

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.14 / 1. Änderung für das Gebiet zwischen "Breite Straße, Dr.-Leve-Straße, Jahnstraße, Pattkamp, Diekamp und Reichenbacher Straße" im Bereich zwischen Laurentiusschule und Reichenbacher Straße

1. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Da der Friedhof im Südosten des Stadtbezirkes Warendorf an der Reichenbacher Straße und Breiten Straße langfristig erweitert werden muß, sollen entsprechende Flächen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und des in diesem Bereich gültigen Bebauungsplanes gesichert werden.

Eine Ausdehnung des Friedhofes in südwestlicher Richtung auf die zwischen der Laurentiusschule (Grundschule) und Reichenbacher Straße liegenden, zur Zeit ungenutzten Flächen erscheint am sinnvollsten, weil hier ein direkter räumlicher Zusammenhang mit dem übrigen Friedhofsgelände besteht.

Außerdem ist es notwendig, aufgrund des dringenden Bedarfs an Plätzen zur Ganztagsbetreuung von Kindern in Warendorf eine Kindertagesstätte einzurichten, die an der Reichenbacher Straße zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und der genannten Friedhofserweiterungsfläche im Osten placiert werden soll.

Im Flächennutzungsplan wie auch im Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.14 ist in den angesprochenen Bereichen eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt, die als Erweiterungsmöglichkeit für die Grundschule gedacht war, inzwischen aber hierfür nicht mehr benötigt wird. Flächennutzungs- und Bebauungsplan sollen daher in einem Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

2. Die Lage

Das Änderungsplangebiet liegt im Südosten Warendorfs zwischen der Dr.-Leve-Straße und der Reichenbacher Straße.

Grenzbeschreibung:

Im Nordosten

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südwestgrenze der Parzellen Nr. 329 und 331 der Flur 20 in der Gemarkung Warendorf, sowie durch die gradlinige Verlängerung dieser Grenzen in Richtung Südosten auf die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 358 (Reichenbacher Straße).

Im Süden

wird das Plangebiet durch die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 358 (Reichenbacher Straße) begrenzt.

Im Westen bzw. Nordwesten (von Süden nach Norden)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Ostgrenze der Parzellen Nr. 83, 86 und 87 der Flur 20, durch die Nordgrenze der Parzelle Nr. 87 (teilweise), durch die Ost- und Nordgrenze der Parzelle Nr. 289 sowie durch die Südostgrenze der Parzellen Nr. 277 (teilweise) und 276 (beide Dr.-Leve-Straße).

3. Die Änderungsplanung

Der bislang ungenutzte Teil der Gemeinbedarfsfläche "Schule", der Teilbereiche aus den Parzellen Nr. 326, 327 und 328 der Flur 20 in der Gemarkung Warendorf umfaßt, wird zu einem Teil in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" umgewandelt, zum anderen Teil als Gemeinbedarfsfläche erhalten, aber mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" versehen.

Die öffentliche Grünfläche "Friedhof" umfaßt ein Areal von ca. 10.300 m², das Platz für ca. 900 Grabstätten bietet.

3.1 Die Friedhofserweiterung

- 3.1.1 Die öffentliche Grünfläche "Friedhof" setzt sich zusammen aus der reinen Friedhofsfläche (ca. 9.500 qm), die Platz für ca. 900 Grabstätten bietet, und dem Besucherparkplatz mit Eingangsbereich (ca. 800 qm). geändert lt. Ratsbeschluß v. 5.3.92

Die Erweiterungsfläche soll, wie der übrige Friedhof auch, zur Reichenbacher Straße sowie zum Schulgelände und zur Kindertagesstätte hin mit dichtwachsenden Sträuchern und Bäumen abgepflanzt werden, so daß die Friedhofsruhe gewährleistet werden kann.

Bei Realisierung der Friedhofserweiterung sind die "Hygienegerichtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen" gemäß Runderlaß des NW Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21.08.1979 einzuhalten. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 3.1.2 Innerhalb der Friedhofsgrünfläche liegt der für das Erweiterungsgelände bestimmte Parkplatz mit ca. 8 Besucherstellplätzen. Bei einer Friedhofserweiterung von ca. 9.500 qm sind gemäß Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung NW vom 29.11.1984 mindestens 6 Stellplätze notwendig. gestrichen lt. Ratsbeschluß vom 5.3.92

Da der Friedhofsparkplatz mit dem Besucherparkplatz der Kindertagesstätte kombiniert angelegt wird, können die hierfür vorgesehenen ca. 10 Stellplätze bei Bedarf an Sonn- und Feiertagen und auch Werktags, sofern Plätze frei sind, mitgenutzt werden, so daß auch bei gelegentlicher starker Frequentierung des Friedhofes ein ausreichendes Stellplatzangebot angenommen werden kann.

Um etwaige Störungen durch den Besucherverkehr für die Nachbarschaft möglichst zu vermeiden, ist auf die Einrichtung von Längsparkstreifen, wie sie im weiteren Verlauf der Reichenbacher Straße für den Friedhof angelegt wurden, verzichtet worden. Stattdessen soll der ruhende Verkehr an einer Stelle mit einer einzigen Zufahrt zur Straße konzentriert werden.

Um Unübersichtlichkeiten und Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, ist diese Zufahrt direkt gegenüber der Einmündung der Adlerstraße in die Reichenbacher Straße placiert worden.

Die Parkplatzfläche wird mit einem 3,0 m breiten Pflanzstreifen von der Reichenbacher Straße abgesetzt, so daß der Platz optisch nicht mehr in Erscheinung tritt.

zuzuordnen
zu 3.2.3

gestrichen lt.
Ratsbeschluß
vom 5.3.92

- 3.1.3 Innerhalb der Friedhofsfläche befindet sich eine größere Weißdornhecke, die ökologisch wertvoll ist und daher weitestgehend als erhaltenswert gekennzeichnet wurde. Die Hecke wird bei Herrichtung der Parkplatzzufahrt in einer Breite von ca. 8,0 m durchbrochen.

3.2 Die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte"

3.2.1 Art und Maß der Nutzung:

Die geplante Kindertagesstätte soll für vier Gruppen ausgelegt werden und insgesamt ca. 75 Kinder aufnehmen. Hierfür werden auf einem ca. 4.500 qm großen Grundstück mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,35 und einer überbaubaren Fläche von ca. 1.800 qm ausreichende Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten durch die Planung bereitgestellt sowie genügend große Außenspielflächen für die Kinder ermöglicht.

3.2.2 Bauweise, städtebauliche Gestaltung:

Die Kindertagesstätte soll in offener Bauweise in Fortsetzung der auf der Nordseite der Reichenbacher Straße bestehenden Bebauung errichtet werden und diese zweigeschossige Häuserzeile mit einem niedrigeren eingeschossigen Baukörper zum Friedhof nach Osten hin abschließen.

Das Gebäude wird durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche auf der Westseite des Grundstückes angeordnet, so daß der überwiegende Teil der Außenspielflächen nach Osten orientiert und eine Abschirmung für die westlichen Wohnungsgrundstücke durch den Baukörper der Kindertagesstätte erzielt wird.

3.2.3 Parken:

Für Bedienstete und Besucher der Kindertagesstätte wird eine Fläche für ca. 10 Stellplätze festgesetzt, die über den eine Teilfläche des Friedhofsparkplatz erreicht werden. Um die Zugänglichkeit planungsrechtlich abzusichern, ist die Fahrgasse als eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Kindertagesstätte zu belastende Fläche ausgebildet.

geändert lt.
Ratsbeschluß
vom 5.3.92

4. Die Gemeinbedarfsfläche "Schule"

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.14 im Jahre 1974 war es nicht notwendig, bei Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ein Maß der baulichen Nutzung anzugeben.

Daher müssen diese Angaben im Zuge der Änderungsplanung nachgetragen werden.

Da sich auf dem Schulgelände eine Turnhalle mit einer Geschoßhöhe von ca. 7,00 m befindet, die bauordnungsrechtlich noch als eingeschossiges Gebäude angesehen werden muß und die Baumasse in diesem Fall nicht durch die Geschoßflächenzahl begrenzt werden kann, wird zur Kennzeichnung des Maßes der baulichen Nutzung die Baumassenzahl angewendet.

Aufgrund des baulichen Bestandes innerhalb der Schulfläche wurde eine Grundflächenzahl von 0,17 und eine Baumassenzahl von 1,15 ermittelt. Um einige Erweiterungsanbauten in begrenztem Rahmen zu ermöglichen, soll die GRZ auf 0,25, die BMZ auf 1,70 festgelegt werden.

Das neben der Turnhalle liegende Schulgebäude weist zwei Vollgeschosse auf. Daher wurde dieses als maximale Geschoßzahl für das Schulgelände bestimmt, wobei eine Traufhöhe von maximal 9,10 m über Geländeoberkante einzuhalten ist, damit sich etwaige Neu- oder Anbauten in den Gebäudebestand einfügen.

Auch werden in den Änderungsplan die Baugrenzen für die Schulgebäude eingetragen. Hier ist für einen Erweiterungsanbau hauptsächlich der Bereich östlich des Südtraktes vorgesehen.

5. Flächen

1. Grünfläche "Friedhof" und Parkplatz	10.300 qm
2. Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte"	4.500 qm
3. Gemeinbedarfsfläche "Schule"	<u>10.100 qm</u>
	24.900 qm

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanänderungsbereiches wird durch die in der Dr.-Leve-Straße und Reichenbacher Straße vorhandenen Netze der Wasser-, Strom- und Gasversorgung sichergestellt. Im Bebauungsplan ist die Lage der 10-kV-Leitungen nachrichtlich dargestellt, die das Plangebiet tangieren. Über einen Teilbereich des Schulgrundstückes verlaufen ebenfalls 10-kV-Kabel; hierfür ist ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers VEW eingetragen.

Die Entwässerung wird durch das in den Straßen gelegene Misch- bzw. Trennsystem gewährleistet.

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NW zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

7. Sonstiges

Über das Plangebiet hin verläuft die raumbedeutsame Richtfunkverbindung 252 902/003 der Deutschen Bundespost Telekom, deren Trasse im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt ist. Aufgrund der Höhenlage von 121 m üNN der unteren Höhe des Funkfeldes im Bereich des Plangebietes, das selbst eine mittlere Geländehöhe von ca. 58 m üNN besitzt, brauchen für die Funkverbindung keine besonderen Höhenbeschränkungen für Aufbauten und Bewuchs getroffen werden.

8. Kosten

Der Stadt Warendorf, die Eigentümerin der überplanten Friedhofsflächen ist, entstehen mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Anlegen des Friedhofes
mit Entwässerung

DM 300.000,--

Friedhofsparkplatz

~~DM 80.000,--~~

gestrichen lt.
Ratsbeschluß vom
5.3.92

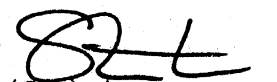
DM 380.000,--

=====

5/
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden.

Warendorf, den 12.09.1991

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
I.A.


(Stuke)
Städt. Oberbaurat

Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 05.03.1992:

1. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht.

2. Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird z.Zt. durch die Emissionen des Verkehrs auf der Reichenbacher Straße belastet. Während sie im Bereich der Grünfläche "Friedhof" hinnehmbar sind, wird im Bereich der Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB eine Fläche festgesetzt, in der besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Es handelt sich hierbei um die Regelungen zum Einbau von Fenstern und Türen der Schallschutzklasse 1.

Nachweis (nach DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987):

Reichenbacher Straße vor KiTa

Belastung lt. Verkehrsentwicklungsplan 1991

bis 2000 (+ 10%)

M tags (x 0.06) (10 % LKW)

Mnachts (x 0.011) (3% LKW)

Lm (25) tags

Lm (25) nachts

LmE tags (Delta Lv: - 4.0)

LmE nachts (Delta Lv: - 5.5)

nördlicher Fahrstreifen	südlicher Fahrstreifen
4400 Kfz/24 h	3410 Kfz/24 h
4840 Kfz/24 h	3751 Kfz/24 h
290 Kfz/h	225 Kfz/h
53 Kfz/h	41 Kfz/h
64,5 dB	63,5 dB
56,0 dB	55,0 dB
60,5 dB	59,5 dB
50,5 dB	49,5 dB

A.

an der vorderen Baugrenze

Delta Ls

L r tags

L r nachts

mit H=3.0 m/s = 9.0 m Delta Ls = - 5.0	mit H=3.0 m/S= 13.0 m Delta Ls = - 3.5
65,5 dB	63,0 dB
55,5 dB	53,0 dB

Addition

L r tags

L r nachts

69 dB

58 dB

B.

11.0 m hinter der vorderen Baugrenze

Delta Ls

Lr tags

Lr nachts

mit H=3.0/S= 20.0 Delta Ls = - 1.5	mit H=3.0/S= 24.0 m Delta Ls = 0
62,0 dB	59,5 dB
52,0 dB	49,5 dB

Addition

Lr tags

Lr nachts

64 dB

54 dB

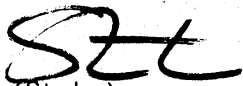
7/

Um die Emissionen bei A. tagsüber auf einen korrespondierenden Innenpegel von 40 dB (gemäß VOI-Richtlinie 2719) in Aufenthaltsräumen abzumindern, sind bei den der Straße nicht abgewandten Gebäudeseiten mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert $RW \geq 28$ dB vorzusehen.

Anspruchsvoraussetzungen für die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an der Reichenbacher Straße allgemein sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan 1991 der Stadt Warendorf nicht gegeben.

Warendorf, den 13.04.1992

Der Stadtdirektor
Im Auftrag


(Stuke)