

zum 1. Änderungs- u. Ergänzungsplan Nr. 21 der Stadt Warendorf
für das Gebiet westlich der Straße "Im Grünen Grund"

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet Nr. 21 liegt in Richtung Ortsteil Freckenhorst im Südwesten der ursprünglichen Stadt Warendorf. Der Bebauungsplan Nr. 21 ist seit dem 27.12.1974 rechtsverbindlich.

Die beabsichtigte 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird erforderlich, weil das Kindergartengrundstück als Wohnbaufläche verplant werden soll, da die Geburten rückläufig sind und deshalb kein weiterer Kindergarten in diesem Teil des Stadtgebietes notwendig ist. Die von der Genehmigung im Planverfahren Nr. 21 ausgeschlossene Gemeinbedarfsfläche (Schulfläche) soll jetzt erneut entsprechend der/damals rechtsverbindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Das Plangebiet wird im Westen erweitert, um die geplante Trasse der ausgebauten Waterstroate aufzunehmen.

Außerdem werden im Norden überbaubare Flächen vergrößert.

II. Anlaß der Änderungsplanaufstellung

Die Änderungen werden wie folgt unterteilt und haben nachstehende Ursachen:

Änderungsbereich 1:

Die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diese Änderung ist erforderlich, weil der Standort des geplanten Kindergartens zu dicht am Einzugsbereich des bestehenden Kindergartens an der Rosenstraße liegt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 umfaßt überwiegend Flächen für Schulen und sonstige schulische Bauten, so daß für die im Verhältnis geringen Bereiche der Wohnbebauung die Festsetzung einer besonderen Fläche für den Bau eines Kindergartens nicht mehr vertretbar ist. Im übrigen ist die Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes zu der verlängerten von-Ketteler-Straße hin orientiert, so daß der dort bereits vorhandene Kindergarten an der Rosenstraße ohne besondere Schwierigkeiten erreicht werden kann und aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung auch besser ausgelastet wird.

Für das geplante Wohnbaugebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist der Standort eines weiteren Kindergartens vorgesehen.

Aus den vorgenannten Gründen und zur Bedarfsdeckung von Baugrundstücken wird die Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung soll die längs der von-Ketteler-Straße und Johanna-Küster-Straße vorhandene Bebauung zur Planstraße A hin städtebaulich aufnehmen. Die Festsetzungen entsprechen daher denen der nördlich vorhandenen Bebauung.

Allgemeines Wohngebiet (WA) Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit einer max. Zweigeschossigkeit und einer Dachneigung von 50°, wobei sich das 2. Vollgeschöß im ausgebauten Dachgeschoß befindet. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,7 festgeschrieben.

Änderungsbereich 2:

Die Erweiterung der Baugrenzen im Rahmen der Vorschriften der Baunutzungsverordnung ermöglicht eine zeitgemäße, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Ausnutzung und Bebaubarkeit.

Ergänzungsbereich 3:

Die im Süden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 gelegenen und von der Genehmigung ausgeschlossenen Flächen werden nunmehr erneut als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, nachdem diese Flächen im 1. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt worden sind. Hierdurch soll eine Erweiterung des Schulzentrums um das geplante Verfügungszentrum - Aufbaugymnasium - u.a. schulische Anlagen ermöglicht werden. Die im südlichen Teil des Änderungsbereiches 3 verlaufende Baugrenze wird in den im Süden sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 55 aufgenommen und später nördlich der geplanten verlängerten Straße "Im Grünen Grund" geschlossen. Ein Teilstück der im Ergänzungsbereich liegenden Trasse wird als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die von der VEW im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentl. Belange beanspruchte Versorgungsfläche für eine Trafostation wird in Anlehnung an die geplanten baulichen Anlagen des Verfügungszentrums mit den Abmessungen 3,30 m x 6,20 m eingeplant. Es soll damit vermieden werden, daß in der Freifläche zwischen Hauptschule II und dem Verfügungszentrum an der Von-Ketteler-Str. ein selbständiger freistehender Baukörper entsteht. Im Zuge der Ausführung werden erforderliche Leitungs- u. Fahrrechte ebenfalls sichergestellt.

Änderungs- u. Ergänzungsbereich 4:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird im Westen um einen Streifen von 10 m parallel zur Westseite der bestehenden Waterstroate erweitert, um ein Teilstück der neu geplanten Waterstroate mit einem Gesamtprofilquerschnitt von 14,00 m aufzunehmen. Die geplante Waterstroate in ihrer Gesamtheit bringt eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Ortsteils Freckenhorst zum Stadtkern und eine Entlastung der stark frequentierten Freckenhorster Straße. Der im Gesamtprofil der geplanten Waterstroate enthaltene kombinierte Rad- u. Fußweg ermöglicht zudem eine sichere Verkehrsführung der Radfahrer allgemein und speziell der Schüler zu den im Plangebiet 21 liegenden schulischen Einrichtungen. Durch die neue Trasse der Waterstroate wird ein Umrüsten der 10-kV-Leitung erforderlich.

Kosten:

Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung und Ergänzung, entstehen der Stadt durch den Bau der geplanten Waterstroate gegenüber der Kostenermittlung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zusätzliche Kosten in Höhe von annähernd: DM 815.000,00, und zwar

Straßenbaukosten	DM 500.000,00
Kanalisation	DM 200.000,00
Beleuchtung	DM 35.000,00
Grunderwerb	DM 40.000,00
Umrüsten 10-kV-Leitung	DM 40.000,00
	<u>DM 815.000,00</u>

=====

Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

III. Begründung der Notwendigkeit, den 1. Änderungs- u. Ergänzungsplan Nr. 21 vor Rechtsverbindlichkeit des neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Warendorf aufzustellen

Unter Berücksichtigung des Runderlasses des Innenministers vom 6.12.1977 - V C 4 - 702/901.1 - wird nachstehend dargetan, warum der 1. Änderungs- u. Ergänzungsplan Nr. 21 auch ohne gültigen Flächennutzungsplan der Aufstellung und Genehmigung zwingend bedarf.

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 Neugliederungsschlußgesetzes vom 26.11.1974 eine Neuauflistung 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- u. 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 neugegliederte Stadt Warendorf gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß führte zur Ausarbeitung des Entwurfes vom 1.3.1976, bestehend aus:

4 Plänen 1:10.000 (Übersichtsplan,
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 Vorabstimmung ist wie folgt gelaufen:

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-Tiefbauamt-: 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- u. Handelskammer sowie erneut mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt für die im Bereich der Ortsteile ansässigen Betriebe geführt. Am 14.2.1978 findet mit den vorstehend genannten Trägern öffentl. Belange ein weiteres Gespräch über die im alten Stadtgebiet Warendorf ansässigen Betriebe, auch wegen evtl. Emissionen statt. 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 angepaßt werden muß. Aber auch die Abstimmung mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wegen der Gewerbe- und Industrieflächen und der vorhandenen Betriebe konnte noch nicht abgeschlossen werden. Erst im Dezember 1977 sind die Listen der emittierenden Handwerksbetriebe eingegangen. Sie werden aufgrund der Immissionschutzbestimmungen planungsrelevant.

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

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- u. Industriegebiete bzw. der gewerblichen Betriebe).

Die Vorbereitungen 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
Okt./Nov. 1978	Auslegung des Planentwurfes gem. § 2a Abs. 6 BBauG
Dez.1978/Januar 1979	Feststellungsbeschluß des Rates
Januar 1979	Vorlage nach § 6 BBauG nach Genehmigung durch Bezirksregierung.

1.2 Zwingende Gründe für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21

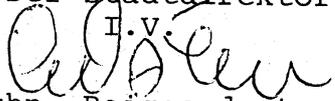
Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet werden, weil der Rat der Stadt durch Beschluß vom 17.2.1976 die Planung des Verfügungszentrums im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 eingeleitet hat, um einen Fehlbedarf an Klassenräumen auszugleichen und dadurch ein optimales Schulangebot zu ermöglichen. Am 1.2.1977 wurde das Grundstück für den Neubau des Verfügungszentrums (ca. 30.000 qm) von der Stadt erworben. Nachdem am 30.6.1977 entsprechende Vorentwürfe für das geplante Verfügungszentrum eingereicht worden waren, konnte am 13.10.1977 der Auftrag für die Ausführung der baulichen Maßnahme erteilt werden. Am 28.10.1977 wurden wegen der Dringlichkeit der Maßnahme dem Regierungspräsidenten die Bewilligungsunterlagen überreicht. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens kann mit der Bewilligung der Maßnahme und der Mittel in den Monaten März/April 1978 gerechnet werden, so daß voraussichtlich im Herbst 1978 mit dem Bau des Verfügungszentrums (Aufbaugymnasium) begonnen werden kann.

Unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Planungsstandes des Verfügungszentrums wäre die Verwirklichung dieser im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Maßnahme zur Behebung der Schulraumnot gefährdet, wenn der Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf abgewartet werden müßte. Die beabsichtigten Festsetzungen bezügl. des Verfügungszentrums müssen bereits jetzt getroffen werden, um einen unvermeidbaren Schaden von der Stadt abzuwenden.

Die Planung für die Waterstroate ist dringlich, um den mit dem Schulzentrum im Süden verbundenen Bus-Pkw- u. Radfahrerverkehr aus den engen Straßen des Wohngebietes weitgehend zu verlagern. Auch die Landstraße 547 von Warendorf (Altstadt) zum Ortsteil Freckenhorst soll dadurch entlastet werden. Die sonstigen vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen sind im Rahmen der Fortschreibung der Planung in den 1. Änderungs- u. Ergänzungsplan mit einbezogen worden.

2. Der 1. Änderungs- und Ergänzungsplan Nr. 21 stimmt mit den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der neuen Stadt Warendorf überein und steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Warendorf, den 16.1.1978

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
I. v.

Techn. Beigeordneter

Dieser 1. Änderungs- u. Ergänzungsplanentwurf Nr. 21 und die Begründung sind gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes lt. Beschluß des Rates der Stadt vom 1. 2. 1978 öffentlich auszu- legen.

Warendorf, den 1. Febr. 1978



Heise
Bürgermeister

Karl Kraft
Ratsmitglied

Beckmann
Schriftführer

Dieser 1. Änderungs- u. Ergänzungsplanentwurf Nr. 21 und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 1.3.1978 bis 3.4.1978 öffentlich ausge- legen.

Warendorf, den 12. April 1978

Der Stadtdirektor
I.V.
Alten
Techn. Beigeordneter

Dieser genehmigte 1. Änderungs- u. Ergänzungsplan Nr. 21 mit Begründung ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ab 1.12.1978 öffentlich ausgelegt. Seine Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 30.11./1.12.1978 gemäß der Hauptsatzung vom 19.12.1975 öffentlich bekanntgemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44c und 155a BBauG sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 6. Dez. 1978

Der Stadtdirektor
I.V.
Techn. Beigeordneter