

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 19 für das Gebiet "Hermannstraße" der Stadt Warendorf

A) Anlaß und Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 15.2.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.19 wird aus folgenden Gründen geändert:

Die Ausweisungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung den damaligen Ansprüchen entsprachen, stehen den heutigen Bedürfnissen und Bauabsichten teilweise entgegen. Aufgrund erteilter Befreiungen und zu erwartender Befreiungsanträge gem. § 31 Abs. 2 BBauG hinsichtlich des im Plan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Baulinien und Bau-
grenzen ist eine Neufestsetzung dieser genannten Ausweisungen unumgänglich.

Unter Berücksichtigung des Rd.-Erl. des Innenministers vom 6.12.1977 - Vc 4 - 702/901.1 - wird die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung Nr. 19 vor Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Warendorf rechtsverbindlich aufzustellen wie folgt begründet:

1. Die Stadt Warendorf ist Neugliederungsgemeinde nach dem Münster/Hamm-Gesetz vom 9.7.1974. Im Zuge der Neugliederung sind der alten Stadt Warendorf folgende Gemeinden und Gemeindeteile zugeordnet worden:
Freckenhorst-Hoetmar,
Müssingen,
Einen und
Milte.

Die Zuordnung erfordert nach § 3 des Neugliederungs-Schlußgesetzes vom 26.11.1974 eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das vergrößerte Stadtgebiet. Hierzu stehen für die Stadt Warendorf der übergeleitete Leitplan vom 27.2.1961 mit der 1. Änderung, genehmigt am 17.1.1964, der 2. Änderung, genehmigt am 27.7.1965, und der 3. Änderung, genehmigt am 3.1.1968, sowie der verbindliche Flächennutzungsplan vom 24.6.1973 mit der 1. Änderung, genehmigt am 15.12.1975, und der 2. Änderung, genehmigt am 18.3.1977, als vorbereitende Planungsunterlagen zur Verfügung. Diese Unterlagen sind unter den veränderten Verhältnissen auf das neue Stadtgebiet abzustellen. Für den eingegliederten Ortsteil Freckenhorst-Hoetmar bestanden ein Wirtschaftsplan vom 12.9.1955 und ein Flächennutzungsplanentwurf. Der Ortsteil Müssingen war im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel vom 26.4.1968 (3. Änderung genehmigt am 13.11.1974) erfaßt. Diese Unterlagen erfordern eine neue Orientierung. Dies trifft insbesondere für den Wirtschaftsplan zu. Für die Ortsteile Einen und Milte war kein Flächennutzungsplan aufgestellt, so daß die Stadt Warendorf hierfür von Grund auf Planungen entwickeln muß. Dies ist besonders arbeits- und zeitaufwendig.

Die mit der Neugliederung verbundenen sachlichen Schwierigkeiten hat die Stadt nicht zu vertreten.

1.1 Stand der Planung für den Flächennutzungsplan der neuen Stadt Warendorf

Der Rat der Stadt hat am 25.6.1975 einen Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die neu-gegliederte Stadt Warendorf gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß führte zur Ausarbeitung des Entwurfes vom 1.3.1976, bestehend aus

- 4 Plänen 1 : 10.000 (Übersichten),
- 5 Plänen 1 : 5.000 (Pläne der Ortsteile einschl. Alt-Warendorf),
- 2 Plänen 1 : 1.000 (Sanierungsgebiete).

Diese umfangreichen Planunterlagen des neuen Flächennutzungsplanes konnten nicht aus beschlossenen Entwicklungsplanungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG entwickelt werden, weil solche Festlegungen in den Ortsteilen nicht vorhanden waren. Vorplanungen der alten Stadt Warendorf (Generalverkehrsplan 1966/1974, Rahmenplan für die Altstadtsanierung) finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung.

Zur Vorabstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklungsplanung fand erstmals am 16.12.1975 mit der Bezirksplanungsbehörde eine Vorbesprechung statt. Der Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1976 wurde dann am 6.9.1977 vorgelegt und erörtert. Am 16.9.1977 folgte eine Vorabstimmung bezügl. der Verkehrsplanung mit dem Dezernat 65 der Bezirksregierung. Diese Erörterungen sollen fortgesetzt werden, wenn die Vorabstimmung mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange erfolgt und ein fortgeschrittener Planungsstand erreicht ist.

Die Vorabbeteiligung ist wie folgt gedingen:

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt: 3.6. und 9.7.1976

Forstamt: angeschrieben am 21.7.1977,
Stellungnahme vom 25.11.1977

Landesstraßenbauamt: Besprechungen am 9.7.1976,
14.12.1976 und 11.7.1977

Kreis Warendorf -Tiefbauabt.-: Besprechung am 9.6.1976

Landeskonservator: Schreiben und Liste v. 6.12.1976

Wasserversorgung Beckum GmbH: Schriftwechsel vom 1.6.1976

Weitere Vorabstimmungsgespräche wurden am 18.1.1978 mit der Landwirtschaftskammer, der Handwerkskammer, der Industrie- und Handelskammer sowie erneut mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wegen der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe geführt.

Die Vorabstimmung hat sich verzögert, weil insbesondere die Trassenführung der Westumgehung der L 547 im Ortsteil Freckenhorst noch ermittelt und aufgemessen werden mußte. Erst im Dezember 1977 konnte eine Abstimmung mit dem Verkehrsministerium NW erfolgen und damit klargestellt werden, daß der Verkehrsraum benötigt wird. Damit ist eine wesentliche Angelegenheit der Raumordnung entschieden, an die der Flächennutzungsplan jetzt angepaßt werden muß. Aber auch die Abstimmung mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wegen der Gewerbe- und Industrie-flächen und der vorhandenen Betriebe konnte noch nicht abgeschlossen werden. Erst im Dezember 1977 sind die Listen der emittierenden Handwerksbetriebe eingegangen. Sie werden aufgrund der Immissionsschutzbestimmungen planungsrelevant.

In den Gremien des Rates der Stadt Warendorf wurde der Flächennutzungsplanentwurf wie folgt vorberaten:

Bezirksausschuß Freckenhorst-Hoetmar:	1.7.1976, 14.12.1976, 10.2.1977
Bezirksausschuß Müssingen-Einen:	7.10.1976
Bezirksausschuß Milte:	6.7.1976, 25.10.1976
Bauausschuß des Rates:	9.3.1976, 2.12.1976, 14.12.1976 (gemeinsam mit dem

Bezirksausschuß Freckenhorst-Hoetmar und Vertretern des Landesstraßenbauamtes);
2.5.1977, 24.5.1977 (wegen der Gewerbe- und Industriegebiete bzw. der gewerblichen Betriebe).

Die Vorberatungen können aber erst fortgesetzt werden, wenn die wesentlichen Anforderungen der Träger öffentlicher Belange dargelegt sind.

Der weitere Verfahrensablauf wird wie folgt in Aussicht genommen:

Ende Februar 1978	Erneute Erörterung mit der Bezirksplanungsbehörde
März/April 1978	Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 1 BBauG
Mai/Juni 1978	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG
Oktober/November 1978	Auslegung des Planentwurfes gem. § 2a Abs. 6 BBauG
Dezember 1978/Januar 1979	Feststellungsbeschluß des Rates
Januar 1979	Vorlage nach § 6 BBauG

B) Erläuterungen der Änderungen
Die Größe des Plangebietes und dessen Grenzen sind vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 unverändert übernommen worden. Ebenfalls haben sich die öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsplan nicht verändert.
Die Von-Galen-Straße ist unverändert mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgewiesen.

Im 1. Änderungsplan wurden keine Baulinien, sondern nur Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend der erweiterten überbaubaren Flächen neu festgelegt und ersetzen die im Bebauungsplan Nr. 19 ausgewiesenen Baulinien. In dem Änderungsplan wurden außerdem Garagenfestsetzungen und Baugrenzenführungen, die die Geschossigkeit sowie Lage und Form der Gebäudeteile vorschreiben, nicht übernommen.
Die Grundflächen- u. Geschößflächenzahlen wurden entsprechend der erweiterten überbaubaren Flächen nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der 4 Grundstücke an der Allensteiner Straße (Flurstücke 101, 574, 99, 98) wurde die Festsetzung "Einzel- u. Doppelhäuser" des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Festsetzung "Nur Doppelhäuser" ersetzt. Diese Änderung ist städtebaulich zweckmäßig, da eine Doppelhaushälfte bereits vorhanden ist und der Bebauungsplan Nr. 19 ebenfalls Doppelhäuser vorsah.

Die überbaubare Fläche der Grundstücke zwischen Hermannstraße und Planstraße (Von-Galen-Straße) ist im Änderungsplan in dem Maße vergrößert worden, daß bauliche Erweiterungen und selbständige Einheiten möglich sind, die auch von der Von-Galen-Straße erschlossen werden können.

Die textlichen Festsetzungen sind im Änderungsplan neu gefaßt worden.

In dem Änderungsplan sind im Bereich der Freckenhorster Straße (Landstraße L 547) aufgrund der von der Straße ausgehenden Verkehrsimmissionen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG getroffen worden.

Das Landesstraßenbauamt hat im Jahre 1975 Verkehrszählungen durchgeführt und eine Verkehrsbelastung auf der L 547 im Bereich des Plangebietes von 10.902 Pkw E in 24 Std. ermittelt. Lt. Empfehlung des Landesstraßenbauamtes in Münster sollen auf die im Jahre 1975 ermittelten Verkehrszählungswerte 20 % hinzugerechnet werden, die dann sich ergebenden Werte würden der derzeitigen Verkehrsbelastung entsprechen. Somit ergibt sich eine Verkehrsbelastung:

$$10.902 + 2.180 (20\%) = 13.082 \text{ Pkw E/24 Std.}$$

$$\text{tags: } 6-22 = 11.893 (16 \text{ Std.}) = 743,3 \text{ Pkw E/Std.} = 61,0 \text{ dB(A)}$$

$$\text{nachts: } 22-6 = 1.189 (8 \text{ Std.}) = 148,6 \text{ Pkw E/Std.} = 53,0 \text{ dB(A)}$$

Gemäß der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 "Schallschutz im Städtebau" ist für "Allgem. Wohngebiete" ein äquivalenter Dauerschallpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zulässig. Überschreitungen bis 10 dB(A) sind zumutbar. Der Dauerschallpegel wird nachts über das zulässige Maß überschritten.

Im Änderungsplanentwurf ist der Bereich in dem Schallschutzvorkehrungen bei Errichtung von Gebäuden notwendig sind, gekennzeichnet. Es ist im Plan festgesetzt, daß bauliche Maßnahmen an Gebäuden vorgenommen werden müssen, da ein "aktiver Schallschutz" innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt nicht möglich ist.

Es wird empfohlen, bei Errichtung von Gebäuden, Fenster mit Isolierverglasung vorzusehen, die einen Absorbierungseffekt von ca. 25 dB (A) bis 40 dB (A) je nach Ausführung erreichen. Dabei muß eine zusätzliche, vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung berücksichtigt werden. Zweckmäßiger und somit wirkungsvoller sind Grundrißlösungen, die der Außen- geräuschsituation angepaßt sind, bei denen die Aufenthalts- räume so gelegen sind, daß sie über Fenster in geschützt liegenden Außenwänden ausreichend belüftet werden können.

Bei der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 entstehen der Stadt Warendorf keine zusätzlichen Kosten gegenüber der Kostenermittlung beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19.

Warendorf, den 16.1.1978

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor

[Handwritten Signature]
Techn. Beigeordneter St.

- 0 -

6

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 24.5.1977

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes laut Beschluß des Rates der Stadt vom 1.2.1978 auszulegen.

Warendorf, den 1. Febr. 1978



Karl Kraft
Ratsmitglied

Ursinus
Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24. Febr. bis 28. März 1978 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 30. März 1978

Der Stadtdirektor
i. V.

Techn. Beigeordneter

Dieser genehmigte Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ab 6.11.1978 öffentlich ausgelegt. Seine Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 4./5. 11. 1978 gemäß der Hauptsatzung vom 19.12.1975 öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 7.11.1978

Der Stadtdirektor
i. V.

Techn. Beigeordneter