

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Warendorf nach § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I. S. 341) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18.06.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949).

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Innerstädtische Hauptverkehrsstraße - für den Bereich nördlich der Franziska-Craatz-Straße.

I. Allgemeines

Das Änderungsplangebiet liegt zwischen der Straße im Grünen Grund, der Franziska-Craatz-Straße und der von-Ketteler-Straße. Der Bebauungsplan Nr. 26 - Innerstädtische Hauptverkehrsstraße - der Stadt Warendorf ist seit dem 20.05.1976 rechtsverbindlich. Eine zwischenzeitlich rechtsverbindliche 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes betrifft nicht den beabsichtigten Änderungsbereich. Der 2. Änderungsbebauungsplan stimmt mit der Darstellung der in der Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf überein.

II. Anlaß der Planaufstellung

Der rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan weist an der Gemeinbedarfsachse für Schulen an der von-Ketteler-Straße im Bereich der Einmündung in den Grünen Grund eine Gemeinbedarfsfläche zur Aufnahme eines Mediumzentrums aus. Im Zuge der Überprüfung der Gesamtschulsituation wurde festgestellt, daß eine weitere Bereitstellung der gesamten Fläche im Interesse der Allgemeinheit nicht erforderlich ist. Der südliche Bereich entlang der Franziska-Craatz-Straße soll daher in Anlehnung an die angrenzenden Gebäude einer Wohnbebauung zugeführt werden und so den baulichen Abschluß der Franziska-Craatz-Straße bilden.

...

### III. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 des Bundesbaugesetzes sowie gestalterischer Festsetzungen im Sinne des § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

### IV. Städtebauliche Entwicklung und Gestaltung

Mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan soll erreicht werden, daß eine abschließende Wohnbebauung nördlich der Franziska-Craatz-Straße, beruhend auf dem angestrebten Erschließungssystem, allgemein gesichert wird.

Die vorhandene Bebauung an der Franziska-Craatz-Straße weist eine offene Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und entsprechenden Dachaufbauten auf. Die 2. Änderung nimmt die vorgenannten Rahmenbedingungen auf. Danach sind im WA 1 und WA 2\*

Gebiet nur Einzelhäuser zulässig. In unmittelbarer Anbindung an die Bebauung längs der Straße Im Grünen Grund weist das WA 3 Gebiet eine zwingende Zweigeschossigkeit auf, wobei bezogen auf das festgesetzte Doppelhaus in Abweichung von der zwingenden Zweigeschossigkeit auch die Geschossigkeit des WA 1 und WA 2\* Gebietes angestrebt werden kann.

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen wurden aus der vorhandenen umliegenden Bebauung entwickelt. Danach sind bei dem zwingend vorgeschriebenen Doppelhaus im WA 3 - Gebiet die Außenfassade, Dacheindeckung und Dachneigung einheitlich auszuführen. Desweiteren ist für alle drei WA - Gebiete aus Gründen relativ großer Gebäudetiefen, möglicher Dachneigungen und damit verbundener Höhenentwicklungen eine Drempelhöhe über 0,50 m bis 1,10 m nur in zurückgestaffelten Baukörperbereichen zulässig. Die Firsthöhe von 9,00 m darf außerdem nicht überschritten werden.

Zur Wahrung einer ausgewogenen Dachgestaltung müssen außerdem Dachaufbauten allgemein einen Abstand von 2,50 m von den Giebelseiten aufweisen. Die Länge der Aufbauten darf dabei 1/3 der Traufenbreite nicht überschreiten.

\*geändert lt. Ratsbeschuß vom 12.06.1985

Eine Ergänzung der vorhandenen Einfriedigungen der bebauten Grundstücke entlang der Franziska-Craatz-Straße zur Wahrung des gebietsbezogenen Charakters ist auch für den Änderungsbereich erwünscht. Danach sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie müssen jedoch überwiegend als Hecken vorgesehen werden.

#### V. Immissionen

Entsprechend dem schalltechnischen Entwurf für den Ausbau der westlichen Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, aufgestellt vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Prof. Dr. R. Zeller und der Stadt Warendorf beträgt die Lärmvorbelastung im betreffenden Streckenabschnitt am Tage 59,4 dB(A) und nachts 48,3 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 64,2 dB(A) und nachts 52,5 dB(A).

Nach der Art der umliegenden Bebauung handelt es sich bei der Einstufung des künftigen Baugebietes um ein allgemeines Wohngebiet. Gemäß der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betragen die höchstzulässigen Planungsrichtpegel am Tage 55,0 dB(A) und nachts 40,0 dB(A). Aus der Differenz der Gesamtbelastung und der maximal zulässigen Planungsrichtpegel wird für den gekennzeichneten Bereich an der Straße Im Grünen Grund die Schallschutzklasse I festgesetzt.

#### VI. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächengliederung auf:

Bruttofläche (Plangebietsflächen)	=	0,54	ha
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	=	0,13	ha
Netto-Baufläche / allgemeines Wohngebiet	=	0,41	ha

## VII. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die bestehende bzw. wird über die erweiterte Franziska-Craatz-Straße erschlossen. Die Anbindung an das weitergehende örtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die von-Ketteler-Straße; die zwischen der Franziska-Craatz-Straße und der Straße Im Grünen Grund bestehende Fußwegeverbindung wird auch weiterhin beibehalten. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich von-Ketteler-Straße / Im Grünen Grund wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf über die verlängerte Franziska-Craatz-Straße erschlossen.

Da bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten baulichen Planungsaussagen getroffen werden können, ist vorsorglich an der nördlichen Grenze der Wohnbebauung eine ca. 2,50 m hohe Wallanlage nachrichtlich dargestellt worden. In Verbindung mit der beabsichtigten Baum- und Strauchbepflanzung kann danach der ruhende Verkehr des "Medienzentrums" so angeordnet werden, daß ein befriedigender Lärm- und Sichtschutz zur Wohnbebauung hin möglich wird.

## VIII. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden bzw. ergänzend zu verlegenden städtischen Einrichtungen.

## IX. Elektro- und Gasversorgung

Zuständig sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Gegebenenfalls notwendige Versorgungsflächen werden nach deren Maßgabe im Bebauungsplan ausgewiesen.

## X. Müllbeseitigung

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

### XI. Kosten der Erschließung

Die Kosten der zu verlängernden Franziska-Craatz-Straße einschl. der noch durchzuführenden Ausbaumaßnahmen der bestehenden Franziska-Craatz-Straße sowie der noch fehlenden Versorgungsleitungen einschl. der Straßenbeleuchtung belaufen sich auf ca.: 212 500,-- DM! Sie schlüsseln sich wie folgt auf:

Grunderwerb	=	---	DM
Wasserversorgung	=	---	DM
Entwässerung	=	100 000,--	DM
öffentl. Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	=	110 000,--	DM
<u>Straßenbeleuchtung</u>	=	<u>2 500,--</u>	<u>DM</u>
Gesamtsumme	=	212 500,--	DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden. Der Stadt Warendorf entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Folgekosten.

### XII. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Zeit unbebaute Fläche befindet sich ausschließlich in Privatbesitz. Die bodenordnenden Maßnahmen werden nach Absprache mit dem Eigentümer auf privater Basis durchgeführt.

Warendorf, den 18.10.1984

Stadt Warendorf  
Der Stadtdirektor

I. A.

(Meyer)

Städt. Baudirektor