

Bebauungsplan Nr. 4.17  
„Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“

Begründung (Entwurf)



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren</b> .....	<b>3</b>
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2.	Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung.....	3
2.3.	Planverfahren.....	4
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1.	Regionalplan Münsterland.....	5
3.2.	Flächennutzungsplan.....	5
3.3.	Bebauungspläne.....	6
<b>4.</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	6
4.2.	Freiraumkonzept.....	7
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3.	Bauweise und Baugrenzen.....	9
5.4.	Stellplätze und Garagen.....	10
5.5.	Verkehrsflächen.....	10
5.6.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.7.	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
5.8.	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
5.9.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
5.10.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
<b>6.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
6.1.	Dachform, Dachneigung, Firstrichtung.....	15
6.2.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
6.3.	Dacheindeckung für geneigte Dächer.....	16
6.4.	Solaranlagen.....	16
6.5.	Fassadengestaltung.....	17
6.6.	Gestaltung der Einfriedungen.....	18
6.7.	Nicht versiegelbare Grundstücksbereiche.....	18
6.8.	Abfallbehälter.....	18
6.9.	Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften.....	18
<b>7.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Gutachten und Untersuchungen</b> .....	<b>19</b>
8.1.	Artenschutzprüfung.....	19
8.2.	Verkehrsgutachten.....	20
8.3.	Fachbeitrag Schallschutz.....	21
8.4.	Geruchsgutachten.....	25
8.5.	Regenerative Energien.....	25
<b>9.</b>	<b>Umweltverträglichkeit und Kompensation</b> .....	<b>25</b>



<b>10.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>25</b>
10.1.	Artenschutz .....	25
10.2.	Baumallee .....	26
10.3.	Externer Ausgleich .....	27
10.4.	Bodenfunde / Archäologie .....	27
10.5.	Ver- und Entsorgung .....	27
10.6.	Altlasten .....	27
10.7.	Kampfmittel .....	27
10.8.	Überflutungsschutz .....	27
10.9.	Entwässerung .....	28
10.10.	Geruchsimmissionen .....	28
10.11.	DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen .....	28
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>28</b>
11.1.	Entwässerung .....	28
11.2.	Löschwasserversorgung .....	28
<b>12.</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b> .....	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>30</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan .....	5
Abbildung 2: bisherige Fassung des FNP 2010; beabsichtigte 24. Änderung .....	6
Abbildung 3: Verkehrslärm Isophonenkarte Tag .....	22
Abbildung 4: Verkehrslärm Isophonenkarte Nacht .....	22
Abbildung 5: Darstellung der Lärmpegelbereiche .....	23
Abbildung 6: Tabelle zu den Beurteilungspegel der Bestandsbetriebe .....	24
Abbildung 7: Gewerbelärm Isophonenkarte Nacht .....	24



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Seitens der Stadt Warendorf besteht im Norden des Ortsteiles Hoetmar für die Fläche der bestehenden Hofstelle östlich des Kreuzungsbereichs Lindenstraße / Raiffeisenstraße die Zielsetzung eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen. Ziel der Planung ist es, insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für besondere Wohnformen im Alter und entsprechende Betreuungs- und Dienstleistungsangebote zu schaffen. Darüber hinaus soll hier künftig ein Kita-Standort entstehen.

Ergänzend zur beschriebenen Gemeinbedarfsfläche soll der Bereich der ehemaligen Stellmacherei planungsrechtlich abgesichert werden. Da sich das denkmalgeschützte Gebäude derzeit in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet befindet, soll dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.17 aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

### *Hinweis:*

*Ursprünglich war der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.17 Teil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“, durch den vornehmlich ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Da die Vorhaben „Gemeinbedarfsfläche“ und „Gewerbegebiet“ von der Entwicklung her zwischenzeitlich unterschiedlich schnell vorangeschritten sind, werden die Projekte als zwei separate Bauleitplanverfahren unabhängig voneinander durchgeführt bzw. fortgesetzt.*

## 2. Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Warendorfer Ortsteiles Hoetmar, nördlich des bestehenden Wohngebietes „Lindenstraße“ und östlich des Kreuzungsbereiches Lindenstraße / Raiffeisenstraße.

Die rd. 0,76 Hektar große Fläche umfasst Teile der Flurstücke **21 und** 129 in Flur 17, sowie das Flurstück 310 und Teile der Flurstücke 526 und 313 in Flur 18, Gemarkung Hoetmar.

### 2.2. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung

#### *Baustruktur im Plangebiet*

Im zentralen Plangebiet befindet sich derzeit eine eingeschossige, unbewohnte Hofstelle, welche über die Lindenstraße erschlossen wird. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich darüber hinaus die ehemalige Stellmacherei Hoetmar, ein eingeschossiges, denkmalgeschütztes Gebäude mit Satteldach. Sie dient heute u.a. als Museum und beherbergt zudem eine Kinder-Spielgruppe.

Die Hofstelle wird im Rahmen der Planung zurückgebaut. Die denkmalgeschützte ehemalige Stellmacherei bleibt erhalten.

#### *Flächen- und Nutzungsstruktur*

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Hier soll künftig durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ ein neues Gewerbegebiet entstehen. Südlich grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich, welche durch die Straße „Up de Geist“ erschlossen wird. Die westliche Begrenzung stellt den Kreuzungsbereich der Lindenstraße (K20) und der Raiffeisenstraße



(L851) dar. Im Übergangsbereich zur Raiffeisenstraße befinden sich einige Laubbäume, deren Kronen teilweise bis in das Plangebiet hineinreichen. In Richtung Norden setzt sich entlang der Raiffeisenstraße eine Baumallee fort. Im Gebiet selbst sind eine großkronige Weide sowie eine Schwarz-Pappel gebietsprägend. Nördlich wird die Hofstelle durch weitere Baum- und Gehölzstrukturen gefasst.

#### *Erschließung*

Die vorhandene Bebauung wird derzeit über die Lindenstraße (süd-westlich) und die Straße „Up de Geist“ (südlich) erschlossen. Im Westen verläuft die Raiffeisenstraße, diese führt Richtung Norden ortsauwärts und in Richtung Süden zum Ortskern von Hoetmar.

#### *Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz*

In Richtung Norden führen die Raiffeisenstraße (L851) und anschließend die Hoetmarer Straße (L 547) zunächst zum Ortsteil Freckenhorst; von dort ist über die Warendorfer Straße die Kernstadt von Warendorf zu erreichen. Dort besteht Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 64. In Richtung Osten befindet sich in rd. 10 km Entfernung die Bundesstraße 475, welche im weiteren Verlauf in Richtung Süden einen Anschluss an die Bundesautobahn 2 bietet.

#### *Anbindung an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz*

Die nächstgelegene Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle „Stellmacherei“, die sich an der Lindenstraße, rd. 60 m südlich der ehemaligen Stellmacherei, befindet. Mit einem Umstieg an der Haltestelle Raiffeisenstraße kann in 25 Minuten der Bahnhof Warendorf (stündliche Verbindung) erreicht werden. Auf der Strecke ist der nächstgelegene Ortsteil Freckenhorst in 10 Minuten zu erreichen. Am Bahnhof Warendorf besteht Anschluss an die Regionalbahn 67 in Richtung Münster und über Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh nach Bielefeld. Die von Hoetmar aus benachbarte Ortschaft Everswinkel ist über Freckenhorst mit dem Schnellbus 20 zu erreichen. Die Nachbarkommune Sendenhorst ist mit dem Regionalbus 33 in ca. 7 Minuten erreichbar. Die Fahrzeit zum Ahlener Bahnhof, welcher sich 12 km südlich von Hoetmar befindet, beträgt mit dem Schnellbus 35 rd. 25 Minuten.

### **2.3. Planverfahren**

Die Schaffung des Baurechts soll durch ein Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan wird hierbei als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 3. Planerische Vorgaben

#### 3.1. Regionalplan Münsterland

Im rechtswirksamen Regionalplan Münsterland aus dem Jahr 2014 wird der gesamte Planungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Der gesamte Ortsteil Hoetmar ist aufgrund seiner Einwohnerzahl gemäß § 35 Abs. 5 LPIG DVO nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ festgelegt. Die Raiffeisenstraße (L851), die westlich direkt an das Plangebiet angrenzt, fungiert als überregionale Straße.

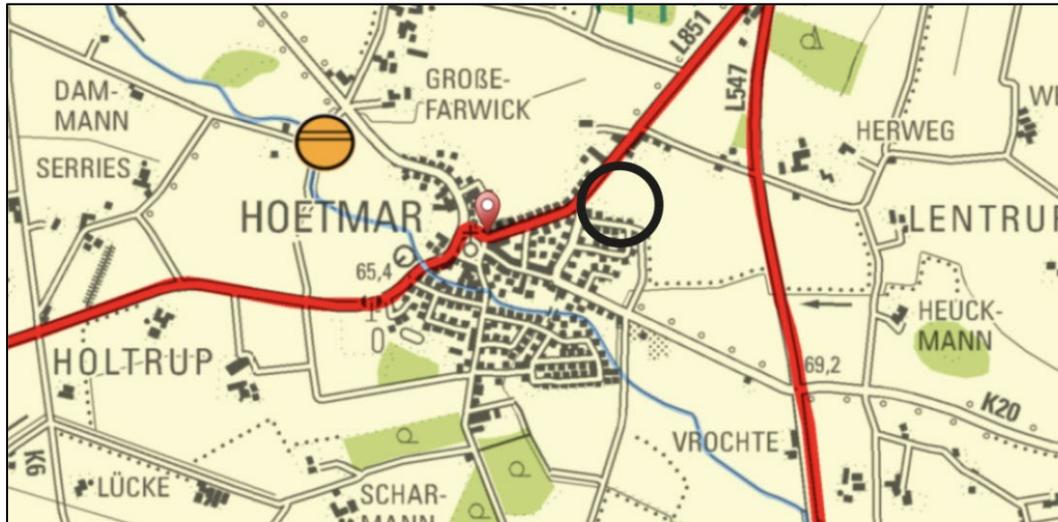


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (schwarzer Kreis= Lage des Plangebiets)

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird für das ganze Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der seit 2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein kleiner Streifen im Südwesten des Plangebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt. Für das gesamte Plangebiet ist demnach eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Planung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“, dessen Geltungsbereich nördlich und östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.17 angrenzt, wird in einem Parallelverfahren die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, welche den Bereich des Plangebietes Nr. 4.17 mit abdeckt.

Im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich der Stellmacherei in eine Wohnbaufläche und die Fläche der bestehenden Hofstelle in eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Seniorenwohnen und -betreuung“ sowie „Kindertagesstätte“ umgewandelt. Des Weiteren wird eine Ausgleichsfläche mit einer CEF-Maßnahme für den im Plangebiet vorkommenden Bluthänfling auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert.

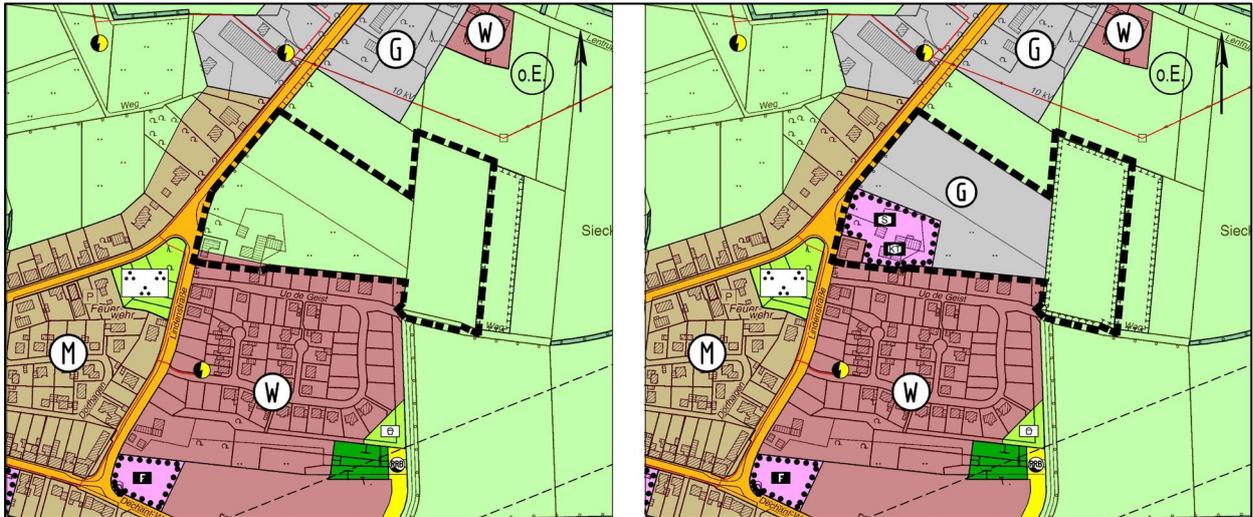


Abbildung 2. links: bisherige Fassung des FNP 2010; rechts: beabsichtigte 24. Änderung (ohne Maßstab)

### 3.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Nord-Östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 4.17 befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Im Süden grenzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 4.08 „Lindenstraße“ an das Plangebiet, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt und **im Bereich des Flurstückes 310 und teilweise 313 vom Bebauungsplan Nr. 4.17 überplant wird.**

## 4. Planerisches Konzept

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene Hofstelle soll zurückgebaut werden. Seitens privater Investoren soll auf der neu auszuweisenden Gemeinbedarfsfläche der sogenannte „Campus Hoetmar“ entstehen, durch den besondere Wohnformen im Alter und entsprechende Betreuungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Darüber hinaus soll hier künftig ein Kita-Standort entstehen. Der Einmündungsbereich der Lindenstraße in die Raiffeisenstraße bildet den Ortseingang zur eigentlichen Ortslage. Mit einer anspruchsvollen Gestaltung der Eingangsgebäude kann der „Campus Hoetmar“ hier einen städtebaulich sinnvollen Beitrag zur Ausgestaltung und Aufwertung eines attraktiven Ortseingangs leisten.

Im Norden und Osten des Plangebietes, wo die Gemeinbedarfsfläche an den Geltungsbereich des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 4.14) heranrückt, soll der Immissionsschutz mithilfe einer begrünten Lärmschutzwand gewährleistet werden. Diese Lärmschutzwand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.14.

Die sich im Plangebiet befindliche denkmalgeschützte ehemalige Stellmacherei bleibt erhalten.

Zur Inneren Erschließung des „Campus Hoetmar“ wird die bestehende Zufahrt zur Hofstelle, unmittelbar nördlich des Gebäudes der Stellmacherei erhalten. **Über die derzeitige Zufahrt soll künftig nur die Ausfahrt vom Gelände möglich sein. Die Zufahrt erfolgt über eine neue Zu- und Ausfahrt im Norden an der Raiffeisenstraße.**



## **4.2. Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept zielt auf eine möglichst hohe Begrünung des Gebietes ab und soll zudem Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel berücksichtigen und fördern. Hierfür beinhaltet es eine Durchgrünung des Gebiets durch das Anpflanzen neuer Einzelbäume je 1000 qm Grundstücksfläche sowie den Erhalt prägender Baumbestände. Alle Bestands- sowie neue Baumstrukturen verringern durch ihre schattenspendende Wirkung die Wärmebelastung im Gebiet. Ergänzende Grünstrukturen können zusätzlich klimatisch positive Effekte erzeugen.

Um die Versiegelung des Gebiets zu minimieren und ein attraktives Erscheinungsbild im Ortseingangsbereich zu schaffen, sind unversiegelte Vorgartenbereiche sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Stellmacherei im südwestlichen Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

#### *Begründung*

Da sich das Gebäude der denkmalgeschützten ehemaligen Stellmacherei derzeit in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, soll dieser Bereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.17 aufgenommen und in Anlehnung an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4.08 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

#### Fläche für den Gemeinbedarf (GBF)

Der Großteil des Plangebietes wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (GBF) festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird in zwei Bereiche gegliedert und mit den Zweckbestimmungen „soziale Zwecke Kindertagesstätte“ sowie „soziale Zwecke Seniorenwohnen und -betreuung“ genauer definiert.

#### *Begründung*

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für besondere Wohnformen im Alter und entsprechende Betreuungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen. Darüber hinaus wird auch die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 und 18 BauNVO)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.



### 5.2.1. Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet WA, die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 und Gemeinbedarfsfläche GBF 3 die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

#### *Begründung*

Mit der Festsetzung einer GRZ wird der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches ein Rahmen gesetzt. Für den Bereich der ehemaligen Stellmacherein im Allgemeinen Wohngebiet WA, der westlichen Fläche für Seniorenwohnen und -betreuung (GBF 1) und der Kindertagesstätte (GBF 3) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, damit wird dem Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entsprochen. Im nördlichen Bereich (GBF 2) wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, damit liegt der Wert zwischen den Orientierungswerten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,4) und Mischgebieten (0,6). Mit den Festsetzungen wird eine effiziente Bodennutzung ermöglicht und den Orientierungswerten der BauNVO Rechnung getragen.

### 5.2.2. Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet WA eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sowie für die Gemeinbedarfsfläche GBF 3 wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 2 wird eine GFZ von 1,5 festgesetzt.

#### *Begründung*

Mit der Festsetzung einer GFZ wird der möglichen Geschossfläche und somit dem Bauvolumen ein Rahmen gesetzt. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Orientierungswerte der BauNVO herangezogen; gleichwohl wird auch Rücksicht auf die vorhandene Nachbarschaft genommen, damit ein harmonisches Zusammenwirken von neuer und alter Siedlungsstruktur erfolgt. Somit wird für das Allgemeine Wohngebiet WA eine GFZ von 0,4 zugelassen, damit ist der dort vorhandene Bestand gesichert. Insbesondere zur Reduzierung des Flaschenverbrauches wird für die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 im Westen sowie für den Bereich der Kindertagesstätte (GBF 3) eine GFZ von 0,8 und für den nördlichen Bereich (GBF 2) eine GFZ von 1,5 festgesetzt.

### 5.2.3. Vollgeschosse

Der Bebauungsplan sieht für das Allgemeine Wohngebiet WA maximal ein Vollgeschoss vor. Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sowie die Gemeinbedarfsfläche GBF 3 werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. In der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

#### *Begründung*

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird damit der denkmalgeschützte Bestand abgesichert, darüber hinaus werden die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4.08 aufgegriffen.

Entsprechend den heutigen Vorgaben zur effizienteren Ausnutzung von Grund und Boden bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Bestandsstrukturen, werden für die an die vorhandene Siedlungsstruktur angrenzenden Bereiche zwei Vollgeschosse zu gelassen. Damit wird ein harmonischer Übergang zu den in der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 zulässigen Gebäuden mit drei Vollgeschossen geschaffen.



#### 5.2.4. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der Meeresspiegel als Normalhöhenull (NHN).

##### *Begründung*

Der Meeresspiegel als Normalhöhenull (NHN) bildet den unteren Bezugspunkt und ermöglicht somit eine eindeutige Höhenfestsetzung im Gelände.

#### 5.2.5. Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 72,5 m ü.NHN und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 76,5 m ü.NHN festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 wird eine maximale Traufhöhe von 73,5 m ü.NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 79 m ü.NHN festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 2 wird eine maximale Traufhöhe von 79 m ü.NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 82 m ü.NHN festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 3 wird eine maximale Traufhöhe von 76,5 m ü.NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 80 m ü.NHN festgesetzt

##### *Begründung*

Um eine nachbarschaftlich verträgliche Höhenentwicklung in den Randbereichen sowie innerhalb des Plangebiets zu schaffen, werden gem. § 18 BauNVO maximale Gebäudehöhen sowie maximale Traufhöhen festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung für das Allgemeine Wohngebiet WA orientiert sich an dem vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Stellmacherei. Die Traufe befindet sich bei rd. 3,5 m, die Firsthöhe bei rd. 7,5 m über dem gewachsenen Gelände, welches im Mittel bei 68,5 m ü.NHN liegt.

Die Höhenentwicklung der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 orientiert sich ebenso an dem Gebäude der ehemaligen Stellmacherei. Das gewachsene Gelände liegt derzeit bei 68,6 m bis 68,9 m ü.NHN. Damit dem Denkmalschutz Rechnung getragen wird und gleichzeitig heutige Anforderungen an Gebäude (beispielsweise hinsichtlich energieeffizienter Bauweise) umsetzbar bleiben, werden Gebäudehöhen von rd. 10 m bei einer Traufhöhe von 4,5 m über dem gewaschenen Gelände ermöglicht.

Im östlichen Plangebiet (GBF3) sind Geländehöhen von rd. 69,0 m ü.NHN vorzufinden. Mit Rücksicht auf die südlich angrenzende maximal eingeschossigen Wohngebäude bei maximalen Firsthöhen von 9,5 m bzw. 10,5 m sind im Bereich der geplanten Kindertagesstätte Gebäudehöhen bis rd. 11 m zulässig.

Entsprechend einer nach Norden ansteigenden Höhenentwicklung sind in der nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche GBF 2 höhere Gebäude möglich. Bei einem Gelände von rd. 69,0 m ü.NHN sind hier Gebäudehöhen von rd. 13 m zulässig.

### **5.3. Bauweise und Baugrenzen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 5.3.1. Offene Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie den Gemeinbedarfsflächen GBF 1 und GBF 3 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.



### *Begründung*

Die Bauweise folgt der planerischen Konzeption. Diese sieht jeweils individuelle Baukörper vor, die in einer offenen Bauweise realisiert werden können. Die planerische Konzeption nimmt dabei die Bauweise der im Plangebiet vorhandenen und der angrenzenden Strukturen auf.

#### 5.3.2. Abweichende Bauweise

In der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 gilt gemäß § 22 BauNVO die abweichende Bauweise wie folgt: Zulässig sind mit seitlichen Grenzabständen auch Gebäude von > 50,0 m Länge.

### *Begründung*

Hinsichtlich des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sollen entsprechend der planerischen Konzeption im nördlichen Geltungsbereich auch längere Gebäudestrukturen ermöglicht werden.

#### 5.3.3. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

### *Begründung*

Die Baugrenzen nehmen das planerische Konzept auf. Darin integriert ist auch das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Stellmacherei im Südwesten. Dieses wird mit einer engen Baugrenze gesichert. Unter Rücksichtnahme auf das Denkmal werden unmittelbar angrenzend (GBF 1) verhältnismäßig kleine Baufenster festgesetzt. Im Osten (GBF 2 und GBF 3) sind größere Baufenster vorgesehen. Durch die Orientierung der Baufenster an den äußeren Grundstücksgrenzen wird im Inneren der Fläche ein Freiraum geschaffen, der entsprechend eines Campus Charakters eine (halb)öffentliche Begegnungsfläche für alle Nutzenden bieten kann.

## **5.4. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 20 und 23 (5) BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

**An maximal 15 Tagen** pro Jahr mit höherem Stellplatzbedarf sind ausnahmsweise weitere temporäre Stellplätze außerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

### *Begründung*

Mit Festsetzung der Stellplatzflächen wird der innere Bereich freigehalten und die Stellplätze an den Zufahrten und der nördlichen Grundstücksgrenze verortet. Ausnahmsweise sind **an maximal 15 Tagen** im Jahr auch temporäre Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen zu lässig. **Damit soll einem höheren Stellplatzbedarf bei Sonderveranstaltungen auf dem Gelände der ehemaligen Stellmacherei oder dem Gelände des Campus Hoetmar selbst Rechnung getragen werden.** Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **5.5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Fläche **soll über eine neue Zu- und Ausfahrt im Norden an der Raiffeisenstraße erfolgen. Dazu wird im Nordwesten eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende**



Zufahrt nördlich der ehemaligen Stellmacherei an der Lindenstraße soll nach Umsetzung des gesamten Vorhabens als Ausfahrt aus dem Gebiete dienen. Im Süden wird eine Feuerwehraufstellfläche von der Straße „Up de Geist“ erschlossen und der davor liegende Bereich der Straße „Up de Geist“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### *Begründung*

Da im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur bestehenden Hofstelle die Schwaz-Pappel erhalten werden soll, ist aus Gründen des Baumschutzes ein Ausbau der Zufahrt nicht möglich. Aufgrund des schmalen Ausbaus ist hier nur eine **Ausfahrt aus dem** Gebiet als Einbahnstraße vorgesehen. **Die Zufahrt sowie eine weitere** Ausfahrt sind an der nordwestlichen Plangebietsgrenze geplant.

Im Süden wird ein kleiner Teil der Straße „Up de Geist“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich setzte der Bebauungsplan Nr. 4.08 bislang einen Straßenbaum fest, welcher jedoch bis heute nicht gepflanzt worden ist. Da dort eine Feuerwehraufstellfläche benötigt wird, wird der Bebauungsplan Nr. 4.08 in diesem Bereich geringfügig überplant.

#### 5.5.1. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

In der Planzeichnung werden außerhalb der zuvor beschriebenen Zufahrten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### *Begründung*

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Verkehrsflächen der Raiffeisenstraße. Aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich mit der Lindenstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### **5.6. Ver- und Entsorgung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

#### *Begründung*

Eine oberirdische Leitungsführung widerspricht den hohen Ansprüchen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile hinsichtlich der Gestaltung und hinsichtlich des Ortsbildes. Die oberirdische Verlegung für den Standort ist planerisch nicht erwünscht.

### **5.7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Anlieger einzuräumen.

#### *Begründung*

Die Zufahrt zur ehemaligen Hofstelle ist historisch gewachsen und befindet sich zum Teil auf dem Grundstück der ehemaligen Stellmacherei und zum Teil auf dem Grundstück der Hofstelle, die abgebrochen werden soll. Da die Zufahrt weiterhin genutzt und zur Erschließung beider Grundstücke dienen soll, wird die Fläche als mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Fläche festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Es bedarf nachfolgend der grundbuchrechtlichen Eintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird zunächst lediglich gesteuert, dass die Flächen nicht bebaut oder



sonst anderweitig genutzt werden, sodass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht später nicht mehr umgesetzt werden kann.

## **5.8. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutzmaßnahmen)** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 5.8.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum überwiegenden Aufenthalt und Schlafen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

*Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm bis 60 dB*

*Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm bis 65 dB*

*Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm bis 70 dB*

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen auf den Flächen für Gemeinbedarf vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- aufweisen.

### *Begründung*

Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der durchgeführten schallimmissionsschutzrechtlichen Untersuchungen (siehe dazu auch Kapitel 8.3) ist es erforderlich, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festzusetzen.

Im Hinblick auf Verkehrslärm kommen für den betreffenden Planungsbereich nach Abwägung aller Belange keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Raiffeisenstraße, würden sich nicht in das Stadtbild einfügen. Zudem wäre aufgrund der geplanten Zufahrt des Plangebietes von der Raiffeisenstraße eine durchgehende Ausführung einer Schallschutzwand nicht möglich, wodurch deren Wirksamkeit deutlich herabgesetzt würde. Der Ergreifung passiver Schallschutzmaßnahmen wird nach Abwägung aller Belange vor diesem Hintergrund somit Vorrang geboten.

### 5.8.2. Sonstige Vorkehrungen

In den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Raiffeisenstraße und der Lindenstraße sind keine Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, zulässig, die in Richtung der Straßen orientiert sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB ist eine Nutzung der Gebäude in den Gemeinbedarfsfläche GBF 1, GBF 2 und GBF 3 in den Nachstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan Nr. 4.14 festgesetzte Lärmschutzwand errichtet wurde.

### *Begründung*



Da im Lärmpegelbereich III der maßgebliche Außenlärmpegel bei  $\geq 60$  dB(A) liegt, werden dort die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete von 60 dB(A) überschritten. Außenwohnbereiche sind dort nur zulässig, wenn sie im Schallschatten der Gebäude errichtet werden, da dort ein baulicher Selbstschutz erreicht wird.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Gewerbebetriebe an der Raiffeisenstraße können Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) nur gewährleistet werden, wenn die im Bebauungsplan Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ festgesetzte Lärmschutzwand errichtet ist.

### **5.9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind einzelne Anpflanzungen und der Erhalt von Bäumen vorgesehen, um den geplanten Eingriff vor Ort zu mildern und um eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen. Dabei sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen geplant:

#### 5.9.1. Pflanzgebote

In den Gemeinbedarfsflächen GBF 1, GBF 2 und GBF 3 ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung ~~oder Obstbaum~~ mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Größen- und Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. So sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt mindestens 7 Bäume zu pflanzen.

Artenvorschläge: u.a. *Winter-Linde (Tilia cordata)*, *Hainbuche (Carpinus betulus)*, *Feld-Ahorn (Acer campestre)* oder *Spitz-Ahorn (Acer platanoides)*

#### *Begründung:*

Das Pflanzgebot dient der Begrünung des Plangebietes. Diese soll dessen ökologische Aufwertung fördern und so einen Beitrag im Sinne der Anpassung an den Klimawandel leisten.

#### 5.9.2. Erhaltungsgebot

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang ~~standortgerecht oder~~ artgleich zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 vorzunehmen.

**Die Geländeoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte aktuelle Kronentraufbereich.**

#### *Begründung*

Die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erfolgt für städtebaulich gebietsprägenden Einzelbaumbestand im westlichen Plangebiet. Hierbei handelt es sich um eine Trauer-Weide sowie um eine Schwarz-Pappel, nördlich der ehemaligen Stellmacherei. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei schadhaft wegfallenden Bäumen sind diese durch angemessene Ersatzpflanzungen vor Ort auszugleichen. **Damit der Erhalt der Bäume langfristig gesichert bleibt, ist die Geländeoberfläche im Kronentraufbereich der Bäume zu erhalten. Damit soll eine Schädigung der Wurzelbereiche vermieden werden.**



### 5.9.3. Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregaten etc. genutzt werden.

#### *Begründung:*

Dachbegrünungen haben u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, so dass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt.

Diese Retentionswirkung mindert teilweise negative Auswirkungen auf die geplanten Eingriffe in den Boden (Versiegelung), da hierdurch anfallende Regenwassermengen insbesondere bei Starkregen eben nicht unmittelbar auftreten, sondern erst gedrosselt an den Kanal abgegeben werden können. Die Dachbegrünung sollte dazu bei allen Flächen auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (einschließlich Drainschicht) erfolgen (und entspricht dann auch den Vorgaben der »FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen«).

Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung kann sich an folgender Liste orientieren: *Sedum acre*, *Sedum album*, *Sedum reflexum*, *Sempervivum tectorum*, *Thymus pulegioides*, *Trifolium arvense*, *Prunella vulgaris*, *Origanum vulgare*, *Sanguisorba minor*, *Hieracium pilosella*, *Allium schoenoprasum*, *Dianthus carthusianorum*

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Bereiche, die für Solaranlagen genutzt werden. Zudem kann von der Festsetzung zugunsten von anderen notwendigen technischen Anlagen auf den Dachflächen (etwa: Aufzüge, Treppenanlagen, Attika/Randabschlüsse der Dächer, Antennenanlagen etc.) abgewichen werden. Eine Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen ist möglich und explizit erwünscht.

### **5.10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren (CEF-Maßnahme)

Im unmittelbaren Umfeld sind insgesamt 5 Fledermauskästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die Ersatzkästen sollten mindestens 3 m hoch unter dem Dachvorsprung bzw. der oberen Gebäudekante angebracht werden und freie Einflugmöglichkeiten bieten.

#### *Begründung:*

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Fledermausarten festgestellt. Eine besondere Bedeutung ist der leerstehenden Hofstelle zuzuschreiben, da im Nahbereich regelmäßige Kontakte mit gebäudebewohnenden Fledermausarten - besonders der Zwergfledermaus - vorliegen. Eine Nutzung als Quartier konnte nicht nachgewiesen werden, ist jedoch aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse nicht ausgeschlossen. Vorsorglich wird davon ausgegangen, dass ein Zwergfledermaus-Quartier zu ersetzen ist. Um einen näherungsweisen Ausgleich der nachgewiesenen Strukturen zu gewährleisten, sind vor dem Abbruch der Hofstelle insgesamt 5 Fledermauskästen aus Holzbeton als Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld z.B. an Nebengebäuden der ehemaligen Stellmacherei anzubringen. Die Ersatzquartiere sind für alle gebäudenutzenden



Fledermäuse – so auch die im Umfeld ebenfalls nachgewiesene Breitflügelfledermaus – geeignet und nutzbar.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der geplanten Bebauung in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck des Planungsbereiches sichergestellt werden. Die Regelungen betreffen die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können. Da sich der Geltungsbereich unmittelbar am Ortseingang von Hoetmar befindet, kommt der Gestaltung eine besondere Bedeutung bei. Dabei ist auch die Stellmacherein als denkmalgeschütztes Gebäude zu berücksichtigen.

Die Regelungen sollen des Weiteren auch klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden und Eigentümerinnen und Eigentümern ausreichende Spielräume im Hinblick auf die Gestaltung belassen. Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ein qualitativvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das an regional übliche Baukultur und Traditionen anknüpft. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB.

### **6.1. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird als Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 wird als Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von 40° bis 55° festgesetzt.

Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Firstrichtungen, Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

#### *Begründung*

Das neue, östlich der Raiffeisenstraße gelegene Baufeld (in der Gemeinbedarfsfläche GBF 1) wird künftig den Ortseingang von Hoetmar entscheidend prägen. Daher werden in Anlehnung an das bisherige Ortseingangsgebäude, die denkmalgeschützte ehemalige Stellmacherei, die Firstrichtung und Dachform sowie die Dachneigung für das neue Gebäude aufgegriffen.

Aus Rücksicht auf das Denkmal sollen im unmittelbaren Umfeld ebenfalls entsprechende Dachformen und -neigungen aufgenommen werden.

Im weiteren Geltungsbereich (Gemeinbedarfsfläche GBF 2 und GBF 3) wird die Ausgestaltung der Dachform und -neigung nicht vorgegeben. Damit sollen alle Möglichkeiten zur Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen offen gehalten werden.

### **6.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.



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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel straßenseitig bzw. in Ausrichtung zum gekennzeichneten Vorgartenbereich unzulässig.

Der Ortsgang wird folgendermaßen bestimmt: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.

#### *Begründung*

Unter Rücksichtnahme auf das denkmalgeschützte Gebäude, sollen großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten ausgeschlossen werden; darüber hinaus lösen diese die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll auf eine maßstäbliche, den Denkmalschutz berücksichtigende Ausgestaltung der Dächer hingewirkt werden. Die Beschränkungen erlauben einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, gewährleisten aber auch, dass sich die Dachaufbauten in ihren Proportionen erkennbar dem Hauptdach unterordnen.

### **6.3. Dacheindeckung für geneigte Dächer**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind Dacheindeckungen für geneigte Dächer nur in den RAL-Farbgruppen rot oder braun zulässig, ausgenommen sind die RAL-Farben 3014, 3015, 3017, 3018, 3024, 3026, 3027, 8019 und 8022. 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.

#### *Begründung*

Die Festsetzung trifft Regelungen zu den Dächern der Hauptanlagen, in Anlehnung an das vorhandene Baudenkmal. Hinsichtlich der Farbgebung soll eine stimmige Dachlandschaft erzeugt werden. Der Ausschluss glänzender oder reflektierender Dacheindeckungen erfolgt aus Gründen störender Reflektion und Blendwirkung.

### **6.4. Solaranlagen**

Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern (Dachneigung < 10 Grad) 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.

#### *Begründung*

Die Vorgaben zur Position der Solaranlagen soll gewährleisten, dass der Hauptbaukörper nicht durch diese Anlagen überformt wird. So wird ein qualitativvolles Einfügen dieser in das umgebende Stadtbild gewährleistet.



## **6.5. Fassadengestaltung**

### **6.5.1. Farbgebung und Material**

Die Fassaden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind bezüglich der Farbwahl an der Ausgestaltung der denkmalgeschützten ehemaligen Stellmacherei im Allgemeinen Wohngebiet WA zu orientieren. Zulässig sind Ziegel-/Klinkerfassaden in den RAL-Farbgruppen rot oder braun, ausgenommen sind die RAL-Farben 3014, 3015, 3017, 3018, 3024, 3026, 3027, 8019 und 8022. Ergänzend sind auch Fachwerkelemente zulässig. Glänzende oder reflektierende Ziegel-/Klinkersteine sind unzulässig.

#### *Begründung*

In Anlehnung an das denkmalgeschützte Gebäude werden Vorgaben zur Material sowie den Farben der Fassade gemacht. Hinsichtlich der Farbgebung soll ein stimmiger Ortseingang erzeugt werden. Der Ausschluss glänzender oder reflektierender Fassaden erfolgt, da sich diese erheblich vom Erscheinungsbild der ehemaligen Stellmacherei unterscheiden sowie aus Gründen störender Reflektion und Blendwirkung.

### **6.5.2. Gliederung**

Die Fassaden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind in vertikaler und horizontaler Ausrichtung durch einheitliche Fensterachsen zu gliedern. Fassadenöffnungen in der Giebelfläche dürfen von der einheitlichen vertikalen Ausrichtung abweichen. An straßenseitige Fassaden darf der Anteil der Fassadenöffnungen 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

#### *Begründung*

Mit einer klaren Gliederung der Fassade wird die Wirkung des Ortseingangs entsprechend dem Erscheinungsbild der ehemaligen Stellmacherei aufgegriffen und fortgeführt. Gleichzeitig wird dem Umgebungsschutz des Baudenkmals Rechnung getragen.

### **6.5.3. Fassadenöffnungen**

Alle straßenseitigen Fassadenöffnungen in der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 müssen ein stehendes Format aufweisen, wobei die Öffnungshöhe die -breite um 30 % übersteigen soll. Sie müssen jeweils als Einzelöffnungen in der Wandfläche erkennbar sein. Von den Gebäudeecken müssen straßenseitige Fassadenöffnungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

#### *Begründung*

Zusammen mit der klaren Gliederung soll auch das stehende Fensterformat der Stellmacherei beibehalten werden und so ein ruhiges harmonisches Zusammenwirken des alten und neuen Baukörpers entlang der Raiffeisenstraße und der Lindenstraße erzeugen. Gleichzeitig wird dem Umgebungsschutz des Baudenkmals Rechnung getragen.

### **6.5.4. Vorbauten**

In der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind in Ausrichtung zum gekennzeichneten Vorgartenbereich Loggien, Balkone, Kragdächer oder sonstige Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild von Fassaden auflösen, nicht zugelassen.

#### *Begründung*

Damit zum Straßenraum der Raiffeisenstraße und des Lindenstraße ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild des neuen Gebäudes erzeugt wird, sind weitere Gestaltungselemente die das flächige Erscheinungsbild auflösen unzulässig. Zudem wird dem Umgebungsschutz des Baudenkmals Rechnung getragen.



Darüber hinaus sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 5 Außenwohnbereiche die in Richtung der Straßen orientiert sich unzulässig.

### **6.6. Gestaltung der Einfriedungen**

In dem gekennzeichneten Vorgartenbereich 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.

#### *Begründung*

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Hecken und Zäune soll sichergestellt werden, dass der Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße und Lindenstraße und somit der Ortseingangsbereich als offen wahrnehmbare Freifläche erhalten bleibt. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung die Sichtbeziehung zum denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Stellmacherei beibehalten.

Die Fokussierung auf heimische, standortgerechte Gehölze, die zur Einfriedung der Grundstücke verwendet werden sollen, erfolgt, um eine einheitliche Gestaltung der vorderen und seitlichen Einfriedungen innerhalb des Siedlungskörpers herzustellen.

### **6.7. Nicht versiegelbare Grundstücksbereiche**

In dem gekennzeichneten Vorgartenbereich sowie den sonstigen nicht versiegelbaren Grundstücksbereichen ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schuttgütern unzulässig. Ausgenommen davon sind Außenspielbereiche in der Gemeinbedarfsfläche GBF3.

#### *Begründung*

Mit den Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die bestehende Grünfläche im Ortseingangsbereich weitestgehend erhalten bleibt und weiterhin ein attraktives Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Insbesondere vollständig versiegelte Vorgärten sind hier nicht erwünscht. Darüber hinaus soll auch der Innenbereich als halböffentliche Fläche (Zugang zur Kita, Innbereich des Campusgeländes) grüngestaltet werden. Als Nebeneffekt kann eine Hitzeinselbildung abgeschwächt werden. **Für den Außenspielbereich der geplanten Kita wird eine Ausnahme aufgenommen, damit dort Sandkästen o.ä. entstehen können. Die Planabsicht eines Ausschlusses von Schottergärten soll davon unberührt bleiben.**

### **6.8. Abfallbehälter**

In dem gekennzeichneten Vorgartenbereich sind aufgestellte Abfallbehälter unzulässig.

#### *Begründung*

Müllbehälter im Vorgartenbereich sind aufgrund der dortigen Ortseingangssituation nicht erwünscht. Sie führen zu einem unästhetischen Raumeindruck und sollen daher nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.

### **6.9. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.



## 7. Nachrichtliche Übernahme

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal. Es handelt sich hierbei um das Gebäude der ehemaligen Stellmacherei. Es wird mit der Nummer A 396 (Denkmalliste Stadt Warendorf) geführt und ist zu erhalten.

Entlang der Raiffeisenstraße und der Lindenstraße verläuft eine gemäß § 41 LNatSchG NRW geschätzte Baumallee aus Winterlinden. Die zu dieser Allee gehörenden Bäume sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

## 8. Gutachten und Untersuchungen

### 8.1. Artenschutzprüfung

Zur Feststellung des vorkommenden Artenspektrums wurden im Frühjahr/Sommer 2022 Brutvogel- und Fledermauserhebungen vor Ort durchgeführt.

Insgesamt 27 verschiedene Vogelarten wurden bei den Erhebungen festgestellt, von denen fünf Arten „planungsrelevant“ sind. Hierbei handelt es sich um den Bluthänfling, der als Brutvogel im nördlichen Umfeld der Hofanlage festgestellt wurde sowie die als Nahrungsgäste oder Durchzügler erfassten Arten Rohrweihe, Turmfalke, Wiesenpieper und Star.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der geringen Größe und der Strukturarmut relativ arm an anspruchsvollen Vogelarten. Auch Brutreviere typischer Feldvögel wurden im ackerbaulich genutzten Plangebiet nicht festgestellt. An der Gebäudefassade der Hofstelle wurde bei den frühen Durchgängen regelmäßig ein Turmfalke aufgeschreckt, der diese offensichtlich als Schlaf- bzw. Ruheplatz nutzt. Besonders häufig wurde er an der nördlichen Hoffassade angetroffen, wo sich auch eine größere Ansammlung von Gewöllen und Kotstreifen befand. Das Gebäude wird durch den Turmfalken jedoch nicht als Brutplatz genutzt. Trotz der Eignung und Nutzungsgeschichte der Hofanlage wurden dort ebenfalls keine Schwalben festgestellt. In dem ehemaligen Garten brütete jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Paar des planungsrelevanten Bluthänflings.

Ferner wurden vier Fledermausarten im Untersuchungsraum festgestellt. Als die am häufigsten anzutreffende Art ist die Zwergfledermaus zu nennen. Diese Art war bei jedem Kartierdurchgang anzutreffen und fiel durch eine starke Kontaktfrequenz, zum Teil starke Jagdaktivität auf. Zudem wurden während der Detektorkartierung Nachweise der Breitflügelfledermaus, des Großen Abendseglers und der Rauhaufledermaus detektiert.

Im Untersuchungsraum wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen. Ein hohes Quartierpotenzial ist jedoch der leerstehenden Hofstelle zuzuschreiben, da im Nahbereich regelmäßige Kontakte mit gebäudebewohnenden Fledermausarten auftraten. Ein dringender Quartierverdacht besteht hier für die Zwergfledermaus. Diese weit verbreitete und anpassungsfähige Fledermausart nutzt regelmäßig Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie als Winterquartier. Aufgrund ihrer geringen Körpergröße ist es der Art möglich auch kleinste Schlupflöcher zu nutzen. Auch die alte Schwarz-Pappel (BHD 150 cm) sowie die benachbarte Trauer-Weide (BHD 140 cm) im Westteil des Plangebietes weisen Höhlungen bzw. für Fledermäuse nutzbare Strukturen (Spalten, Kronenteilabbrüche, Einwallungen und Astlöcher) auf. Aufgrund des Alters und der stärkeren Stammdurchmesser besteht ein erhöhtes Potenzial für Fledermausquartiere. Der Erhalt der beiden Bäume wird im Bebauungsplan planungsrechtlich sichergestellt.



### Artenschutzrechtliche Konfliktbewertung

Im Rahmen der Brutvogel- und Fledermauskartierungen im Jahr 2022 wurde ein Brutrevier des Bluthänflings in einer Heckenstruktur im ehemaligen Obstgarten der Hofanlage im Nordteil des Plangebietes festgestellt. An dem Gebäude befindet sich auch ein regelmäßig genutzter Ruheplatz des Turmfalken. Weiterhin wurden vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Eine besondere Bedeutung ist wiederum der leerstehenden Hofstelle zuzuschreiben, da im Nahbereich regelmäßige Kontakte mit gebäudebewohnenden Fledermausarten - besonders der Zwergfledermaus - vorliegen. Eine Nutzung als Quartier konnte nicht nachgewiesen werden, ist jedoch aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse nicht ausgeschlossen.

Vorsorglich wird davon ausgegangen, dass ein Zwergfledermaus-Quartier zu ersetzen ist. Um einen näherungsweisen Ausgleich der nachgewiesenen Strukturen zu gewährleisten, sind vor dem Abbruch insgesamt 5 Fledermauskästen aus Holzbeton als Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld z.B. an Nebengebäuden der ehemaligen Stellmacherei anzubringen (s. Kap. 5.10). Die Ersatzquartiere sind für alle gebäudenutzenden Fledermäuse – so auch die im Umfeld ebenfalls nachgewiesene Breitflügelfledermaus – geeignet und nutzbar.

Bei Umsetzung der Planung ist ferner ein Verlust des Brutreviers des Bluthänflings zu erwarten. Insofern kann ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur ausgeschlossen werden, wenn CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Vorgesehen ist die art-spezifische Gestaltung einer ca. 120 m östlich gelegenen Kompensationsfläche mit einer Gesamtgröße von rd. 14.100 m<sup>2</sup> (auf Flurstück 32, Flur 17). Aufgrund der Nähe der Maßnahmenfläche zum Eingriffsort und dem beeinträchtigten Brutrevier kann davon ausgegangen werden, dass der Ersatzlebensraum angenommen wird, sofern die Anforderungen gem. MULNV 2021 bei der Gestaltung der Fläche eingehalten werden. Da eine Brutplatzaufgabe bereits durch bauzeitliche Störwirkungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4.14 zu erwarten ist, wurde die CEF-Maßnahmenfläche bereits in diesem Verfahren planungsrechtlich gesichert.

Durch die Planung wird zudem ein Ruhe- und Schlafplatz des Turmfalken am Hofgebäude entfallen. Durch den Abriss der Hofstelle ist jedoch keine unmittelbare Gefährdung für die Tiere gegeben, da diese mobil und fluchtfähig sind bzw. den Ort meiden können. Obwohl die Art im Umfeld anderweitige Ruheplätze an Gebäuden oder an Gehölzen finden kann, wird empfohlen einen Ersatz-Nistkasten im Umfeld z.B. an neu entstehenden Gebäuden in einer Mindesthöhe von 6 m und mit freier Anflugmöglichkeit aufzuhängen (s. Kap. 10.1). Die ökologische Funktion der Ruhestätte kann damit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet werden.

Individuelle Verluste von gebäudenutzenden Fledermausarten und von allgemein häufigen Vogelarten können durch die Einhaltung geeigneter Abriss-, Bau- und Fällzeiten (s. Kap. 10.1) vermieden werden. Für die am Hofgebäude nachweislich brütende Dohle kann unter Beachtung der Vorgaben zum Gebäudeabriss eine unbeabsichtigte Tötung von Einzel- bzw. Jungtieren ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist bei der Neuplanung von Gebäuden auf eine angepasste Gestaltung von Glasflächen zu achten, um ein signifikant erhöhtes Kollisions- und damit Tötungsrisiko für Vögel zu vermeiden. Ferner werden Maßnahmen zur Vermeidung störender Lichtimmissionen empfohlen.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung der im Artenschutzbeitrag (GRÜNPLAN, 2023) näher erläuterten CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst.

## **8.2. Verkehrsgutachten**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs mit der vorhandenen Infrastruktur möglich ist. Durch das Vor-



haben wird kein übermäßiges, neues Verkehrsaufkommen erwartet, sodass keine vertiefenden Untersuchungen notwendig erscheinen.

### **8.3. Fachbeitrag Schallschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung im Auftrag der Stadt Warendorf, im Juni 2023, durch das Büro RP Schalltechnik aus Osnabrück, durchgeführt. Hierbei wurde ein Fachbeitrag Schallschutz für Verkehrslärm erstellt. Dazu wurde der Verkehrslärm auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

#### **8.3.1. Verkehrslärm**

Die Berechnung des Verkehrslärms der Raiffeisenstraße (L 851) auf der Basis der Verkehrsprognose 2035 hat ergeben, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 innerhalb der Baugrenzen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für Gemeinbedarf (hier wurden die Werte für Dorf-/Mischgebiet angesetzt) kommt.

Tagsüber wird im Bereich des Baufensters für die ehemalige Stellmacherei der Orientierungswert der DIN 18005 von 55dB(A) für allgemeines Wohngebiete überschritten. Auf der Westseite des Gebäudes, an der Lindenstraße, werden Werte von rund 60 dB(A) erreicht. Für Teile des westliche Baufensters in der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind Werte von über 60 dB(A) berechnet worden (s. Abbildung 3).

In den Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) liegt die Isophonenlinie des Orientierungswert der DIN 18005 von 45dB(A) für allgemeines Wohngebiete weiter östlich, sodass im westliche Teil des nördlichen Baufensters der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 der Wert überschritten wird. Im Bereich der ehemaligen Stellmacherei sowie des westlichen Baufensters der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind Wert von über 50 dB(A) berechnet worden (s. Abbildung 4).

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte müssen im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. Kap. 5.8). Auf aktive Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, da passive Maßnahmen sowie die Gebäudestellung einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Raiffeisenstraße, würden sich darüber hinaus nicht in das Stadtbild einfügen. Zudem wäre aufgrund der geplanten Zufahrt des Plangebietes an die Raiffeisenstraße eine durchgehende Ausführung einer Schallschutzwand nicht möglich, wodurch deren Wirksamkeit deutlich herabgesetzt würde.

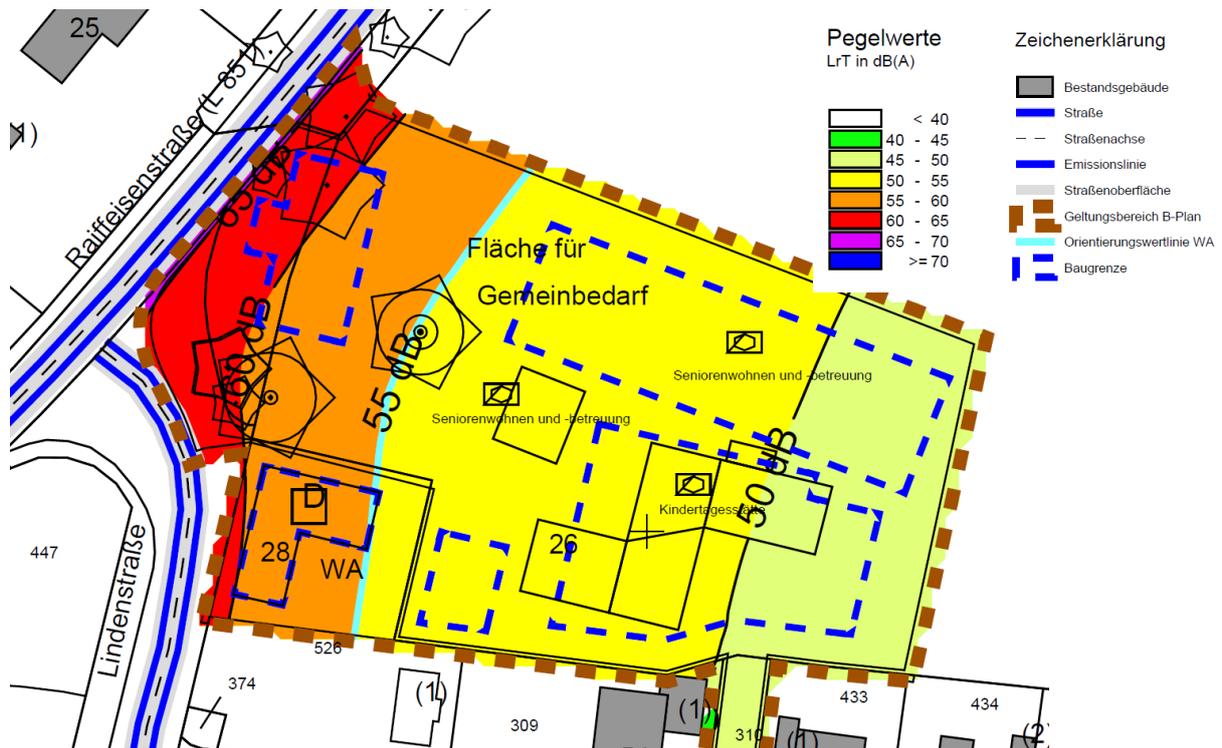


Abbildung 3: Verkehrslärm Isophonenkarte Tag (6-22 Uhr), Berechnungshöhe: 4 m, ohne Maßstab, genordet (Ausschnitt Karte 1, RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz, August 2023)

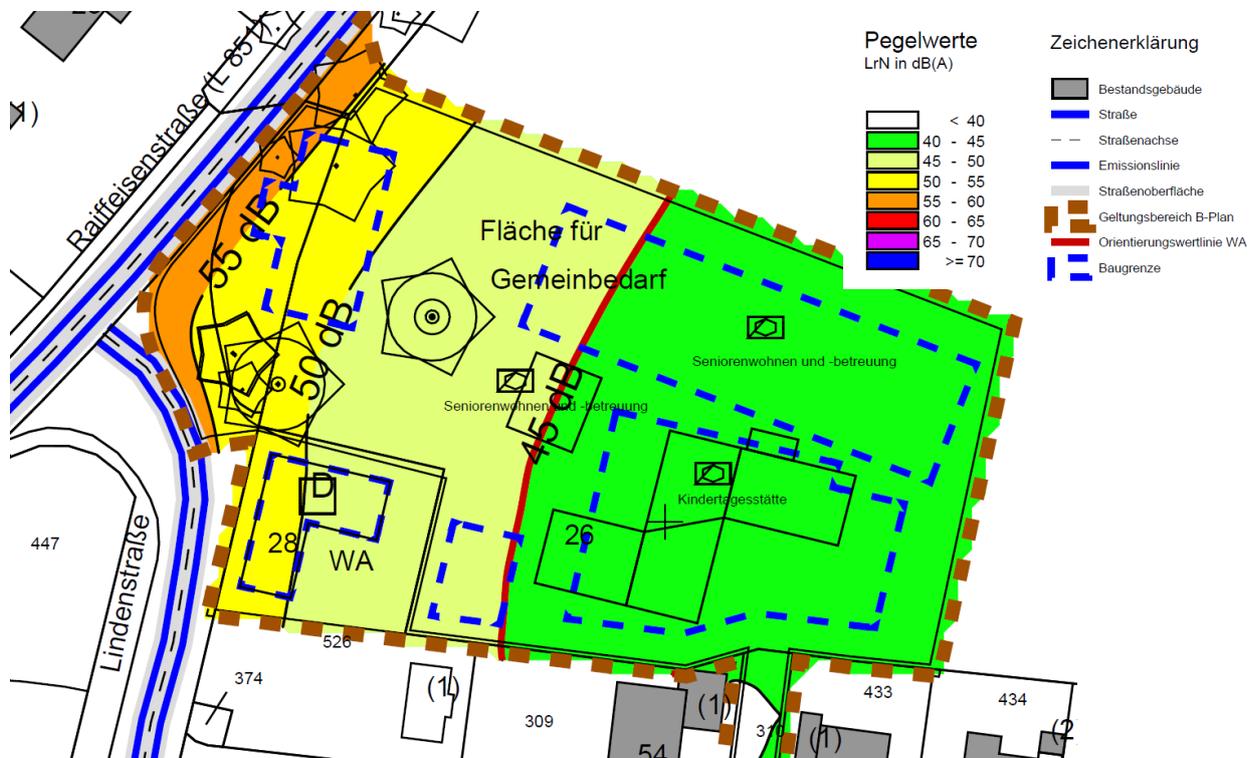


Abbildung 4: Verkehrslärm Isophonenkarte Nacht (22-6 Uhr), Berechnungshöhe: 4 m, ohne Maßstab, genordet (Ausschnitt Karte 2; RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz, August 2023)

Im Plangebiet sind zum Schutz der Aufenthalts-/Wohngebäude Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 für den Tag und für die Nacht notwendig. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, für die sich die höhere Anforderung ergibt. In diesem Fall ist die Nachtzeit maßgeblich. Im Bebauungsplan werden daher die Lärmpegelbereiche II bis IV (vgl. Abbildung 5) festgesetzt.

Aus Gründen der Lärmvorsorge ist empfohlen, die Lärmpegelbereich für alle Geschosse festzusetzen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen > 45 dB(A) nachts sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

Die Lärmpegelbereiche sind bis zur roten Linie (siehe dazu auch Karte 3 im Fachgutachten) festzusetzen, da ab den Straßenquellen nur bis zu dieser Linie (Isophonenlinie 45 dB(A)) eine nächtliche Überschreitung des Orientierungswertes vorliegt. Der Lärmpegelbereich V (dunkelrot) reicht nicht bis zum überbaubaren Bereich und muss daher nicht festgesetzt werden (vgl. Abbildung 5).

#### Schutz von Außenwohnbereichen

Da in dem Bereich der ersten Baureihe entlang der Raiffeisenstraße und der Lindenstraße (Lärmpegelbereich VI und V) der Orientierungswert gem. DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiet (60 dB(A)) überschritten wird, wird empfohlen keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der Straßen orientiert sind. Die Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden, da dort ein baulicher Selbstschutz erreicht wird.

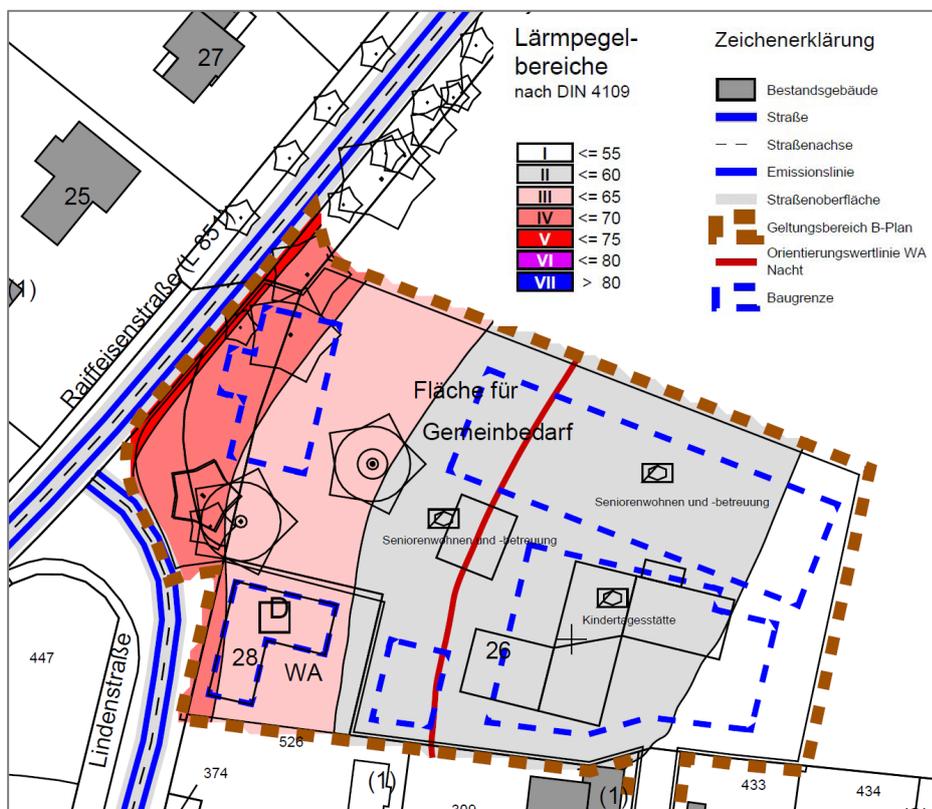


Abbildung 5: Darstellung der Lärmpegelbereiche – ohne Maßstab, genordet (Ausschnitt Karte 3, RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz, August 2023)

### 8.3.2. Gewerbelärm

An der Raiffeisenstraße liegen zwei Gewerbebetriebe, die entsprechende Schallemissionen auf die Umgebung ausüben. Die beiden Betriebe sind im Rahmen einer Betriebsbesichtigung begutachtet worden. Die Tätigkeiten wurden dabei mit Hilfe der Betriebsinhaber erfasst.

Die Berechnung des Gewerbelärms erfolgt unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 4.14 festgesetzten Lärmschutzanlage nördlich des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,5 m.

Die Berechnung des Gewerbelärms ergab eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten (IO) für tags und nachts unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwand innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4.14 (s. Abbildung 6).

Immissionsort	Nutzung	Stockwerk	RW,T dB(A)	LrT dB(A)	RW,T,max dB(A)	LT,max dB(A)	RW,N dB(A)	LrN dB(A)	RW,N,max dB(A)	LN,max dB(A)
IO 1:	MI	EG	60	49,8	90	56,8	45	38,7	65	51,4
IO 1:	MI	1.OG	60	51,5	90	57,8	45	39,9	65	52,0
IO 2:	MI	EG	60	48,9	90	53,4	45	39,2	65	50,9
IO 2:	MI	1.OG	60	52,8	90	57,3	45	43,0	65	54,6
IO 2:	MI	2.OG	60	53,7	90	60,5	45	43,9	65	55,5
IO 3:	MI	EG	60	47,8	90	59,6	45	38,1	65	49,9
IO 3:	MI	1.OG	60	51,7	90	62,6	45	42,0	65	53,7
IO 3:	MI	2.OG	60	52,7	90	63,2	45	42,9	65	54,5
IO 4:	WA	EG	55	50,8	85	55,7	40	39,3	60	51,3

Abbildung 6: Tabelle zu den Beurteilungspegel der Bestandsbetriebe (Grundlage: RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz, August 2023)

RW,T: Immissionsrichtwerte Tag

LrT: Beurteilungspegel Tag

RW,T,max: Immissionsrichtwerte Maximalpegel Tag

LT,max: Maximalpegel Tag

RW,N: Immissionsrichtwerte Nacht

LrN: Beurteilungspegel Nacht

RW,N,max: Immissionsrichtwerte Maximalpegel Nacht

LT,max: Maximalpegel Nacht

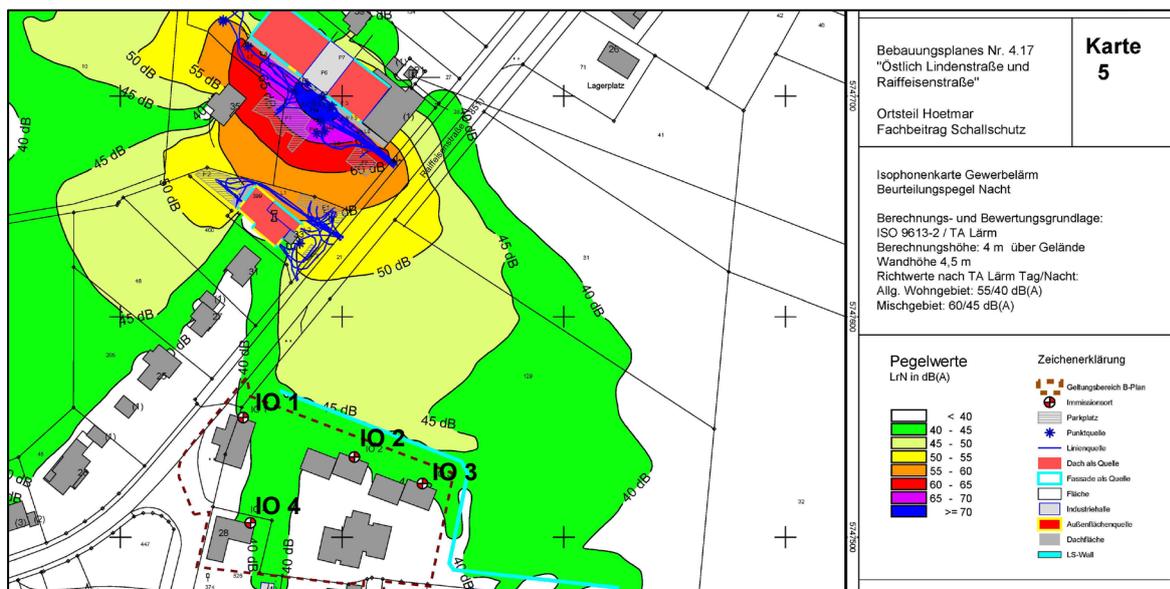


Abbildung 7: Gewerbelärm Isophonenkarte Nacht, genordet, ohne Maßstab (Karte 5, RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz, August 2023)



#### **8.4. Geruchsgutachten**

Zur Prüfung einer möglichen Wohnbauentwicklung wurden für den Bereich östlich der Lindenstraße und der Raiffeisenstraße bereits im Jahr 2020 ein Geruchsgutachten (Jedrusika 2020a) sowie eine ergänzende Ausbreitungsberechnung (Jedrusiak 2020b) angefertigt. Die Untersuchung „Immissionsschutzgutachten. Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Straße Up de Geist in 48231 Warendorf-Hoetmar. Immissionsprognose für Geruch“ wurde durch das Ingenieurbüro Jedrusiak aus Münster erarbeitet. Hierbei wurde ermittelt, dass die vorhandenen Geruchsmissionen als unkritisch eingestuft werden können und keine konkreten Erweiterungsabsichten der umliegenden Höfe vorliegen. In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf kann das vorliegende Gutachten auch für dieses Bauleitplanverfahren verwendet werden. Eine Anpassung an die TA Luft 21 ist aus Sicht des Kreises Warendorf ebenso nicht erforderlich.

#### **8.5. Regenerative Energien**

Im Bebauungsplan werden aus Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte ehemalige Stellmacherei für das Allgemeine Wohngebiet WA sowie die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 die Dachform und -neigung festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsflächen GBF 2 und GBF 3 werden keine Vorgaben für Dachformen gegeben. Im Rahmen der nachgelagerten Umsetzung können dadurch bei der Gebäudeplanung flexibel entsprechende Maßnahmen zur Errichtung von beispielsweise Photovoltaik-Anlagen getroffen werden. Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet realisierbar und expliziert erwünscht. Der Bebauungsplan schafft hierfür insofern Anreize, als dass auf den Dachflächen der Flachdächer, die mit Solaranlagen ausgestattet werden, keine Dachbegrünung realisiert werden muss. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch möglich und erwünscht.

### **9. Umweltverträglichkeit und Kompensation**

In Bauleitplänen, die im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufgestellt werden, müssen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Zuge einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine entsprechende Umweltprüfung wurde durch das Büro Grünplan aus Dortmund durchgeführt. Im Umweltbericht sind die Ergebnisse und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Vorsorge- und Schutzmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 10.1) können die Auswirkungen ausgeglichen werden, bzw. sind als nicht erheblich einzuschätzen. Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Für die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 4.17 ist ein Kompensationsbedarf von 2.685,1 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2023) ermittelt worden. Das ermittelte Kompensationserfordernis wird vollständig auf der externen Ausgleichsfläche K 232/M1 „WRRL Bever Kloster Vinnenberg“ ausgeglichen. Es handelt sich dabei um eine Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Bever in Vinnenberg zur Schaffung der Durchgängigkeit und Auenentwicklung. Auf der rd. 1,76 ha großen Fläche konnten insgesamt 3.828 ökologische Werteinheiten hergestellt werden.

### **10. Hinweise**

#### **10.1. Artenschutz**

Der Beginn der Abbrucharbeiten soll ausschließlich im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober erfolgen. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermausarten kann unter Beachtung dieser Abrisszeitenregelung umgangen werden. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassa-



den und die Dachverkleidungen abgeschlossen sind und die Quartiernutzungsmöglichkeiten für Fledermäuse nicht mehr gegeben sind, ist eine Fortsetzung der Abbrucharbeiten im Anschluss an den oben genannten Zeitraum möglich bzw. unkritisch. **Werden die Abbrucharbeiten durch eine ökologischen Baubegleitung überwacht, kann ausnahmsweise ein Abriss bei Temperaturen >10°C im Zeitraum vom 31. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.**

Weiterhin sind folgende Punkte im Rahmen der Abrissarbeiten zu beachten:

- Gebäudebegehung vor Abbruch und Überprüfung auf ggf. vorhandene Fledermausquartiere sowie auf sonstige gebäudebewohnende Arten durch Artenschutzsachverständige; werden Fledermausquartiere oder sonstige planungsrelevante Arten nachgewiesen, sind entsprechend weitere Maßnahmen bedarfsorientiert abzuleiten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen
- Information der am Abbruch beteiligten Unternehmen, Arbeitende und der zuständigen Mitarbeitenden über die Thematik des Artenschutzes und Einweisung in die zu beachtende Vorgehensweise
- möglichst vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren Hohlräumen in den Dach- und Fassadenbereichen sowie Kellerräumen vor dem weiteren Abbruch der Gebäude
- sofortiger Abrisstopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Abrissarbeiten; Information eines bzw. einer Sachverständigen und ggf. Bergung, fachgerechte Versorgung, Unterbringung, Pflege sowie Auswilderung der Tiere durch diese sowie Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf (UNB)

Alle weiteren bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.

Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung sind die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasfassaden sowie zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu beachten (siehe Artenschutzprüfung Stufe 2, S. 21 und 22, grünplan - Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, 04.07.2023).

Durch die Planung und den Rückbau der Hofstelle wird ein Ruhe- und Schlafplatz des Turmfalken entfallen. Es wird empfohlen einen Ersatznistkasten im Umfeld z.B. an neu entstehenden Gebäuden in einer Mindesthöhe von 6 m und mit freier Anflugmöglichkeit aufzuhängen.

## 10.2. Baumallee

Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Straßenbäumen entlang der Raiffeisenstraße handelt es sich u.a. um eine gesetzlich geschützte Allee (gemäß § 41 LNatSchG NRW). Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiliger Veränderung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen werden hierdurch nicht berührt. Die zuvor genannten Verbote gelten nicht im Rahmen von Maßnahmen, die aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Sie sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf (UNB) vorher anzuzeigen. Bei gegenwärtiger Gefahr kann die Maßnahme sofort durchgeführt werden und ist anschließend bei der UNB anzuzeigen. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind in Abstimmung mit der UNB Ersatzpflanzungen vorzunehmen.



### **10.3. Externer Ausgleich**

Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 2.685,1 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2023) ermittelt worden. Das ermittelte Kompensationserfordernis wird vollständig auf der externen Ausgleichsfläche K 232/M1 „WRRL Bever Kloster Vinnenberg“ ausgeglichen.

### **10.4. Bodenfunde / Archäologie**

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0257/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **10.5. Ver- und Entsorgung**

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Ebenso sind Vorhaben der Ver- und Entsorgungsträger im Einwirkungsbereich vorhandener Grünstrukturen mit den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern abzustimmen.

### **10.6. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW 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 aufgenommen.

### **10.7. Kampfmittel**

Eine Kampfmittelgefährdung ist im Plangebiet nicht bekannt. Einzelfunde sind jedoch nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind 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 Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

### **10.8. Überflutungsschutz**

Gemäß der DIN 1986-100 ist für Grundstücke (> 800 qm abflusswirksame Fläche) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen wird zudem empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mindestens auf Straßenniveau, vorzugsweise jedoch höher anzuordnen. Ebenso wird empfohlen, Keller- und Lichtschächte geringfügig oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten



Umrandung, zu schützen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsplanung und der Entwässerungsgenehmigung.

### **10.9. Entwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Lindenstraße zugeleitet werden.

Das Niederschlagswasser ist zunächst auf dem Grundstück zurückzuhalten und kann gedrosselt mit 10 l/s in den Regenwasserkanal in der Lindenstraße eingeleitet werden.

### **10.10. Geruchsimmissionen**

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen ausgehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

### **10.11. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen**

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regenwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1. Entwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Lindenstraße zugeleitet werden.

Das Niederschlagswasser ist zunächst auf dem Grundstück zurückzuhalten und kann gedrosselt mit 10 l/s in den Regenwasserkanal in der Lindenstraße eingeleitet werden. Die Drosselung und Zurückhaltung erfolgt auf dem Grundstück und ist im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsgenehmigung zu prüfen.

### **11.2. Löschwasserversorgung**

Die Löschwassermenge ist prinzipiell von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist davon auszugehen, dass für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche eine Löschwassermenge von maximal 96 m<sup>3</sup>/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich sein wird.

Nach Aussage der Gelsenwasser AG kann eine Löschwasserversorgung für das Gebiet grundsätzlich gewährleistet werden. Die in der Nähe der Baumaßnahmen befindlichen Hydranten können laut Gelsenwasser AG für einen Grundschutz im Brandfall grundsätzlich folgende Löschwassermenge bereitstellen: bis zu 96 m<sup>3</sup>/h eine Dauer von mindestens 2 Stunden. Löschwasser als Objektschutz wird von Seiten der Gelsenwasser AG nicht bereitgestellt.



## 12. Städtebauliche Kennwerte

<b>Bebauungsplan im Vorentwurf</b>	<b>in qm</b>
Allgemeines Wohngebiet WA	662,9
Flächen für Gemeinbedarf „soziale Zwecke“	6.530,6
- Gemeinbedarfsfläche GBF 1	2.793,3
- Gemeinbedarfsfläche GBF 2	1.832,6
- Gemeinbedarfsfläche GBF 3	1.904,8
Straßenverkehrsfläche	136,9
Öffentliche Grünfläche	306,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.636,7</b>

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 4.17 beigelegt.

Warendorf, den .....

.....  
Amtsleitung Amt 61 - Stadtplanung



### **13. Quellenverzeichnis**

Bezirksregierung Münster (2014): Regionalplan Münsterland. Zuletzt geändert im Jahr 2021. Münster.

Grünplan (2022): Artenschutzrechtlicher Beitrag. Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 4.14. „Östlich Raiffeisenstraße“ in Warendorf-Hoetmar. Dortmund

Grünplan (2023): Artenschutzrechtlicher Beitrag. Artenschutz-Prüfung (Stufe 2) zum Bebauungsplan Nr. 4.17 „Östlich Raiffeisenstraße und Lindenstraße“ in Warendorf-Hoetmar. Dortmund

Grünplan (2024): Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 4.17. „Östlich Raiffeisenstraße und Lindenstraße“ in Warendorf-Hoetmar. Dortmund

Ingenieurbüro Jedrusiak (2020a): Immissionsschutzgutachten. Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Straße Up de Geist in 48231 Warendorf-Hoetmar. Immissionsprognose für Geruch. Münster

Ingenieurbüro Jedrusiak (2020b): Ergänzende Ausbreitungsberechnung zum Immissionsschutzgutachten. Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Straße Up de Geist in 48231 Warendorf-Hoetmar. Immissionsprognose für Geruch. Münster.

RP Schalltechnik (2023): Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärbetrachtung) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.17 „Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“ im Ortsteil Hoetmar. Osnabrück

Stadt Warendorf (1998): Bebauungsplan Nr. 4.08 „Lindenstraße“. Warendorf

Stadt Warendorf (2010): Flächennutzungsplan 2010. Warendorf