

B e g r ü n d u n g

Nr. 2.28

zum Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet zwischen der Bundesstraße Nr. 64, Westkirchener Straße und der Feldbecke nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341)

I. Allgemeines

In dem Bauleitplan der Stadt Warendorf vom 27.2.1961 (Flächennutzungsplan) ist das Gebiet zwischen der Bundesstraße Nr. 64, der Westkirchener Straße und der Feldbecke überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem Plan der zusammenhängend bebauten Ortsteile der Stadt vom 30.10.1969 ist das Plangebiet erfasst. Eine städteplanerische Ordnung des Gebietes erschien der Stadt notwendig, um eine ausreichende Erschließung sicherzustellen und die Bebauung zweckmäßig leiten zu können. Nach dem Beschluß des Rates vom 30.10.1969 sind die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen, insbesondere auch das Grundstück Flur 25, für die Wohnbebauung aufzuplanen.

Um die Freiflächen einer geordneten Bebauung und Erschließung zuzuführen, hat der Rat am 10.2.1971 beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen. Gleichzeitig legte er die Grenzen des Plangebietes fest. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Bebauungsplan Blatt Nr. 1 (Lageplan) dargestellt.

II. Städtebauliche Absichten

Die Ausweisungen des Planes legen die zukünftige Erschließung und Bebauung sowie Gemeinbedarfsflächen fest.

Die neue Wohnbebauung ist in 1- bis 2-geschossiger Einzel- oder Gruppenbauweise geplant. Für bereits bebaute Grundstücke werden planungsrechtliche Ausweisungen getroffen.

In der überwiegend offenen Bauweise ist der ruhende Verkehr in Garagen oder Einstellplätzen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Für die Gruppenbauweise sieht der Plan Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze vor. Außerdem

sind 55,00 m Standspuren für ca. 9 Pkw ausgewiesen.

An der Westseite des Plangebietes ist ein ca. 600 qm großer öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Westkirchener Straße hat im Bereich des Plangebietes nach der Eröffnung der Osttangente der 475 am 6.12.1971 nur noch die Bedeutung einer Stadtstraße. Sie ist abgestuft worden.

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 7,80 ha
davon	
Verkehrsflächen einschl. Wege	ca. 1,16 ha
Kinderspielplatz u. VEW-Parz.	ca. 0,06 ha
<u>Nettobauland</u>	ca. 6,58 ha
<u>Die vorhandene Bebauung enthält</u>	ca. 45 WE

Geplant sind:

20	Eigenheime in Bungalowbauweise	20 WE	
5	1-geschossige Eigenheime mit 50°-Dach	7 WE	
9	2-geschossige Eigenheime mit 30°-Dach	13 WE	
8	2-geschossige Doppelhäuser mit 30°-Dach	20 WE	
6	2-geschossige Reihenhäuser mit 30°-Dach	6 WE	
2	2-geschossige Gruppenhäuser mit 30°-Dach je 3 Gebäude	9 WE	
		75 WE + 45 WE =	120 WE =====

Bei 3,5 Einwohnern je Wohneinheit faßt das Gebiet rd. 420 Einwohner. Dies ergibt eine Besiedlungsdichte von 64 Einwohnern pro ha Nettobauland.

III. Bodenordnung

Die Fläche des Kinderspielplatzes und die bestehenden Verkehrsflächen befinden sich im städtischen Besitz. Die Grundstücke des Plangebietes sind Privat- und z.T. auch im Kirchenbesitz. Mit den geplanten und noch auszubauenden Straßen

wird das Gebiet rentabel erschlossen. Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sollen möglichst im Verhandlungswege mit den Eigentümern vereinbart werden.

#### IV. Erschließung und Kosten

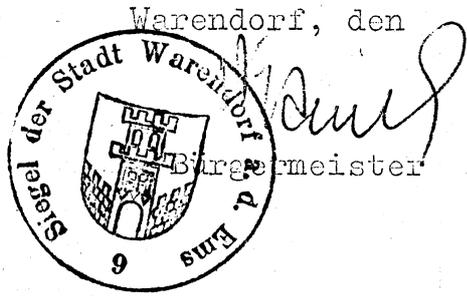
Die innere Erschließung wird an die vorhandene Paderborner Straße mit 2 Einmündungen angebunden. Im Norden begrenzt die Bundesbahnstrecke und die Bundesstraße 64, im Osten die städtische Westkirchener Straße das Plangebiet.

Die Kanalisation erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Warendorf und ist in dem örtlichen Entwässerungsplan vom 8.12.71 durch das Ing.-Büro Schulte u. Pruß ausgearbeitet.

Die Wasserversorgung wird durch das Netz der Stadtwerke Warendorf ermöglicht. In der Paderborner Straße liegt eine Versorgungsleitung und ein Teil der Ringleitung des Wasserwerkes.

Die Kosten der von der Stadt Warendorf zu erbringenden Erschließungsanlagen betragen nach vorläufiger Schätzung ca. DM 1.200.000,00.

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes lt. Beschluß des Rates der Stadt vom 22. 12. 1971 auszulegen.



Warendorf, den 22. 12. 1971

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
Stadtrat

*[Handwritten signature]*  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 31. 1. 1972 bis 3. 3. 1972 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 6. 3. 1972



Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*  
Stadtbaurat

Dieser genehmigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ab 22. 12. 1972 öffentlich ausgelegt.

Seine Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind ~~vom~~ am 28. 12. 1972 bis ~~49~~ ortsüblich bekanntgemacht. gemäß der Hauptsatzung vom 2. 3. 1970 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 28. 12. 1972

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*  
Stadtbaurat