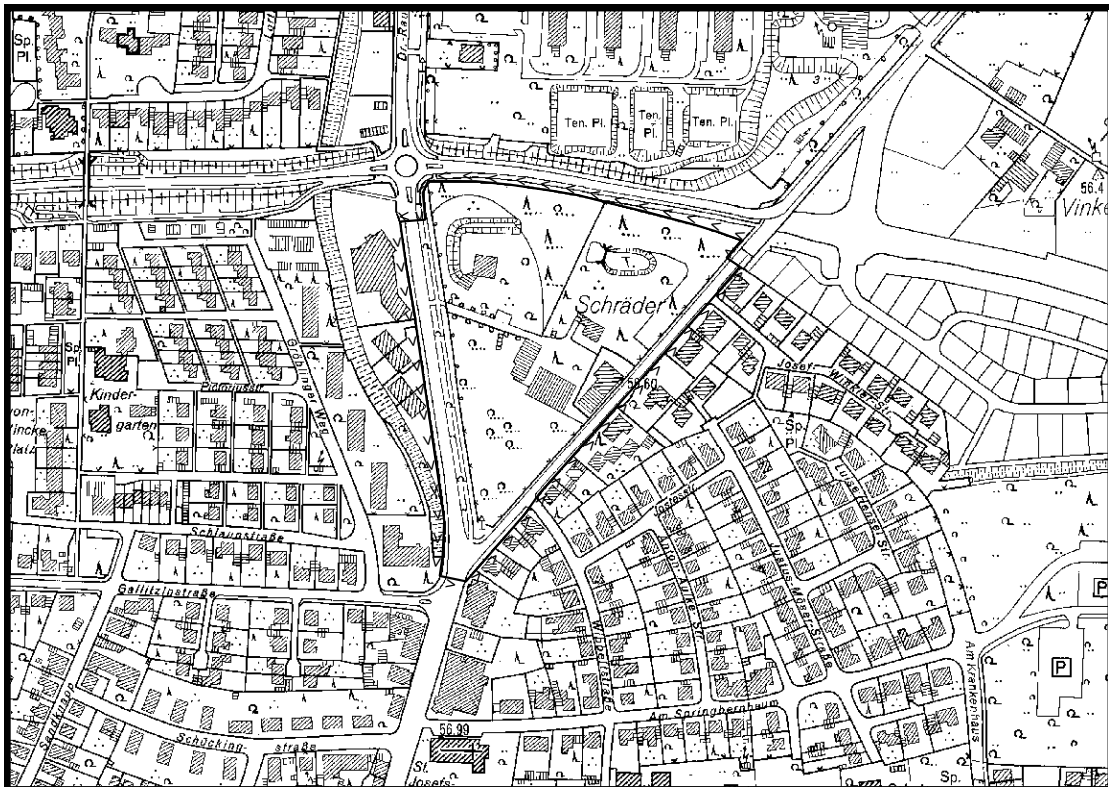


Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 1.19

“Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“



Teil 1 Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 2 Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Begründung zum Entwurf vom 17.07.2009 geändert am 07.10. 2010

Verfahrensstand:

Satzung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.19**“Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“****Inhaltsverzeichnis**

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
4.	Einordnung in bestehende Planungen.....	3
5.	Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	4
6.	Verfahren	4
7.	Städtebauliches Konzept	4
8.	Bauliche Nutzung	5
8.1	Art der Bauliche Nutzung	5
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5
8.1.2	Mischgebiet	6
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.2.1	Grundflächenzahl	8
8.2.2	Geschoßflächenzahl	8
8.2.3	Überbaubare Fläche	8
8.2.4	Traufhöhe, Firsthöhe.....	9
8.3	Bauweise.....	9
9.	Gestalterische Festsetzungen	9
9.2	Standorte für Abfallbehälter	10
10.	Verkehrliche Erschließung	10
10.1	Äußere Erschließung, Anbindung und Erreichbarkeit	10
10.2	Fuß- und Radweg östlich der Dr.-Rau-Allee	10
10.3	Innere Erschließung	11
10.4	Ruhender Verkehr.....	11
10.5	ÖPNV	11
11.	Schalltechnische Beurteilung.....	11
12.	Ver- und Entsorgung.....	15
12.1	Stromversorgung	15
12.2	Ferngasleitung	15
12.3	Telekommunikation.....	15
12.4	Löschwasserversorgung	15
12.5	Schmutzwasserbeseitigung	15
12.6	Niederschlagwasserbeseitigung	15
12.7	Abfallentsorgung	16
13.	Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	16
14.	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz	17
15.	Altlasten	17
16.	Städtebauliche Daten.....	17
17.	Kosten	18

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.19

“Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Auf Initiative der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Stadt Warendorf für das im Norden der Stadt liegende Plangebiet, zwischen den Straßen Lange Wieske, Dr.-Rau-Allee und einem Teilabschnitt der Stadtstraße Nord den Bebauungsplan Nr. 1.19 „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“ aufzustellen.

Mit der Verwirklichung des geplanten Bebauungsplanes sollen ein dreigeschossiges Geschäftshaus mit kleineren Läden und einer Apotheke im Erdgeschoß sowie Arztpraxen und / oder Büros in den Obergeschossen, ein ebenfalls dreigeschossiges Altenpflegeheim im Verbund mit Wohnungen, von der Dr.-Rau-Allee erschlossen sowie ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser entlang der Straße Lange Wieske entstehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1980 stellt das Plangebiet hauptsächlich als „Wald“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wird der Flächen-nutzungsplan daher in einer 100. Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und für das Geschäftshaus und das Altenpflegeheim Mischbauflächen mit der Spezifizierung „Mischgebiet“ (MI) und für die Flächen nordwestlich der Straße Lange Wieske Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet, östlich der Dr.-Rau-Allee, westlich der Straße Lange Wieske und südlich der Stadtstraße Nord.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf in Flur 34 und umfasst folgende Flurstücke: Nrn. 250, 295, 296, 315, 316, 339, 347 (teilweise), 350 (tlw.) und 356.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ist im Übersichtsplan dargestellt.

3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die von der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB verfolgten Planungsziele bilden die Grundlage der Alternativenprüfungen. Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind also die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und vernünftige Varianten, also anderweitige Lösungsmöglichkeiten, im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Die Prüfung führte letztendlich zu dem in der Offenlage dargestellten Ergebnis, in dem die Mischgebietsfläche (**MI 2**) für die Realisierung des geplanten Altenpflegeheimes aus Schallschutzgründen nach Osten verschoben wurde und die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet (**WA 2**) an die westliche Plangrenze, parallel zur Dr.-Rau-Allee, gelegt wurde.

4. Einordnung in bestehende Planungen

- Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein – Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Warendorf in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum an einer großräumigen, Oberzentren verbindenden Achse dargestellt.

- Regionalplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich sowie als Agrarbereich ausgewiesen.

In dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Münsterland wird eine Klassifizierung als Allgemeiner Siedlungsbereich angestrebt.

- **Flächennutzungsplan**

Der seit dem 14.05.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Wald sowie als Fläche für Hauptverkehrsstraßen dar.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes, nämlich die Festsetzung Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie Mischgebiete gem. § 6 BauNVO planungsrechtlich abzusichern wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

5. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“ überdeckt Teilbereiche der gültigen Bebauungspläne Nr. 1.58 und Nr. 1.04. Diese Teilbereiche werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans aufgehoben.

6. Verfahren

In seiner Sitzung am 14.05.2009 hat der Rat der Stadt Warendorf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.19 „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“ in der vorliegenden Form gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.05.2009 die Verwaltung beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 1.19 „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.08. bis zum 28.08.2009 durchgeführt und in diesem Rahmen ein öffentlicher Informations- und Erörterungstermin am 19.8.2009 um 20:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Warendorf, Marktstraße 1, 48231 Warendorf durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2009 beteiligt und gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) um Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, bis zum 28.08.2009 gebeten.

7. Städtebauliches Konzept

Das dreiecksförmige, mit großkronigen Bäumen bestockte Plangebiet soll in zwei Planungsbereiche gegliedert werden. Östlich der Dr.-Rau-Allee soll, durchaus das Bauvolumen der an der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gebäude aufnehmend, ein Büro- und Geschäftshaus mit kleinen Läden und einer Apotheke im Erdgeschoß sowie Arztpraxen und / oder Büros in den Obergeschossen errichtet und eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Östlich des Allgemeinen Wohngebietes soll in einem Mischgebiet ein Altenpflegeheim mit ca. 80 Dauerpflegeplätzen und zugehörigen Verwaltungseinrichtungen errichtet werden. Der Bedarf für ein solches Altenpflegeheim wurde durch eine „Analyse: Entwicklung der stationären Pflege“¹ nachgewiesen.

Die drei Vorhaben und das schon bestehende Wohnhaus werden über eine gemeinsame Zufahrt von der Dr.-Rau-Allee über private Verkehrswege erschlossen.

Westlich der Straße Lange Wieske werden auf ca. 8 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser, die Kleinteiligkeit des östlich anschließenden Wohngebietes aufnehmend, in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Die Erschließung dieser

¹ „Analyse: Entwicklung der stationären Pflege“ Nr. 2009-04, ewest GmbH – Dienstleistungen für soziale Einrichtungen, Emsdetten

Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt über die als Stichstraße ausgebildete Straße „Lange Wieske“.

Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen, die von der Stadtstraße Nord ausgehen, wird an deren südlicher Grenze ein Lärmschutzwall mit einer Fußbreite von 12 m und einer Höhe von 4 m auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall resultiert aus der Gesamtplanung der Stadtstraße Nord und setzt den vorhandenen Lärmschutzwall fort. Die Anlage überdeckt Standorte vorhandener Bäume. Zur gestalterischen Auflockerung kann der Schallschutz im nordwestlichen Bereich, im räumlichen Zusammenhang mit den geplanten Gebäuden, ausnahmsweise auch als Wand bis zu einer Länge von 40 m ausgebildet werden. Die Flächen vor der Wand sind beidseitig mit einer zweireihig versetzten Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nördlich an den Wall angrenzend wird ein 3 m breiter Unterhaltungstreifen, der gleichzeitig als Reitweg im Reitwegenetz der Stadt Warendorf dient, festgesetzt.

Der hochwertige Bewuchs auf den Parkflächen, sie sind bestockt von zahlreichen Garten- bzw. Park- und Forstbäumen, soll erhalten bleiben und insbesondere den Bewohnern des Altenheimes als attraktiver Außenbereich ihrer Wohnung zur Verfügung stehen.

Im Süden des Plangebietes, im Bereich der Einmündung Lange Wieske in die Dr.-Rau-Allee, befindet sich eine Fläche, die aufgrund der dort vorhandenen großkronigen Bäume sowie des Bildstocks von hoher stadtgestalterischer Wertigkeit ist. Diese Fläche soll als Gesamtensemble erhalten und gepflegt werden.

Der Baumbestand der Lindenallee auf der Dr.-Rau-Allee soll wegen seiner besonderen städtebaulichen Funktion erhalten und gepflegt werden, nicht zu erhaltende Bäume sollen ersetzt und Fehlstellen vervollständigt werden.

Im Plangebiet sind nur die besonders bedeutenden Bäume als zu erhalten festgesetzt.

8. **Bauliche Nutzung**

8.1 **Art der Bauliche Nutzung**

8.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der Nutzung in der östlichen Umgebung des geplanten Baugebietes, in der vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit Wohnfunktion vorhanden sind, wird im Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

Um diesen Charakter der Einzel- und Doppelhäuser zu erhalten, auf das parkartige Gelände zu erweitern und um eine weitere Verdichtung zu verhindern, wird im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** festgesetzt, dass nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind.

Darüber hinaus werden im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 2** die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, weil sie in diesem Bereich nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

An der Straße Lange Wieske befindet sich am Standort Lange Wieske 1 ein Handelsunternehmen, das in den Bestandsgebäuden neben Wohnnutzungen auch die betriebseigene Verwaltung betreibt und zusätzliche Ausstellungsflächen einzurichten gedenkt. Um den Betrieb planungsrechtlich abzusichern, erfolgt im Bebauungsplan die

Ausweisung des WA-Teilbereiches **WA 3**, in dem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

8.1.2 Mischgebiet

Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“, August 2007, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet unzulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Als **Zentrenrelevante Sortimentsgruppen** gelten:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Metzgereiwaren,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)
- Getränke
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
- Sortimentsbuchhandel
- Zeitungen und Zeitschriften
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.)
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
- Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik
- Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportbekleidung und –schuhe
- Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Wohn- und Einrichtungsbedarf
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Elektrohaushaltsgeräte

- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte
- Videokameras und Fotoartikel
- Telefone und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Hörgeräte
- Optikartikel
- Uhren, Schmuck
- Babyartikel

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“ vom August 2007 stellt Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung Warendorfs auf, um das bestehende attraktive Einzelhandelsangebot zu sichern sowie die Anziehungskraft der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Die Grundsätze lauten u. a.:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich sowie eingeschränkt im Stadtteilzentrum Freckenhorst zulässig sein.

Um die genannten Ziele zu erreichen, wird der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten durch entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen konsequent ausgeschlossen. Dies gilt auch für den vorliegenden Standort zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee, der außerhalb der für den Stadtteil Warendorf festgelegten zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ sowie „Gallitzin-Passage“ liegt.

Zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können durch Überschneidungen mit den Angeboten in den städtebaulich-funktionalen Zentren bei gleichzeitig günstigeren Wettbewerbsbedingungen wie niedrigeren Miet- und Grundstückspreisen geringeren Betriebs- und Personalkosten, einem größeren Stellplatzangebot oder größerer Flexibilität bei Erweiterungen kurz – bis mittelfristig zu einem Bedeutungsverlust der zentralen Versorgungsbereiche führen.

Des Weiteren wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum und innerhalb des parkartigen Geländes mit hochwertigem Bewuchs die zulässige Nutzungspalette gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Nutzungen im Umfeld der projektierten Pflege- und Betreuungseinrichtungen zu Spannungen führen könnten.

Zur Wahrung des erforderlichen quantitativen Mischungsverhältnisses des Mischgebietscharakters sind im Teilbereich **MI 1** lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Höhen von Traufe und First bestimmt.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit für das Allgemeine Wohngebiet (**WA 1, WA 3**) ergibt sich aus der, durch die Bauweise der östlich angrenzenden Nachbarschaft und der Nachfrage des Wohnungsmarktes nach gering verdichteten Wohngebieten. Das Allgemeine Wohngebiet (**WA 2**) korrespondiert mit dem Mischgebiet und wird dreigeschossig festgesetzt.

Die vorhandene Dreigeschossigkeit westlich der Dr.-Rau-Allee wird für das Mischgebiet (**MI 1 und MI 2**) übernommen.

8.2.1 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet (**WA**) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) Die Grundstücksflächen sind in nachstehender Tabelle dargestellt.

Baugebiet	Grundstück (qm)	GRZ	überbaubare Grundstücksfläche (qm)		GRZ	§ 19 Abs. 4 BauNVO (qm)	überbaubare Grundstücksfläche gesamt (qm)
WA 1 + WA 3	6.940	0,4	2.776		0,1	694	3.470
WA 2	3.738	0,4	1.495		0,1	374	1.869

Grundstücksflächen WA

Für das Mischgebiet (**MI**) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Da für die möglichen Nutzungen mit Besucherverkehr zu rechnen ist, darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) Die Grundstücksflächen sind in nachstehender Tabelle dargestellt.

Baugebiet	Grundstück (qm)	GRZ	überbaubare Grundstücksfläche (qm)		GRZ	§ 19 Abs. 4 BauNVO (qm)	überbaubare Grundstücksfläche gesamt (qm)
MI 1	7.693	0,6	4.616		0,2	1.539	6.154
MI 2	6.702	0,6	4.021		0,2	1.340	5.362

Grundstücksflächen MI

8.2.2 Geschossflächenzahl

Da für das Allgemeine Wohngebiet (**WA 1, WA 3**) eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist, wird die Geschossflächenzahl mit 0,8, für das Allgemeine Wohngebiet (**WA 2**), in dem dreigeschossige Bauweise zulässig ist, eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Für die bereits existierenden Gebäude im Plangebiet gelten hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl die gleichen Festsetzungen.

Um einen relativ hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücke zu ermöglichen wird die gemäß gem. § 17 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der Bebaubarkeit mit den festgesetzten Grundflächenzahlen ausgeschöpft. Der parkartige Charakter des Gebietes soll durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park gewährleistet werden.

8.2.3 Überbaubare Fläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), die durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt wird, soll den Grundstückseigentümern eine möglichst großzügige Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Baugrenzen haben an der Straße Lange Wieske einen Abstand von fünf Metern.

Zum Schutz der Lindenallee und der Minderung der Verschattung der zukünftigen Gebäude an der Straße Dr.-Rau-Allee, hat die Baugrenze in diesem Bereich einen Abstand von acht Metern von der Straßenbegrenzungslinie. Zusätzlich wird zum Schutz der Lindenallee eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Alleesaum" festgesetzt, die versiegelungs-

frei und gärtnerisch zu gestalten sowie von Einfriedigungen freizuhalten ist. Im Bereich, in dem eine Zufahrt zum Baugebiet möglich ist, ist die Grünfläche auszusetzen, jedoch mit der Maßgabe, die nicht für die Zufahrt versiegelten Flächen entsprechend des Allee-saums zu gestalten.

Das bestehende Gebäude an der Lange Wieske, das im Bestand gesichert werden soll, hat einen geringeren Abstand. Die zulässige Bebauungstiefe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) 15 Meter und bietet somit ausreichende Möglichkeiten der Grundrissgestaltung.

Das geplante Büro- und Geschäftshaus sowie das geplante Altenpflegeheim im Mischgebiet (**MI**) haben aufgrund ihrer Nutzung größere Bebauungstiefen. Diese wurden den Vorplanungen der Architekten angepasst.

8.2.4 Traufhöhe, Firsthöhe

Zur Unterstützung eines harmonischen Ortsbildes wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in Metern festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (**WA 1**), in dem Satteldächer festgesetzt sind, 4,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet (**WA 2**), in dem Sattel- und Zeltdächer festgesetzt sind, 8,00 m

Die maximale Traufhöhe beträgt im Mischgebiet (**MI 2**), in dem Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° und 36° festgesetzt sind, 8,00 m.

Die maximale Traufhöhe beträgt im Mischgebiet (**MI 1**), in dem, die Dachform der gegenüberliegenden Straßenseite aufnehmend, Flachdach festgesetzt ist, 12,00 m.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (**WA 1 und WA 3**) 11,0 m, im Allgemeinen Wohngebiet (**WA 2**) und im Mischgebiet (**MI 2**) 12,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche.

8.3 Bauweise

Das Erscheinungsbild der östlich umgebenden Wohnquartiere wird durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Diesen Charakter aufnehmend wird für das Allgemeine Wohngebiet (**WA 1**) die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Regelung sichert eine lockere, nicht verdichtete Bebauung, die der östlich angrenzenden Bebauung entspricht und eine Verbindung zu dem parkartigen Gelände herstellt.

Für das Mischgebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

9. Gestalterische Festsetzungen

9.1 Bauform

Zur Förderung einer harmonischen Ortsbildentwicklung und der Baukultur werden örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 86 Abs. 1 BauO NW festgesetzt. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder monotones, verunstaltendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Diese Einschränkungen werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie zur Firstrichtung werden zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet vorgenommen.

Die Dachgestaltung des Siedlungsbereichs östlich der Lange Wieske aufnehmend, wird im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** das Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° und 45° festgesetzt.

Die Dachgestaltung der westlichen Dr.-Rau-Allee aufnehmend, wird im Mischgebiet **MI 1** Flachdach festgesetzt. Im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** wird das Sattel- oder Zeltdach mit einer Neigung zwischen 24° und 35° und im östlich angrenzenden Mischgebiet **MI 2** das Satteldach festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,20 Meter von den Ortsgängen einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte beträgt maximal 50 % der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau bzw. Einschnitt die Länge von 4,50 Meter nicht überschreiten darf. Dachgauben und -Einschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 Meter aufweisen.

Bei Doppelhäusern dürfen Dachgauben abweichend von § 35 Abs. 6 BauO NW an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Im Falle von Doppelhäusern, deren Haushälfte ≤ 6,5 Meter Breite betragen, kann das Längenmaß der entstehenden Gesamtgaube bis zu 6,5 Meter betragen. Dachgauben und Dacheinschnitte oberhalb eines 1. Dachgeschosses sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

Die Regelung der Dachneigung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

9.2 Standorte für Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken, insbesondere Gemeinschaftsanlagen, sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum direkt einsehbar sind, durch begrünte Sichtschutzwände abzuschirmen oder mit ausreichend hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen abzapflanzen. Die Standorte der Abfallbehälter werden nicht im Bebauungsplan sondern im Zusammenhang mit dem Bauantrag festgelegt.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Äußere Erschließung, Anbindung und Erreichbarkeit

Das Plangebiet wird über die Dr.-Rau-Allee (K51), die wiederum über die Sassenberger Str. (L 830) an die B475 angeschlossen ist, regional und über die Dreibrückenstraße mit der Innenstadt, gut erschlossen. Die Stichstraße "Lange Wieske" erschließt das Allgemeine Wohngebiet. Eine Erschließung von der Stadtstraße Nord ist ausgeschlossen.

Durch den Erhalt erheblicher Anteile der Begrünung sowie der unverbauten Lage der Stadtstraße Nord, der Schaffung des Lärmschutzwalls, der Breite und der Bepflanzung der Dr.-Rau-Allee mit großkronigen Alleeebäumen ist eine unverträgliche Konzentration verkehrsbedingter Luftschadstoffe nicht zu besorgen.

10.2 Fuß- und Radweg östlich der Dr.-Rau-Allee

Die Wegedecke des Fuß- und Radweges östlich der Dr.-Rau-Allee ist in wassergebundener Bauweise hergestellt und mit roter Asche abgestreut. Es ist zu erwarten, dass durch die Nutzungsänderung im B-Plangebiet auch eine größere Anzahl älterer bzw. ggf. gehbehinderte Personen diesen Weg nutzen werden. Der Fußweg kann aufgrund der Wurzeln der Lindenallee, die vollständig erhalten und gepflegt werden soll, nicht asphaltiert oder gepflastert werden.

10.3 Innere Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes von der Dr.-Rau-Allee ist ein Einfahrtsbereich zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen (**MI 1 und WA 2**) festgesetzt. Der Einfahrtsbereich von der Dr.-Rau-Allee soll so geplant werden, dass er zur Schonung der Lindenallee zwischen 2 Bäumen mit einem Mittelpunktabstand von ca. 10 m liegt, die Bäume im Einfahrtsbereich erhalten und auf den Privatflächen Sichtfelder geplant werden, die von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,80 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten sind. Zum Schutz der Lindenallee sind Stämme von Alleebäumen im Sichtfeld zulässig. Die Erschließung in anderen Bereichen der Dr.-Rau-Allee wird ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße nicht zu minimieren. Die interne Erschließung erfolgt über Privatstraßen, die z. T. nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt sind. Die tatsächliche interne Erschließung für die Anlieger sowie die Regelungen für die Ver- und Entsorgung sind innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Baugenehmigungs- und Grundstücksteilungsverfahren durch Grundbucheintragungen und ggf. andere Verträge zu vollziehen. Da die zukünftigen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet detailliert noch nicht absehbar sind, werden die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belegenden Flächen jeweils bis an die überbaubaren Grundstücksflächen herangeführt. Dies geschieht aus beitragsrechtlichen Gründen zur stärkeren rechtlichen Absicherung der Erschließung der Projekte.

10.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Der Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.

10.5 ÖPNV

Die Buslinie Nr. 410 der Westfalenbus GmbH befährt die Dr.-Rau-Allee. Die nächst Haltestelle befindet sich innerhalb des Plangebietes in Höhe der südlichen Grünfläche.

11. Schalltechnische Beurteilung

In der Bauleitplanung sind die Verkehrs- und Gewerbeemissionen zu ermitteln. Die DIN 18005 ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden je nach Gebietsart folgende Schalltechnische Orientierungswerte aufgeführt:

Baugebiet	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Orientierungswerte nach DIN 18005

Hinsichtlich des Nachtzeitraums wird dabei zwischen den Schalltechnischen Orientierungswerten für Sport- und Freizeit- und Gewerbelärm sowie Verkehrslärm unterschieden. Der jeweils höhere Wert gilt für die Beurteilung des Verkehrslärms.

Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Richtwerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Fläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, kann von ihnen abgewichen werden. Dabei kann eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.²

² BVerwG, B. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88 – DVBl. 1991, 442

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten mit Datum vom 28.09.2009³ erstellt. Das Gutachten nimmt Bezug auf den Bebauungsplanentwurf mit Bearbeitungsstand vom 27.8.2010. Dieser Stand entspricht in allen Belangen des Immissionsschutzes dem vorliegenden Entwurf „vom 17.7.2009, geändert am 7.10.2010“.

Hinsichtlich der anzusetzenden Geräusch-Immissionsrichtwerte bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte wurde dabei die jeweils geplante Gebietseinstufung berücksichtigt.

Aufgrund der direkt angrenzenden öffentlichen Straßen ist vorrangig der von diesen verursachten Verkehrslärm berücksichtigt worden. Darüber hinaus wurde Bezug genommen auf die benachbarten gewerblichen Nutzungen (Einkaufszentrum mit Penny-Markt) und sportlichen Einrichtungen (Tennisplätze der Bundeswehr) sowie auf die innere Erschließung (geplante Parkplätze) innerhalb der MI- und WA-Grundstücksflächen im Plangebiet.

Die Berechnung und Beurteilung des Verkehrslärms erfolgte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90. Hinsichtlich des Penny-Marktes wurde die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm hinzugezogen. In Bezug auf die Tennisplätze wurde neben den im Beiblatt 1 zu DIN 18005 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten auch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV berücksichtigt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV ist dabei als konkrete Vorgabe für eine Vermeidung von schalltechnischen Konfliktsituation anzusehen und nicht wie die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte „nur“ als wünschenswert.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Lärms der gewerblichen Nutzung wurde festgestellt, dass durch den Gewerbelärm des vorhandenen Einkaufszentrums die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Bezogen auf den Gewerbelärm durch das Einkaufszentrum sind somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sportlärm durch die benachbarten Tennisplätze der Bundeswehr

In Bezug auf den Sportlärm durch die Tennisplätze wurde die VDI-Richtlinie 3770 herangezogen.

Im Gutachten Bearb. Nr. 09/198 vom 02.09.2009 wurde dabei das Verfahren für überschlägige Prognosen nach Abschnitt 8.3.1 angewandt. Nunmehr, im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten“ 09/198-E1 vom 28.09.2010 wurde das genaue Berechnungsverfahren nach VDI-Richtlinie 3770 Abschnitt 8.3.2., herangezogen. Bei diesem Verfahren wird berücksichtigt, dass durch das anzuwendende 5 s-Takt-Maximalverfahren der nächstgelegene Aufschlagspunkt am stärksten auf den Gesamtpegel einwirkt, da durch diesen in der Regel die höchsten auf den Immissionsort einwirkenden Pegelspitzen auftreten.

Zur Beurteilung des Sportlärms wurde der Beurteilungspegel mit den im Bereich des geplanten Pflegeheimes anzusetzenden Immissionsrichtwerten verglichen. Dieser Vergleich zeigt, dass bezogen auf den Sportlärm von den Tennisplätzen im Bereich des geplanten Pflegeheimes keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hinweise zum Erlass zum „Lärmschutz bei der Bundeswehr“

Im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten“ 09/198-E1 vom 28.09.2010 wird begründet, dass hinsichtlich des Kasernenbetriebes keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

³ Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz, Bearb. Nr. 09/198-E1, Hagen, 28.09.2009

Innere Erschließung (Parkplätze)

In Bezug auf die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes werden vorrangig die geplanten Parkplatzflächen im Bereich der beiden Mischgebietsflächen (**MI 1 und MI 2**) berücksichtigt, da im Bereich dieser Flächen gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Die hiermit verbundenen Geräusche werden, da diese einer gewerblichen Nutzung zugeordnet sind, nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt. Die mit den Fahrten auf den geplanten Verkehrswegen innerhalb des Plangebietes verbundenen Geräusche fallen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm, da diese nicht direkt einer gewerblichen Nutzung zugeordnet werden können und da die Straßen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und somit als öffentliche Verkehrsflächen eingestuft werden können. Aufgrund einer - gegenüber der vorhandenen äußeren Verkehrsbelastung - relativ geringen zu erwartenden inneren Verkehrsbelastung, sind die hiermit verbundenen Verkehrsgereusche nicht relevant und können vernachlässigt werden.

Die mit der Nutzung der Parkplatzflächen im Bereich der nordwestlichen Wohnbaufläche (**WA 2**) verbundenen Geräusche fallen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm, da diese nicht gewerblich, sondern privat genutzt werden. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind die Stellplätze zulässig, sofern deren Anzahl dem zugelassenen Bedarf (z. B. Anzahl der Wohneinheiten) entspricht. Dieses wird vorausgesetzt.

Als Ergebnisse der Untersuchungen ist im Gutachten festgehalten, dass durch die Nutzung der beiden Parkplatzflächen die Immissionsrichtwerte an den beiden jeweils nächstgelegenen und somit maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Bezogen auf die innerhalb der Mischgebietsflächen geplanten Parkplätze sind somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Verkehrslärm

Die Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms zeigt, dass durch den Verkehrslärm die Schalltechnischen Orientierungswerte an allen Emissionsorten überschritten werden, so dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist im nördlichen Bereich auf der privaten Grundstücksfläche ein Schallschutzwall mit einer Höhe von 4 m über Terrain geplant und ein lärmindernder Fahrbahnbelag auf der Stadtstraße Nord vorhanden. Der Schallschutz kann ausnahmsweise auch als Kombination aus Lärmschutzwall mit mindestens 40 m langen Abschnitten und Lärmschutzwand mit maximal 40 m langen Abschnitten ausgeführt werden. Die Flächen vor den Wandabschnitten sind beidseitig der Wand jeweils mit einer zweireihig versetzten Hecke mit standortheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

Sowohl der Schallschutzwall als auch der lärmindernde Fahrbahnbelag bewirken, dass der Geräuschpegel minimiert wird. Weitergehende Schutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzwände an der Dr.-Rau-Allee, scheiden aufgrund der Nähe zur geplanten Bebauung aus. Auch würden entsprechende Schallschutzwände aufgrund der erforderlichen Ein- und Ausfahrten keine ausreichenden Überstandslängen aufweisen, sodass die Wirksamkeit stark eingeschränkt wäre.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch Verkehrsgeräuschemissionen vorbelastetes Gebiet. Trotz der aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die Schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm im Außenbereich überschritten. Diese Überschreitungen sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen. Es sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies bedeutet u. a., dass die Grundrisse so gestaltet werden sollten, dass Schlaf- und andere schutzbedürftige Räume, z. B. Bettenräume von Krankenhäusern (Pflegeanstalten), nicht an schallexponierten Lagen angeordnet sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster, die nach dem Verfahren in Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm“ der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bestimm-

men sind, bewirken, dass die im Plangebiet vor den Gebäuden auftretenden Geräusche zum Innenbereich der schutzbedürftigen Räume (z. B. Wohn-/Schlafräume, Bettenräume von Krankenhäusern (Pflegeanstalten)) hin auf ein bestimmtes Maß reduziert werden.

Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile, Außenwände, Fenster und Dachflächen, sofern es sich um Außenflächen von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 handelt.

Als schutzbedürftige Räume gelten nach DIN 4109, Tab. 8, Bettenräume von Krankenhäusern o. ä. (z. B. Pflegeheime), Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume sowie Büroräume und ähnliches. Küchen, ausgenommen Wohnküchen, Bäder und Toiletten, gelten nach DIN 4109 nicht als schutzbedürftig gegen Außenlärm.

Resultierende Schalldämm-Maße

Die Anforderungen an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w, \text{res}}$ für Bettenräume in Krankenhäusern, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sowie für Büroräume und ähnliches wird in Tab. 8 der DIN 4109 wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tab. 8.	Bettenräume in Krankenhäusern o. ä.	Aufenthaltsräume in Wohnungen,... Unterrichtsräumen	Büroräume und ähnliches
III	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 40 \text{ dB}$	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 35 \text{ dB}$	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 30 \text{ dB}$
IV	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 45 \text{ dB}$	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 40 \text{ dB}$	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 35 \text{ dB}$
V	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 50 \text{ dB}$	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 45 \text{ dB}$	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \leq 40 \text{ dB}$

Zur Sicherstellung der Umsetzung der Schutzmaßnahmen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, (Bettenräume in Krankenhäusern o. ä., Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume, Besprechungsräume u. ä.) sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Tab. 8 der DIN 4109 nachzuweisen. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle (Straße) abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel gegenüber dem maßgeblichen Außenlärmpegel der direkt zur Lärmquelle (Straße) gerichteten Gebäudeseite ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) vermindert werden.

Für weitergehende Minderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, sind diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zum Schutz gegen Verkehrslärm auszustatten.“

Denn bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

12. Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas-, Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Dienstleistungen der Telekommunikation werden durch Anschluss an vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger in den Straßen Dr.-Rau-Allee und Lange Wieske sichergestellt. Die innere Erschließung wird durch die Festsetzung von Flächen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind.

12.1 Stromversorgung

Die RWE Westfalen-Weser-Ems AG weist darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-kV-, 1-kV- sowie Straßenbeleuchtungskabel befinden und dass Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, nicht vorgenommen werden dürfen. Die 10 kV-Leitungen sind in ihrer Lage im Plan eingetragen.

12.2 Ferngasleitung

Die Thyssengas GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes (Straßenkreuzung Dr.-Rau-Allee/Lange Wieske) die Ferngasleitung L 2286 befindet welche bei Erschließungsarbeiten zwingend zu berücksichtigen ist. Die Leitung ist in ihrer Lage im Plan eingetragen.

12.3 Telekommunikation

Zur Sicherstellung des Betriebs zukünftiger Telekommunikationslinien benötigt die Deutsche Telekom die Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch. Eine entsprechende Grundbuchsicherung soll zur gegebenen Zeit vorgenommen werden.

12.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Randbebauung ist durch die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt. Die Versorgung für die neuen im Inneren des Geländes liegenden Gebäude wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

12.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anbindung an die in der Dr.-Rau-Allee und Lange Wieske vorhandene Mischkanalsysteme.

12.6 Niederschlagwasserbeseitigung

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht die gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagwasser vor Ort oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

In einem zur Prüfung der Versicherungsfähigkeit angefertigten Bodengutachten⁴ wird festgestellt, dass die im Untersuchungsraum angetroffenen nicht bindigen Sande als ausreichend wasserdurchlässig einzustufen und somit für eine Versickerung von Regenwasser geeignet sind. Aufgrund der festgestellten Flurabstände kommen jedoch nur flache Versickerungssysteme wie Mulden oder flache Rohr-Rigolen in Betracht.

Aufgrund dieser Feststellungen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern. Öffentliche Verkehrsflächen fallen nicht unter den Begriff des Grundstückes. Die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (seltener als durchschnittlich 1 x jährlich) muss in die Kanalisation überlaufen. Ein Puffervolumen von mindestens 10 Liter je m², angeschlossene Fläche ist dabei Voraussetzung. Ohne Überlauf können schmale Gartenwege und kleine Terrassen auf unmittelbar angrenzende Grünflächen versickern wenn mindestens ein 5-jähriges Regenereignis aufgenommen wird.

⁴ Gey & John GbR, Bodengutachten, Münster, 29.07.2010

Einrichtungen zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels (2. B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal in der Dr.-Rau-Allee ist möglich.

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallationen dürfen nach § 17 (2) der z. Z. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasser-nutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 / DIN EN 1717 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) der z. Z. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

12.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Stadt Warendorf nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung in der z. Zt. gültigen Fassung als öffentliche Einrichtung betrieben.

Es handelt sich derzeit um einen einzigen Grundstückseigentümer. Die interne Erschließung soll erst im Zusammenhang mit der Parzellierung und Teilung der Grundstücke im Zuge der Baugenehmigungsverfahren erfolgen. In diesem Zusammenhang sollen mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Warendorf entsprechende Verträge abgeschlossen werden.

Die Standorte der Abfallbehälter werden nicht im Bebauungsplan sondern im Zusammenhang mit dem Bauantrag festgelegt.

13. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Um den durch großkronige Bäume geprägten Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Die im Umweltbericht qualitativ beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten erhaltenswerten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung von Gehölzen aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, d. h. im Bereich der Bodenfläche unter der Baumkrone, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Bei zwin-gender Notwendigkeit von Arbeiten unter der Baumkrone sind die DIN 18920, die RAS-LP4 und die ZTV-Baumpflege zu beachten und anzuwenden.

Da es im Zuge der Baumaßnahmen zur Schädigung des Baumbestandes durch Grundwas-serhaltung, Baustellenverkehr, Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, etc. kommen kann, sind zum Schutz insbesondere für den Wurzelbereich die DIN 18920, die RAS-LP4 und die ZTV-Baumpflege zu beachten und anzuwenden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung ist die innerhalb der Südspitze des Plangebietes (Gemarkung Warendorf, Flur 34, Flurstück 295) als „Private Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Zweckbestimmung Park“ vorhandene Baumkulisse einschließlich des Bildstocks als Gesamtensemble zu erhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Aus gleichem Grunde ist die Lindenallee zu erhalten, zu pflegen und abgängige Bäume zu ersetzen. Desweiteren wird zwischen der östlichen Straßenbegrenzung der Dr.-Rau-Allee und den Baugrenzen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Alleesaum", die versiegelungsfrei und gärtnerisch zu gestalten sowie von Einfriedigungen freizuhalten ist, festgesetzt. Im Bereich, in dem eine Zufahrt zum Baugebiet möglich ist, ist die Grün-

fläche auszusetzen, jedoch mit der Maßgabe, die nicht für die Zufahrt versiegelten Flächen entsprechend des Alleesaums zu gestalten.

Gemäß derzeit geltender Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist es untersagt, Bäume mit einem Stammumfang größer 0,8 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu fällen, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Für den Bebauungsplan gilt die Ausnahme, dass Bäume, die diesen Kriterien unterliegen, innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, innerhalb von Verkehrsflächen oder von Flächen für Stellplätze liegen, gefällt werden dürfen.

Durch den Erhalt erheblicher Anteile der Begrünung und durch die Schaffung des Lärmschutzwalles ist eine unverträgliche Luftschadstoffbelastung nicht zu besorgen.

14. **Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz**

Es werden nur Belange des Bodendenkmalschutzes berührt. Denkmäler sind nicht bekannt.

Dazu wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

15. **Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt.

16. **Städtebauliche Daten**

Fläche	Maßeinheit qm	%
Bruttobauland	46.780	100
Allgemeine Wohngebiete	10.678	22,8
Mischgebiete	14.394	30,8
Äußere Erschließung (Dr.-Rau-Allee, Lange Wieske)	9.502	20,3
Private Grünflächen (Park)	8.424	18,0
Reitweg	774	1,7
Lärmschutzwall	3.008	6,4

17. Kosten

Für die Stadt Warendorf entstehen für die Realisierung dieses Bebauungsplans, über die Kosten für die Organisation der Planung und der Umsetzung der Planung, keine weiteren Kosten.

Arnsberg im Juli 2009, geändert am 07.10.2010 sowie gemäß Ratsbeschlüssen vom 19.05.2011



köster-project

Stadtplanung & Stadtentwicklung

Röntgenstrasse 3

59757 Arnsberg

Tel.: 02932 52 80 08

info@koester-project.de

www.koester-project.de