

1/

B e g r ü n d u n g  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.26 der Stadt Warendorf für die "Innerstädtische Hauptverkehrsstraße" im Bereich Kreuzung Grüner Grund/von-Ketteler-Straße im Stadtbezirk Warendorf

1. Allgemeines

Das Änderungsplangebiet liegt im Südwesten des Stadtbezirkes Warendorf zwischen der Straße Im Grünen Grund und der Von-Ketteler-Straße. Der Bebauungsplan Nr. 2.26 der Stadt Warendorf für die "Innerstädtische Hauptverkehrsstraße" ist seit dem Jahre 1976 rechtsverbindlich. Eine zwischenzeitlich rechtsverbindliche 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes betrifft den vorliegenden Änderungsbereich nicht, während eine 2. Änderung aus dem Jahre 1985 direkt im Süden an das derzeitige Plangebiet angrenzt.

Die aufgrund der vorliegenden Planung notwendige Korrektur des Flächennutzungsplanes wird in einem 17. Änderungsverfahren parallel zur Bebauungsaufstellung durchgeführt.

2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf.

Grenzbeschreibung:

Im Osten  
wird das Plangebiet durch die Westgrenze der Parzelle Flur 15, Nr. 1045 (teilweise), Im Grünen Grund begrenzt.

Im Süden (von Osten nach Westen)  
wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenze der Parzellen Flur 15, Nr. 1104, 1117, 1103, 1102, 1101, 1124, 1125, 1121 sowie 1120.

Im Westen  
wird das Plangebiet durch die Ostgrenze der Parzelle Flur 15, Nr. 1042 (teilweise), Von-Ketteler-Straße begrenzt.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Südgrenze der Parzelle Flur 14, Nr. 861 (teilweise), Von-Kettler-Straße begrenzt.

### 3. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 2.26 weist an der Gemeinbedarfsachse für Schulen an der Von-Ketteler-Straße im Bereich der Kreuzung mit der Straße Im Grünen Grund eine Gemeinbedarfsfläche zur Aufnahme eines sog. Medienzentrums für die Medienerziehung an den umliegenden Schulen aus. Im Zuge einer Überprüfung der Warendorfer Schulinfrastruktur wurde festgestellt, daß die weitere Bereitstellung dieser Fläche im Interesse der Allgemeinheit nicht erforderlich ist, so daß das Areal für andere Nutzungen mit sozialer und gesundheitlicher Zweckbestimmung, die von großer Dringlichkeit sind, zur Verfügung gestellt werden kann.

### 4. Änderungsplanung

Im einzelnen wird das ca. 8.100 qm große Areal unter weitgehender Beibehaltung der Eigenschaft als Gemeinbedarfsfläche wie folgt neu gegliedert:

#### 4.1 Tagesklinik

Im Norden und Westen des Plangebietes wird entlang der Von-Ketteler-Straße bis zur Kreuzung mit der Straße Im Grünen Grund eine ca. 4.500 qm große Fläche für die Errichtung einer Tagesklinik ausgewiesen. Es ist vorgesehen, daß diese Einrichtung vom St. Rochus-Hospital Telgte, einem Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Neurologie betrieben wird, um Patienten in Warendorf und Umland teilstationär und ambulant betreuen zu können. Aus diesem Grunde ist eine gute Erreichbarkeit mit Bus und Bahn wichtig, was durch den Standort im weiteren Einzugsbereich des Warendorfer Bahnhofs (Luftlinienentfernung: 600 m) und dem Busbahnhof an der Von-Ketteler-Str. gewährleistet wird. Insgesamt umfaßt die Klinik 20 Plätze. Die teilstationäre und ambulante Behandlung findet nur tagsüber statt.

Der Klinikbau soll im Norden des Grundstückes errichtet werden. Der südwestliche Teil der Klinikfläche ist von der Stadt als Reservefläche vorgesehen und bleibt als mögliche Erweiterungsfläche (evtl. Wohngebäude für eine Außenwohngruppe) für das St. Rochus-Hospital vorerst unbebaut.

Die Stellung der Baukörper auf dem Gelände soll sich weitgehend am Verlauf der umliegenden Straßen orientieren, wodurch sich für die Tagesklinik nach Süden ein straßenabgewandter Ruhebereich ergibt. Um für die Gebäude selbst genügend Gestaltungsspielraum zu geben, werden neben der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit keine weiteren Bestimmungen über Dachform und Dachneigung getroffen, sondern nur eine maximale Firsthöhe festgelegt. Auch die ausgewiesenen Nutzungsziffern GRZ 0,35 und GFZ 0,7 tragen zu einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit des Geländes bei.

Da die Tagesklinik direkt an der Kreuzung Grüner Grund-/von-Ketteler-Straße liegt, ist für große Teile des Grundstückes ein Aus- und Einfahrverbot bestimmt worden. Ein entsprechendes Verbot wurde auch an der Von-Ketteler-Straße im Bereich einer durch Absperrgitter gesicherten Bushaltestelle für den Schülerverkehr festgesetzt.

#### 4.2 Übergangswohnungen für Aussiedler

Zwischen der vorgenannten Tagesklinik im Norden und der bestehenden Wohnbebauung an der Franziska-Cratz-Straße im Süden liegt die ca. 3.400 qm große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Übergangswohnungen für Aussiedler". Hier sollen in mehreren Doppelhäusern insgesamt durchschnittlich 16 Familien deutschstämmiger Aussiedler eine vorübergehende Unterkunft finden.

Die Wohngebäude sollen entsprechend der Umgebungsbebauung an der Franziska-Cratz-Straße eingeschossig errichtet werden. Durch das Fehlen einer Drenpelhöhenbegrenzung, die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m sowie der zulässigen Dachneigung 30 bis 45 Grad wird eine gute Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung des Wohnbereichs für Aussiedler findet allein von der Straße Im Grünen Grund aus statt.

Zu den sensiblen Nutzungen in der Umgebung mit Tagesklinik und bestehendem Wohnen wird als Sichtschutz eine Baum- und Strauchbepflanzung festgesetzt.

#### 4.3 Allgemeines Wohngebiet

Eine ca. 80 qm große Teilfläche im Süden des Gemeinbedarf-Areals wird zwei angrenzenden privaten Gärten zugeordnet und daher entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf diese Weise kann vorhandener Obstbaumbestand innerhalb dieser Fläche weiterhin privat genutzt werden.

#### 4.4 Verkehrsfläche

In einem Teilbereich wird an der Von-Ketteler-Straße eine ca. 200 qm große Parzelle als Verkehrsfläche überplant, da hier eine umfangreich gesicherte Bushaltestelle für den Schülerverkehr ausgebaut worden ist.

#### 5. Immissionen

Entsprechend dem schalltechnischen Entwurf für den Ausbau der Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, aufgestellt vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Prof. Dr. R. Zeller und der Stadt Warendorf beträgt die Lärmvorbelastung im betreffenden Streckenabschnitt an der Straße Im Grünen Grund am Tage 62,0 dB(A) und nachts 51,0 dB(A). Da die Innerstädtische Hauptverkehrsstraße noch nicht fertiggestellt ist und die Grunddaten sich bis heute nicht geändert haben, kann die vorhandene Lärmprognose zugrunde gelegt werden. Die künftige Gesamtbelastung für den Streckenabschnitt beträgt danach am Tage 63,0 dB(A) und nachts 53,0 dB(A).

Da der Wohnbereich für Aussiedler bei der Bewertung der Immissionsbelastung entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet eingestuft werden kann, betragen die höchstzulässigen Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 sowie dem Beiblatt der genannten Norm am Tage 55,0 dB(A) und nachts 40,0 dB(A). Aus der Differenz der Gesamtbelastung und dem maximal zulässigen Planungsrichtpegel wird für den gekennzeichneten Bereich an der Straße Im Grünen Grund auf der Fläche der Übergangswohnungen für Aussiedler sowie der Tagesklinik die Festsetzung zum Einbau von Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 1 getroffen.

6. Sonstiges

6.1 Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden städtischen Einrichtungen. Die Elektro- und Gasversorgung ist gewährleistet.

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

6.2. Altlasten

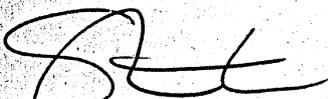
Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich im Baugebiet nicht.

6.3. Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Warendorf, den 10.05.1991, geändert am 14.11.1991

STADT WARENDORF  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrag



(Stuke)  
Städt. Oberbaurat