

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Warendorf nach § 9 Abs. 8 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.1979 (BGBl. I S. 949)

-----

Bezeichnung des Bebauungsplanes

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Warendorf für das Gebiet zwischen B 64, Waterstroate, Straße "Katzheide" (K3)

I. Allgemeines

Der 1. Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan Nr. 37 ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf vom 14.05.1980 entwickelt und berücksichtigt die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Westen des Plangebietes.

II. Anlaß der Planaufstellung laut Ratsbeschluß vom

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 37 vom 24.01.1974 sowie ein Teilbereich des als Planentwurf vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 3 weisen insgesamt Gewerbegebiete aus. Durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen in diesem Bereich - Ausbau der Katzheide (K3), B 64, einschließlich des Kreuzungsbereiches bzw. der damit verbundenen Teilaufhebung der alten Waterstroate und Verlegung des bestehenden Bahnüberganges - ist die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 37/I eingeleitet worden. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auszuräumenden Belange der Bundesbahn und die sich abzeichnende Notwendigkeit der Schaffung von zweckgebundenen Erweiterungsflächen des im Westen ansässigen Warendorfer Holzhandels führten letztlich zur Einstellung des Planverfahrens Nr. 37/I und zur Aufstellung des 1. Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplanentwurfes Nr. 37.

Die Verbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 37 in Bezug auf die bestehenden Betriebe zwischen der Katzheide und der B 64 soll dabei auch weiterhin bestehen bleiben.

### III. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet an der B 64 (Münsterstraße) am Ortseingang von Warendorf, Richtung Münster gelegen, wird

im Westen begrenzt durch die Erweiterungsfläche des Warendorfer Holzhandels,  
im Norden durch die B 64,  
im Osten durch die alte Waterstroate und  
im Süden durch die Katzheide (K3)

### IV. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 des Bundesbaugesetzes und Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne des § 103 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen. Die genauen Grenzen sind im Übersichtsplan vom 06.02.1981 im Maßstab 1:5000 dargestellt.

### V. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich umfaßt ausschließlich gegliederte bzw. zweckgebundene gewerbliche Bauflächen, die durch Verkehrsflächen und Grünflächen ergänzt werden.

### VI. Stadtebauliche Entwicklung und Gestaltung

Der übergeleitete Leitplan von 1961 und der bis zum 31.12.1978 verbindliche Flächennutzungsplan von 1973 sowie der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf vom 14.05.1980 weisen südlich und nördlich der B 64 fast ausschließlich gewerbliche Bauflächen aus. Diese Flächen sind bis heute in den Bebauungsplänen Nr. 32 und Nr. 37 rechtsverbindlich festgeschrieben worden. Mit den Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die künftige Entwicklung der gewerblichen Bebauung beruhend auf dem angestrebten Erschließungssystem und in Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1977 erfolgen. Dabei sind bezogen auf die Gewerbegebiete Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe allgemein nicht zulässig, es sei denn, im Einzelfall wird überzeugend nachgewiesen, daß negative stadtebauliche Auswirkungen

nicht eintreten. Um die dem zentralen Kernbereich (Altstadtbereich) zugedachten Funktionen zu erhalten bzw. nachhaltig zu stärken, sollen Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Geschoßfläche von unter 500,- qm ausnahmsweise zulässig sein.

Da für das Plangebiet desweiteren soweit als möglich Gesichtspunkte der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden sollen, ist neben den allgemeinen Grünflächen (Pflanzstreifen) eine ausgedehnte flächenhafte Anpflanzung zwischen der B 64 und der Bundesbahn vorgesehen. Diese Grünflächen werden ergänzt durch Verkehrsgrünflächen bzw. durch zu pflanzende Einzelbäume.

#### VII. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flachengliederung:

- Bruttofläche (Plangebietsflächen)	6,28 ha	=	100,0 %
- Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	2,27 ha	=	36,0 %
- Bundesbannfläche	0,49 ha	=	7,8 %
- Grünfläche	0,17 ha	=	2,7 %
- Gewerbegebiete	3,36 ha	=	53,5 %

#### VIII. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Katzheide und Waterstroate an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Der ruhende Verkehr ist allgemein auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen.

Ein kombinierter Fuß- und Radweg wird parallel südlich der Katzheide bis in den Kreuzungsbereich Katzheide/Hellegraben/B 64 geführt und hier an das geplante Geh- und Radwegenetz angeschlossen. Im Süden wird die fuß- und radlaufige Verbindung im Anschlußpunkt Waterstroate/Katzheide aufgenommen und nach Süden zum Schulzentrum bzw. zu den südlichen Stadtbezirken und in Richtung Freckenhorst weitergeführt.

Der Bereich des Bebauungsplanentwurfes wird außer von dem Straßensystem auch durch die Bundesbahnstrecke Münster/Rheda-Wiedenbrück durchschnitten.

Im Bereich der nordwestlichen Erweiterung der gewerblichen Baufläche ist, wie schon im Erläuterungsbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes dargelegt, eine Erschließung von der B 64 aus unzulässig. Der hier vorhandene, nicht gesicherte Bahnübergang kann daher aufgegeben werden.

Im Bereich des künftigen Teilstückes der Katzheide zwischen Waterstroate und B 64 sind Gleisanschlüsse zu den bestehenden Betrieben Warendorfer Holzhandel und Denkavit und dem z.Zt. anderweitig genutzten Grundstück der Firma Isostuck vorhanden. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Verschiebung eines Gleisanschlusses sowie die Aufgabe eines weiteren Anschlusses erforderlich.

Der verschobene Gleisanschluß ist dazu geeignet, die Firma Denkavit und Isostuck zu bedienen. Die technischen Möglichkeiten hierfür wurden seitens der Bundesbahn .....\* Die Stadt wird mit bzw. im Einvernehmen mit dem hierfür zuständigen Straßenbulasträger parallel zu dem Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Verhandlungen in Bezug auf die Gleisanschlüsse aufnehmen.

#### IX. Immissionen

##### - Verkehr

Aufgrund der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes von 1975, sowie anhand der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 und des Runderlasses des Innenministers vom 18.11.1971 (MBI. S. 2129) errechnen sich die Mittelungspegel von der künftigen Straße "Katzheide" (K3) ausgehend wie folgt:

Aus der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes von 1975 zuzüglich eines allgemeinen Motorisierungszuwachses bis heute von ca. 20% ergibt sich für die Straße "Katzheide" (K3) eine Gesamtbelastung von 1.390,3 Kfz/24 Std.

Da für Warendorf spezifisch ca. 8 % des Gesamtverkehrs auf die Nachtzeit entfallen, errechnen sich demzufolge 79,9 Kfz/Std. am Tag = 51,5 dB (A) 25 m und 18,5 Kfz/Std. in der Nacht = 44,4 dB (A) 25 m.

Da der tatsächliche Abstand der Wohnbebauung an der Katzheide von der künftigen K3 > 25 m beträgt, ist mit einer geringfügigen Schallpegelerhöhung zu rechnen. Die künftigen Mittelungspegel bewegen sich jedoch im Rahmen der zulässigen Werte nach Abschnitt 5 Tabelle 4 der Vornorm DIN 180005. ergänzt lt. Ratsbeschluss vom 14.12.1982

\* ..... aufgezeigt, ohne daß ein Einvernehmen hergeleitet werden kann.

- Gewerbe

Um die angrenzenden Wohnbebauungen gegenüber den von den Gewerbegebieten ausgehenden Immissionen zu schützen, wurden diese entsprechend der Liste der Betriebsarten 1981 gegliedert.

X. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden städtischen Einrichtungen. § 31 WHG wird beachtet, sofern vorhandene Vorfluter im Plangebiet berührt werden.

XI. Elektro- und Gasversorgung

Zuständig sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Versorgungsflächen (Umspannstationen etc.) werden nach deren Maßgabe im Bebauungsplan ausgewiesen.

XII. Müllbeseitigung

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

XIII. Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet ist zwischen der B 64 und der Deutschen Bundesbahn eine ausgeprägte Grünfläche in Form einer flächenhaften Anpflanzung als abschirmende Maßnahme zum Gewerbegebiet hin vorgesehen. Damit soll soweit als möglich den Gesichtspunkten der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nachgekommen werden. Grünflächen, Grünstreifen und weitergehende Pflanzgebote von Einzelbäumen sind als Mindestgrünflächen anzusehen. Die auf den einzelnen Grundstücken ergänzend zur Gesamtbegrünung vorgesehenen Bäume sind durch die Betroffenen zu dulden und zu unterhalten. Desweiteren ist längs der Katzheide ein Grünstreifen als Straßenbegleitgrün vorgesehen, der nur durch einzelne Zufahrten unterbrochen werden darf. Zu berücksichtigen sind bei der Wahl der Bepflanzung pflegearme Bäume, Gehölze und Bodendecker.

XIV. Kosten der Erschließung

Bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme werden folgende überschlagliche ermittelte Kosten entstehen:

1.)

K 3 Stadt Warendorf

Grunderwerb	DM	25.200,--
Gehwege	DM	42.000,--
Entsorgung	DM	273.000,--
Wasserversorgung	DM	16.200,--
Straßenbeleuchtung	DM	27.400,--
	DM	<u>333.800,--</u>

2.)

K 3 Kreis Warendorf

Grunderwerb	DM	154.200,--
Fahrbahn einschl. Komb. +		
Geh-Radweg u. Straßenbegleitgrün	DM	474.000,--
Rekultivierungsmaßnahmen	DM	15.000,--
Kosten der Aufhebung und Verlegung		
der Gleisanschlüsse	DM	40.000,--
sonstige Befestigungskosten	DM	10.000,--
	DM	<u>693.200,--</u>

3.)

B 64 Stadt Warendorf

Mehrzweckspur einschl. Gehweg	DM	125.600,--
Grünflächen	DM	59.200,--
	DM	<u>184.800,--</u>

B 64 Landschaftsverband

Fahrbahn	DM	394.400,--
----------	----	------------

Gesamtsumme: DM 1.646.200,--

=====

zu 3.) Die Baumaßnahmen sind bereits abgeschlossen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus den Haushaltsplänen kann angenommen werden. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt und die Straßenbaulastträger keine weiteren als die üblichen Folgelasten.

#### XV. Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Bei den für den Ausbau der "Katzheide" K3 bis zum Anschlußpunkt Kreuzungsbereich B 64/Hellegraben benötigten Flächen konnten die bestehenden Grundstücksgrenzen nur bedingt Berücksichtigung finden.

Die Grunderwerbsverhandlungen werden mit im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Die Stadt ist dabei bemüht, eine Bodenordnung möglichst im Verhandlungswege auf freiwilliger Basis durchzuführen.

Nachteilige Auswirkungen insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Umstände der Eigentümer bzw. Betriebe werden nicht erwartet.

Der Bebauungsplan stellt somit die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Der Hauptzweck besteht letztlich darin, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und das stadtverbindende öffentliche Straßennetz im Gesamtkonzept mit zu sichern. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke haben sich dabei den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaige Entschädigungsansprüche.

Sollten sich jedoch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Rahmen der Durchführung wider erwarten unzumutbare Härten ergeben, muß ggf. ein Sozialplan aufgestellt werden, der auf die einzelnen und konkreten Verhältnisse eingeht.

Warendorf, 10.06.1981

STADT WARENDORF  
Der Stadtdirektor

I. V.



Techn.-Beigeordneter