

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 a *Nr. 1.25*
für das Gebiet "An der Kreuzbreite/Emsgrund"
in Warendorf 1

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 7.2.1973 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Emstal zwischen Sassenberger Str, Ostumgehung der B 475, Alten Mühlenweg, Bundesstraße 64 und der Klosterpromenade" aufzustellen. Für das Verfahren des großen Plangebietes Nr. 23 bedarf es noch der Klärung einiger Punkte und deren Übernahme in den Entwurf. Dieses wird noch einige Zeit erfordern.

Um die vorhandene Bebauung nebst ihrer städtebaulichen Entwicklung festlegen und um weitere Grundstücke wegen der starken Nachfrage erschließen zu können, beschließt der Rat der Stadt am 2.3.1977 vorweg für das Wohngebiet im Bereich der Straßen "An der Kreuzbreite" und "Emsgrund" nebst anderen baufähigen Grundstücken den gesonderten Bebauungsplan Nr. 23a für das Gebiet "An der Kreuzbreite/Emsgrund" aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Gem. § 2 Abs. 2 BBauG wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan vom 24.6.1973 in der Fassung der 2. Änderung vom 24.5.1977 entwickelt. Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes Warendorf und nördlich des Emsflusses wird es von folgenden örtlichen Gegebenheiten berührt.

Im Osten, Süden und Westen schließen sich die Anlagen des Freizeit- und Erholungszentrums Emssee an; im Norden tangiert die L 830 (Sassenberger Straße); in Osten im Abstand von ca. 60 m die Ostumgehung der

Bundesstraße 475. Im Plangebiet ist die vorhandene Bebauung im Bereich der Straßen "An der Kreuzbreite" und "Emsgrund" in der weiteren städtebaulichen Entwicklung sowie für die baufähigen Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes festzulegen.

3. Erschließung und Versorgung

Die Anbindung des Verkehrsaufkommens für das Plangebiet "An der Kreuzbreite" an die im Norden liegende Landstraße 830 (Sassenberger Straße) u. die Erschließung des Neubaubereiches soll über die Straße "Emsgrund" geschehen, da das Landesstraßenbauamt Münster es für den Fahrzeugverkehr als hinderlich ansieht, wenn durch die Anbindung an die L 830 ein neuer Kreuzungspunkt geschaffen wird. Die Verkehrsbelastung der Sassenberger Straße im Bereich vom Kreuzungspunkt der B 475 bis zur 1,3 km weiter westl. liegenden Kreuzung "Zwischen den Emsorücken, Hilter Straße, Dreibrückenstraße" ist entsprechend der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan von 1974 etwa gleichbleibend. Ein für das in der Nähe des zuletzt genannten Kreuzungsbereiches eingeholtes Schallgutachten vom 6.10.1975 des Instituts für Schall- und Wärmeschutz in Essen wurde für das Plangebiet längs der Sassenberger Straße zugrunde gelegt. Entsprechende Kennzeichnungshinweise gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG für "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen" wurden aufgenommen. Ebenso erfolgt die Kennzeichnung im Osten des Plangebietes zur Ostumgehung der B 475.

Eine Anbindung des Wohngebietes an die Parkanlage des Freizeit- und Erholungszentrums Emssee erfolgt durch 2 Verbindungswege. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Für die Trinkwasserversorgung können die erforderlichen Anschlüsse für das Neubauggebiet hergestellt werden; ebenso die Entwässerungsleitungen, die auf der Grundlage des am 12.7.1973 durch den Reg.-Präs. in Münster genehmigten Generalentwässerungsplan ausgearbeitet und vor Ausführung der Maßnahmen im Neubauggebiet zur Genehmigung eingereicht werden. Die Stromversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) mittels Erdkabel. Die in Osten quer durch das Plangebiet verlaufende 10 kV-Freileitung kann wegen der hohen Kosten für die Kabelanlegung nicht entfernt werden. Der hierfür erforderliche Schutzstreifen ist dargestellt.

Die Kosten der von der Stadt Warendorf herzustellenden Erschließungsanlagen betragen nach vorläufigen Schätzungen

für die Straße	ca. DM 100.000,00
für die Kanäle	ca. DM 30.000,00
für die Straßenbeleuchtung	ca. DM 5.000,00
für Wasserleitung	ca. <u>DM 7.000,00</u>
sonst insgesamt:	<u><u>DM 142.000,00</u></u>

4. Städtebauliche Absichten

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten in der weiteren Entwicklung festzulegen. Gleichzeitig werden weitere Grundstücke im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes für die Bebauung erschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung; im Plangebiet wird v der vorhandenen Bebauung; angepaßt

Insgesamt ist hier Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vorgesehen.

Das Plangebiet ist ca. 5,1086 ha groß und ist folgendermaßen gegliedert:

Wohnbauflächen netto	rd. 4,4090 ha
öffentl. Verkehrsflächen	rd. 0,5880 ha
Flächen f. zu erhaltendes Grün	rd. 0,1090 ha
Flächen für Allgem. Versorgungsanlagen	<u>rd. 0,0026 ha</u>
	rd. 5,1086 ha
	=====
Vorhanden sind 40 WE x 3,5 Pers/WE	= 140 Einw.
geplant 12 WE x 3,5 Pers/WE	<u>= 42 Einw.</u>
	insges. = 182 Einw.
	=====

Das ergibt eine Wohndichte von

$182 : 4,41 = \text{rd. } 41 \text{ Einw./ha.}$

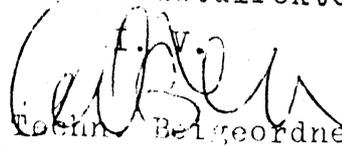
Mit einbezogen in diesen Bebauungsplan sind 2 Naturdenkmale, 2 Linden mit einem Bildstock östl. der Einfahrt zur Straße "An der Kreuzbreite" als Naturdenkmal Nr. 31 und die "Glockenkuhle", die im südöstl. Bereich des Plangebietes tangiert, als Naturdenkmal Nr. 43, lt. Verordnung des Kreises vom 16.12.1974 zur Sicherung von Naturdenkmalen.

5. Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich in Privatbesitz. Eine rentable innere Erschließung mit der geplanten Wohnstraße wird geschaffen. Erforderliche bodenordnende Maßnahmen sollen möglichst im Verhandlungswege vorgenommen werden

Warendorf, den 19.4.1977

Der Stadtdirektor


Techn. Beigeordneter