RRB im Osten insgesamt 495 m² in Anspruch genommen. Dieser Verlust wird durch direkt angrenzende landschaftspflegerische Maßnahmen (Feldhecke, Gewässeraufweitung, s. u.) kompensiert.

Nach derzeitigem Planungsstand kann die einzeln stehende alte Baumweide im Norden des Gebietes unter Berücksichtigung einer gefahrlosen Nutzung und sinnvoll zugeschnittener Grundstücksflächen nicht erhalten werden.

Der Erhalt eines Teils (565 m²) und die unten angeführten Maßnahmen im Umfeld des Ufergehölzes sind aus gutachterlicher Sicht geeignet auch die im Umweltbericht zur 93. Änderung des F-Plan aufgezeigten möglichen Beeinträchtigungen für die planungsrelevanten Tierarten Nachtigall und Waldohreule (beide potenziell vorkommend) zu kompensieren.

Als Schutzmaßnahme ist die Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen gemäß § 64 Landschaftsgesetz NW zu beachten. Demnach ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch als potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

3.5 Orts- / Landschaftsbild

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen an der Dechant-Wessing-Straße, der Teilerhalt der Ufergehölze sowie die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen im Gebiet (s. u.) tragen zu einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Orts-/Landschaftsbildes bei.

3.6 Mensch

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

Durch die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im B-Plan (s. hierzu Kap. 1.3) zu den Verkehrslärmimmissionen und den erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz kann die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung ausreichend gewährleistet werden.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

3.8 Wechselwirkungen

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.

4 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)

Wird die im Parallelverfahren vorgesehene Aufstellung des B-Planes und die 93. Änderung des F-Planes nicht durchgeführt, behält der derzeit rechtskräftige Stand des F-Planes seine Rechtsgültigkeit, die Fläche bleibt vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, der Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht gedeckt werden. Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen sind jedoch an anderer Stelle Hoetmars geeignete Flächen auszuweisen. Derzeit sind keine Flächen erkennbar, die in vergleichbarer Größe und Qualität zu einer ähnlich geschlossenen Siedlungsstruktur führen könnten. In der Konsequenz wäre mit einer deutlich stärkeren Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme/Zersiedelung von Freiraum bzw. Offenland im Umfeld von Hoetmar zu rechnen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie in Kap. 4 dargestellt, besteht als alternative Planungsmöglichkeit die Beibehaltung des rechtskräftigen F-Planes. Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen wären jedoch an anderer Stelle Hoetmars geeignete Flächen auszuweisen. Derzeit sind keine Flächen erkennbar, die in vergleichbarer Größe und Qualität zu einer städtebaulich sinnvollen, geschlossenen Siedlungsstruktur führen könnten.

Mit einer Neuweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle wäre mit einer deutlich stärkeren Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme/Zersiedelung von Freiraum bzw. Offenland im Umfeld von Hoetmar zu rechnen.

Verglichen damit bietet die Realisierung des jetzt geplanten Wohngebietes die Möglichkeit einen städtebaulich sinnvollen Abschluss am östlichen Ortsrand zu erreichen. Vor diesem Hintergrund werden anderweitige Änderungsbereiche zur Bereitstellung von Bauland im Ortsteil Hoetmar z. Zt. nicht als städtebaulich sinnvoll erachtet.

Im Vorfeld entwickelte und untersuchte weitere Planvarianten zum B-Plan wurden insbesondere aus Gründen der Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft verworfen.

6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Anlage einer Feldhecke (525 m²)

Südlich des Ufergehölzes und im Nordwesten der Ausgleichsfläche werden dreireihige Feldhecken aus höhen- und altersstrukturierten standortheimischen Laubsträuchern, wie z. B. Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Feldahorn (*Acer campestre*) mit vor gelagertem Staudensaum gepflanzt. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m und der Reihenabstand 1,00 m.

Gewässeraufweitung (540 m²)

Nördlich des bestehenden Ufergehölzes wird ein Kleingewässer mit lang ausgezogener Böschungslinie und wechselnden Böschungsneigungen angelegt, das über eine schmale Verbindung an den bestehenden Tümpel angeschlossen wird. Es soll sich ein periodisch trockenfallendes Gewässer mit einer max. Wassertiefe von 0,30 m entwickeln. Die bestehenden Ufergehölze werden erhalten und während der Bodenarbeiten entsprechend geschützt.

Extensivgrünland (725 m²)

Die Gewässeraufweitung liegt innerhalb von Extensivgrünland. Die Wiese wird mit einer kräuterreichen Wiesenmischung eingesät und als extensiv genutzte Wiese gepflegt (1 bis 2 mal jährliche Mahd). In der Wiese werden 5 Solitärbäume (3 Baumweiden und 2 Eschen) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm gepflanzt.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und externe Kompensation

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestandssituation (s. Tab. 2) und die Planung (s. Tab. 3) wurden in Anlehnung an das Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“ bewertet. Nachfolgend werden die Gesamtflächenwerte der Bestands- und Planungssituation gegenübergestellt:

Bestandssituation:	11.236,5 Werteinheiten
Planungssituation:	<u>7.869,5</u> Werteinheiten
Defizit:	- 3.367,0 Werteinheiten

Es zeigt sich, dass sich ein Defizit von 3.367 Werteinheiten ergibt und somit ein externer Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe erforderlich ist.

Tab. 2 Bewertung der Bestandssituation

Code	Biototyp	Fläche in m²	Wert	Gesamtwert
versiegelte Flächen				
HN0	Gebäude	140	0,00	0,00
Begleitvegetation				
HC0	Straßenrand	490	0,40	196,00
Landwirtschaftliche Nutzflächen				
EA0	Fettwiese	2.690	0,40	1.076,00
HA0	Acker	11.635	0,30	3.490,50
HA3	Wildacker	3.120	0,40	1.248,00
Grünflächen				
HJ0	Garten*	780	0,70	546,00
Gehölze				
	Einzelbäume (7 Einzelbäume à 60 m², 1 Weide á 90 m² = Traufbereich 510 m²)	510**	2,00	1.020,00
BD0	Feldhecke	75	2,40	180,00
BE0	Ufergehölz***	1.060	3,00	3.180,00
BJ0	Siedlungsgehölz	150	2,00	300,00
	gesamt	20.140		11.236,5

* Garten mit altem Baumbestand

** Traufbereich geht nicht in die Gesamtfläche ein.

*** altes Ufergehölz mit trockengefallenem Tümpel

Tab. 3: Bewertung Planungssituation

Nutzungs- / Biototyp	Fläche in m²	Wert	Gesamtwert
versiegelte Flächen			
Gebäude, vorhanden	140	0,00	0,00
Gemeinbedarfsfläche, 80% versiegelt	2.400	0,00	0,00
Wohnbaufläche, versiegelt	5.235	0,00	0,00
Verkehrsfläche	1.890	0,00	0,00
Begleitvegetation			
Verkehrsgrün	40	0,40	16,00
Siedlungsgehölz, Erhalt	125	2,00	250,00
Landwirtschaftliche Nutzflächen			
Extensivgrünland	725	0,80	580,00
Grünflächen			
Erhalt Garten*	780	0,70	546,00
Gartenfläche GRZ 0,4 = 40 % Garten	5.230	0,30	1.569,00
Gemeinbedarfsfläche, 20 % unversiegelt	600	0,30	180,00
Gewässer / Sonderbiotope			
Regenrückhaltebecken	1.345	0,30	403,50
naturnahes Gewässer	540	1,50	810,00
Gehölze			
Erhalt Einzelbäume (7 Bäume à 60 m² = Traufbereich 420 m²)	420**	2,00	840,00
Neupflanzung Einzelbäume (2 Stück á 50 m² = Traufbereich 100 m²)	350**	1,00	350,00
Ufergehölz***, Erhalt	565	3,00	1.695,00
Feldhecke, neu	525	1,20	630,00
gesamt	20.140		7.869,50

*Garten mit altem Baumbestand

** Traufbereich geht nicht in die Gesamtfläche ein

*** altes Ufergehölz mit trockengefallenem Tümpel

wird nicht gedüngt. Die geplanten Maßnahmen sind mit der ULB des Kreises Warendorf bereits abgestimmt. Durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Wertsteigerung von 6.621 ökologischen Werteinheiten erreicht. Hiervon werden 3.367 Werteinheiten dem Bebauungsplan Nr. 4.13 „Lindenstraße 2“ zugeordnet.

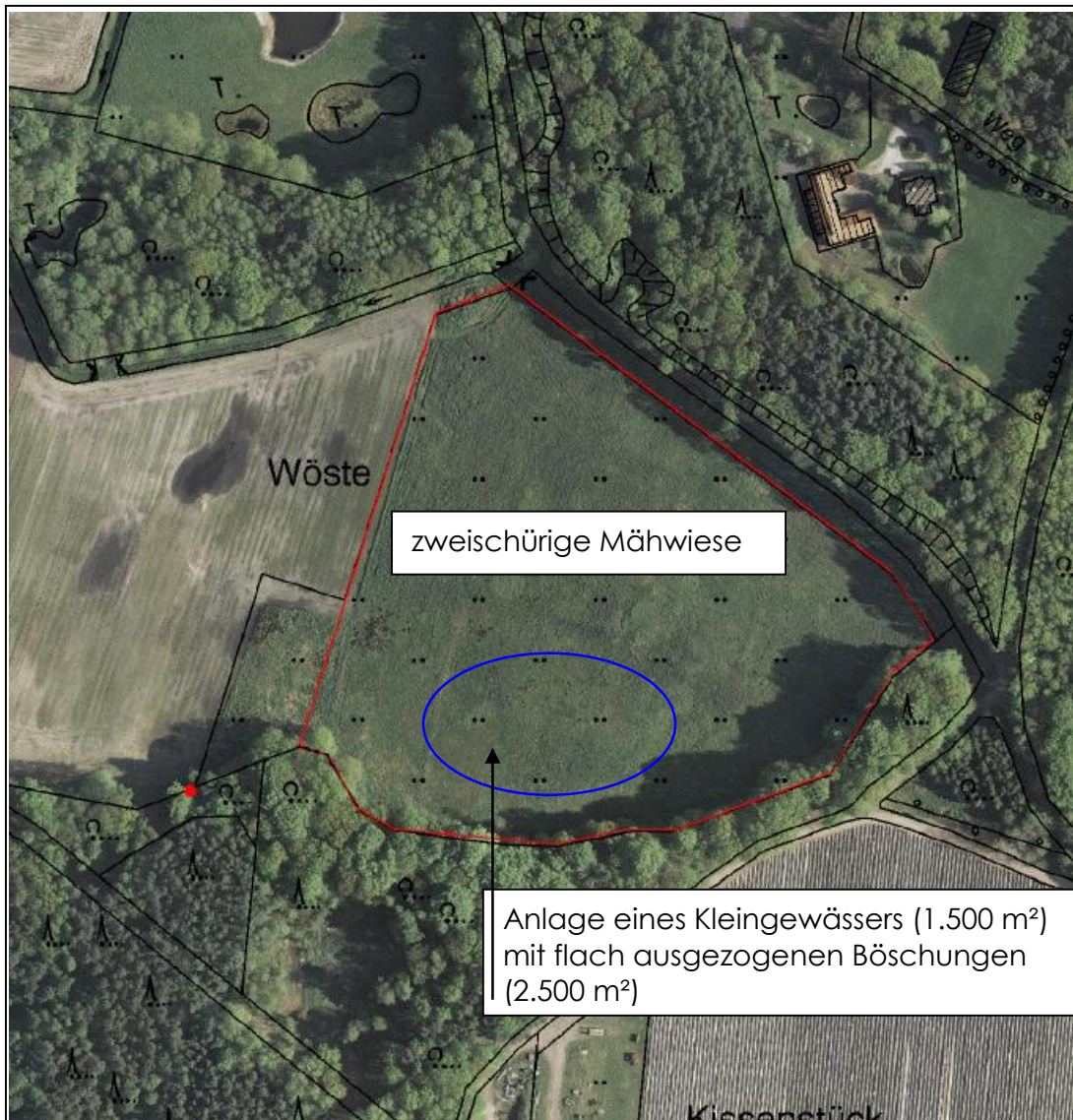


Abb. 3 Lageplan externe Ausgleichsfläche (M 1 : 2.000)

8 Technische Verfahren / Fehlende Kenntnisse

Die Aussagen zum Schallschutz basieren auf der Schalltechnischen Beurteilung der IPW Ingenieurplanung Wallenhorst vom 22.12.2009.

Zur Möglichkeit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung /-versickerung wird zur Zeit ein bodenkundliches Gutachten erstellt. Eine konkrete Entwässerungsplanung für das Niederschlagswasser liegt noch nicht vor. Umfang und Anordnung der Baulichkeiten zur Nutzung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sind z. Zt. noch nicht bekannt.

9 Maßnahmenbeschreibung zum Monitoring

Besondere Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

10 Zusammenfassung

Die Aufstellung des B-Planes 4.13 „Lindenstraße 2“ umfasst ein 2,01 ha großes Areal im sog. Änderungs-Teilbereich Ost der gleichzeitigen (Parallelverfahren) 93. Änderung des FNP der Stadt Warendorf (s. auch Umweltbericht zur 93. Änderung des F-Plans). Für den verbleibenden Gebietsteil im Osten (2. Bauabschnitt) soll ein separater B-Plan zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden. Beide Pläne bilden ein Gesamtkonzept im Hinblick auf Erschließung, Bebauung, Abwasserbeseitigung sowie die Anforderungen des Landschaftsgesetzes (Erhalt, Kompensation etc.). Es wurden im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung bzw. –verminderung bereits im Vorfeld der Planung verschiedene Varianten untersucht und schließlich eine eingriffsminimierte Lösung favorisiert, die Grundlage des vorliegenden B-Planes geworden ist.

Als Schwerpunkt der Planung wird eine insgesamt 11.385 m² große Wohnbaufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist eine höchstens zweigeschossige Bebauung zulässig, Neben Sattel-/Walmdächern sind in Teilbereichen Pultdächer erlaubt. Es wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen, in Teilbereichen des Neubaugebietes die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Die Erschließung erfolgt über eine an die Dechant-Wessing-Straße angebundene Schleifenstraße mit kurzen Stichwegen für Hinterliegergrundstücke. Eine Fuß- und Radwegeverbindung erfolgt nach Norden, die die Erreichbarkeit des vorhandenen Kinderspielplatzes im Nordosten und eine zusätzliche kurze Wegeverbindung zum Ortskern sicherstellt. Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche im Westteil ist längerfristig die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die freiwillige Feuerwehr Warendorf, Löschzug IV geplant. Umfang und Anordnung der Baulichkeiten sind z. Zt. noch nicht bekannt. Im Nordosten wird eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie umfasst den Teilerhalt der tlw. alten Ufergehölze mit Tümpel, an die sich räumlich-funktional drei Maßnahmen (Feldhecke, Gewässer, Extensivgrünland mit Bäumen) zur ökologischen Kompensation anschließen. Östlich davon ist ein RRB geplant, das in einen angrenzenden Vorfluter zum Wieninger Bach ableitet und so bemessen wird, dass auch Regenwasser aus dem nördlich gelegenen Quartier „Up de Geist“ aufgenommen werden kann.

Bei der Darstellung von Bestandsaufnahme und -bewertung (Kap. 2) wird auf Ausführungen im Umweltbericht zur 93. F-Plan-Änderung verwiesen.

In Kap. 3 wird auf diejenigen projektbedingten Umweltauswirkungen näher eingegangen, die durch den Bebauungsplan nach Art und Umfang konkretisiert werden (u. a. Umfang der Versiegelung). Sofern sich keine zusätzlichen Erkenntnisse zu Auswirkungen ergeben, wird auf die Darstellungen im Umweltbericht zur 93. F-Plan-Änderung verwiesen. Wesentliche Beeinträchtigungen ergeben sich danach

durch die Neuversiegelung (ca. max. 9.525 m²) auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere (Biotope) sowie durch den Verkehrslärm der K 20.

Durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im B-Plan zum passiven Schallschutz kann die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung ausreichend gewährleistet werden.

Die Anforderungen an die Eingriffsregelung nach Landschaftsgesetz NW werden im Hinblick auf Vermeidung (Schutz) und Verminderung sowie durch Maßnahmen zur ökologischen Kompensation konkret umgesetzt durch die Ausweisung der 2.355 m² großen Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordosten des Plangebietes. Der Erhalt eines Teils (565 m²) und die Maßnahmen im Umfeld des Ufergehölzes sind zudem aus gutachterlicher Sicht geeignet auch die im Umweltbericht zur 93. Änderung des F-Plan aufgetragenen möglichen Beeinträchtigungen für die planungsrelevanten Tierarten Nachtigall und Waldohreule (beide potenziell vorkommend) zu kompensieren. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung zu erhaltender und zu pflanzender Einzelbäume.

Die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden in Kap. 6 beschrieben. In Kap. 7 werden zur Eingriffsbilanzierung die Bestands- und die Planungssituation gem. dem „Warendorfer Modell“ gegenübergestellt und bewertet. Es ergibt sich innerhalb des Plangebietes in der Summe ein Kompensationsdefizit von 3.367 Werteinheiten, welches über eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen werden muss. Dieser erforderliche Ausgleich wird auf städtischen Flächen innerhalb des NSG Wöste zwischen Milte und Eiden (Gemarkung Velsen, Flur 502, Flurstück 33 und 46) durch die Anlage eines Tümpels mit flachen Böschungen sowie die extensive Grünlandbewirtschaftung realisiert.

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung behält der derzeit rechtskräftige Stand des F-Planes seine Rechtsgültigkeit, so dass keine neuen Wohnbauflächen in Hoetmar realisiert werden könnten. Mit einer Neuausweisung an anderer Stelle wäre mit einer deutlich stärkeren Inanspruchnahme/Zersiedelung von Freiraum bzw. Offenland im Umfeld von Hoetmar zu rechnen. Die hier gewählte Arrondierung des Siedlungsgebietes stellt deshalb eine städtebaulich sinnvolle Planungsmaßnahme dar.

Warendorf, 15.04.2010, geändert 01.07.2010



WWK Weil • Winterkamp • Knopp
Partnerschaft für Umweltplanung

Quellenverzeichnis

Es wird auf die Angaben im Umweltbericht zur 93. Änderung des FNP verwiesen.