

B e g r ü n d u n g

Nr. 2.55

zum Bebauungsplan Nr. 55 nach § 9 Abs. 8
des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBI. S. 341) in der Fassung vom 18.8.1976
(BGBI. S. 2256)

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Warendorf

Gebiet beiderseits des Walgernweges

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Warendorf ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1978 entwickelt. Dieser weist das neue, größtenteils landwirtschaftlich genutzte Gelände als Wohnbauflächen aus.

2. Zweck und Anlaß der vorgezogenen Planaufstellung lt. Ratsbeschluß vom 1.3.1978

Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 55 vor Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Warendorf rechtsverbindlich aufzustellen, wird unter Berücksichtigung des Runderlasses des Innenministers vom 6.12.1977 - VC4-702/901.1 - wie folgt begründet:

Die Stadt Warendorf ist Neugliederungsgemeinde nach dem Münster/Hamm-Gesetz vom 9.7.1974. Im Zuge der Neugliederung sind die Städte Freckenhorst und Warendorf sowie die Gemeinden Einen und Milte mit Ausnahme der im Gesetz genannten Flurstücke zur neuen Stadt Warendorf zusammengeschlossen worden. Gleichzeitig wurden der Stadt Warendorf Gemeindeteile aus der Gemeinde Everswinkel (Müssingen) und der Stadt Telgte eingegliedert.

Die Zuordnung erfordert nach § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26.11.1974 eine Neuaufstellung 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 Stadtbezirk Freckenhorst-Hoetmar bestanden ein Wirtschaftsplan vom 12.9.1955 und ein Flächennutzungsplanentwurf. Der Stadtbezirk Müssingen war im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel vom 26.4.1968 (3. Änderung, genehmigt am 13.11.1974) erfaßt. Diese Planungen erfordern eine neue Orientierung. Dies trifft insbesondere für den Wirtschaftsplan zu. Für die Gemeinden Einen und Milte war kein Flächennutzungsplan aufgestellt, so daß die Stadt Warendorf hierfür von Grund auf Planungen entwickeln muß. Dies ist besonders arbeits- und zeitaufwendig.

Die mit der Neugliederung verbundenen sachlichen Schwierigkeiten hat die Stadt nicht zu vertreten.
Stand der Planung für den Flächennutzungsplan der neuen Stadt Warendorf

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 25.6.1975 einen Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die neugegliederte Stadt Warendorf gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß führte zur Ausarbeitung des Planentwurfes vom 1.3.1978, bestehend aus:

- 4 Plänen 1:10000 (Übersichtsplan),
- 5 Plänen 1:5000 (Pläne der Ortsteile einschl. Altwarendorf)

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 Stadtbezirken nicht vorhanden waren. Vorplanungen der alten

Stadt Warendorf (Generalverkehrsplan 1966/1974, Rahmenplan für die Altstadtanierung) finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung.

Zur Vorabstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung fand erstmals am 16.12.1975 mit der Bezirksplanungsbehörde eine Vorbesprechung statt. Der Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1976 wurde am 6.9.1977 vorgelegt und erörtert. Am 16.9.1977 folgte eine Vorabstimmung bezüglich der Verkehrsplanung mit dem Dez. 65 der Bezirksregierung. Diese Erörterungen sollten fortgesetzt werden, wenn die Vorabstimmung mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange erfolgt und ein fortgeschrittener Planungsstand erreicht ist.

Die Vorabbeteiligung ist wie folgt gedeutet:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: 3.6.1976, 9.7.1976
und 13.6.1978

Forstamt: angeschrieben am 21.7.1977, Stellungnahme vom
25.11.1977

Landesstraßenbauamt: Besprechung am 9.7.1976, 14.12.1976
und 11.7.1977

Kreis Warendorf - Tiefbauamt: Besprechung am 9.6.1976

Landeskonservator: Schreiben und Liste vom 6.12.1976

Wasserversorgungsamt Beckum GmbH: Schriftwechsel vom
1.6.1976

Industrie- und Handelskammer: Schreiben vom 17.5. und
21.8.1978

Landwirtschaftskammer Westf.-Lippe - Kreisstelle Warendorf: Schreiben vom 21.4.1978.

Nachdem erst im Dezember 1977 die Listen emittierender Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung standen, haben weitere Vorabstimmungsgespräche am 18.1. und 14.2.1978 mit der Landwirtschaftskammer, der Handwerkskammer, der Industrie- und Handelskammer sowie mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt für die im Bereich der neuen Stadt Warendorf ansässigen Betriebe wegen der evtl. auftretenden Emissionen stattgefunden.

Die Vorabstimmung hat sich auch verzögert, weil insbesondere die Trassenführung der Westumgehung der L 547 im Stadtbezirk Freckenhorst noch ermittelt und aufgemessen werden mußte. Erst im Dezember 1977 konnte eine Abstimmung mit dem Verkehrsministerium Nordrhein-Westfalen erfolgen und damit klargestellt werden, daß der Verkehrsraum benötigt wird. Damit war ein wesentlicher Punkt für die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geklärt, so daß am 22.6.1978 der Flächennutzungsplanentwurf mit dem Dez. 61 der Bezirksregierung Münster gemäß § 18 Landesplanungsgesetz vorabgestimmt werden konnte.

In den Gremien des Rates der Stadt Warendorf wurde der Flächennutzungsplanentwurf wie folgt vorberaten:
Bezirksausschuß Freckenhorst-Hoetmar: 1.7.1976, 14.12.1976, 10.2.1977, 20.9.1978,

Bezirksausschuß Müssingen-Einen: 7.10.1976, 29.8.1978,
Bezirksausschuß Milte: 6.7.1976, 25.10.1976, 12.4.1978,
Bauausschuß des Rates: 9.3.1976, 2.12.1976, 14.12.1976, 2.5.1977, 24.5.1977, 5.7.1978 und 5.12.1978.

Am 5.12.1978 hat der Bauausschuß des Rates den überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1978 beraten und die Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2 - 5 BBauG beschlossen. Die Bürgerbeteiligung hat in öffentlicher Darlegungs- und Anhörungsterminen am 14., 18., 20. und 21. Dezember 1978 in Warendorf bzw. den Stadtbezirken Freckenhorst, Hoetmar, Müssingen-Einen und Milte stattgefunden. Gleichzeitig sind die Planunterlagen im Zeitraum vom 8.12.1978 bis 5.1.1979 im Stadtverwaltungsgebäude öffentlich ausgelegt worden.

Der weitere Verfahrensablauf wird wie folgt in Aussicht genommen:

- März 1979: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG.
- Mai/Juni 1979: Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG.
- September 1979: Feststellungsbeschluß des Rates.
- Oktober 1979: Vorlage nach § 6 BBauG um Genehmigung durch den Regierungspräsidenten Münster.

Zwingende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55

Die geschlossene Ortslage des früheren Stadtgebietes von Warendorf ist nahezu völlig bebaut. Vereinzelt noch vorhandene Baulücken stehen überwiegend in Privatbesitz und können zur Befriedigung der überaus großen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht herangezogen werden. Diese Situation hat auf dem Grundstücksmarkt in Warendorf bereits insoweit negativ Einfluß genommen, als die Grundstückspreise erheblich angestiegen sind und für den überwiegenden Teil der Bauwilligen unerschwinglich sind.

Die Stadt Warendorf konnte in den vergangenen Jahren der Nachfrage nach Baugrundstücken zum größten Teil gerecht werden und somit preisberuhigend auf den Grundstücksmarkt einwirken.

Aufgrund der kommunalen Neugliederung und der Einstufung der Stadt Warendorf als Mittelzentrum nach dem Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) hat die Nachfrage nach baureifen Grundstücken sprunghaft zugenommen. Dieser Trend wird u.a. dadurch verstärkt, daß die Kreisverwaltung Warendorf ihr Verwaltungsgebäude in Warendorf neu errichtet und die Sportschule der Bundeswehr von Sonthofen nach Warendorf verlegt wird. Ein weiterer Grund dürfte in der Konzentrierung der allgemeinen und weiterführenden Schulen in Warendorf zu sehen sein. Im Jahre 1979 wird der Neubau des Verfügungszentrums (Aufbaurealschule) begonnen,

was eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken seitens des Lehrpersonals einschließlich der Familien zur Folge hat.

Nach der fortgeschriebenen Bedarfsermittlung der Stadt Warendorf bewerben sich z.Zt. ca. 250 Interessenten um Zuteilung eines städtischen Grundstückes in Warendorf. Da seit der kommunalen Neugliederung am 1.1.1975 kein neues Wohnbaugebiet innerhalb der Ortslage des früheren Stadtgebietes Warendorf durch Bebauungsplan ausgewiesen worden ist, besteht seitens der Stadt Warendorf eine soziale Verpflichtung, städtische Grundstücke auch den sozial schwächeren Bauwilligen in ausreichender Anzahl anzubieten. Im übrigen ist es der Stadt nur so möglich, preisberuhigend auf den Grundstücksmarkt einzuwirken. Vorausschauend hat die Stadt bereits ca. 75 % des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 als Eigentum erworben, so daß eine Parzellierung und Vergabe der Grundstücke unmittelbar nach Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen könnte. Die Bereitstellung der Mittel für die Einrichtung der Erschließungsanlagen ist gewährleistet. Müßte zunächst das Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf abgewartet werden, so müßte baureifes Gelände zahlreichen, vornehmlich sozial schwächeren Bauwilligen vorenthalten werden.

Die zügige Weiterführung des Planaufstellungsverfahrens liegt aufgrund der vorgetragenen angespannten Situation bei baureifen Grundstücken im öffentlichen und privaten Interesse und wird gefährdet, wenn das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der neuen Stadt abgewartet werden müßte.

3. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet beiderseits des Walgernweges befindet sich im Südwesten des Ortsteiles Warendorf. Die Abgrenzung erfolgt im Norden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 21 bzw. Verbindungsstraße zwischen Waterstroate und der Straße "Im Grünen Grund", im Süden durch die geplante südliche Umgehungsstraße einschl. der Abstandsflächen, im Osten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 16A und im Westen durch das Bebauungsplangebiet Nr. 62 an der Waterstroate.

Im Anschluß an die vorhandene Bebauung und öffentlichen Gemeinbedarfsflächen bildet das Planungsgebiet künftig mit die südliche Abgrenzung der Bebauung des Stadtbezirkes Warendorf.

4. Bestandteil des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 Bundesbaugesetz. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Übersichtsplan vom 13. Februar 1978 im Lageplan i.M. 1:5000 dargestellt.

5. Bauliche Nutzung:

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfaßt Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen. Die zu erwartenden Lärmbelastigungen, bedingt durch die das Planungsgebiet tangierten örtlichen Hauptverkehrszüge, schließen in den Anschlußbereichen ein reines Wohngebiet aus.

Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Bedürfnisse in Warendorf sieht der Bebauungsplan im Norden an der Verbindungsstraße - Waterstroate und der Straße "Im Grünen Grund" -

die größte bauliche Verdichtung in bis zu 4-geschossigen Wohnbauten vor. Grundgedanke dieser Konzeption ist es, das größte Verkehrsaufkommen auch an die leistungsfähigsten Straßen anzubinden. Nach Süden bzw. Westen läuft die Bebauung 1-geschossig aus.

Bauweise

Das Plangebiet weist Bereiche mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis über 1200 qm auf, die eine Vielzahl von Bauformen ermöglichen. Bebaubarkeit und Erschließung der einzelnen Grundstücke sind auf die heutigen Bedürfnisse zugeschnitten. Die gestalterischen Festsetzungen gehen von der Absicht aus, innerhalb der Bereiche des Bebauungsplanes dem einzelnen Bauherrn einen möglichst großzügigen Rahmen zur individuellen Ausführung zu ermöglichen. Dies wird begünstigt durch eine großzügig bemessene überbaubare Fläche, so daß für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück ein großer Spielraum bleibt. Außerdem sind allgemein Dachform, Firstrichtung, Grundrißform und Material frei wählbar.

Lediglich die zwingend vorgeschriebene Geschosßzahl, Dachneigung und Bauweise sind in gestalterischer Hinsicht zu beachten.

6. Städtebauliche Gestaltung:

An der Peripherie gelegen, bietet das Plangebiet eine ruhige Wohnlage, da eine entsprechend große Abstandsfläche zur südlichen Umgehungsstraße vorhanden ist. Die Nähe des Schul- u. Sportzentrums tragen mit zum Wohnwert dieses Baugebietes bei. Entsprechend der städtebaulichen Grundidee - Gliederung der Wohnbereiche durch Straßenzüge und getrennt geführte Fußläufigkeit wird eine größtmögliche Sicherheit in bezug auf Fahrzeugverkehr

erreicht. Gruppierungen der Wohnbebauung erfolgen um beruhigte Erschließungszonen. Durch die äußere Aufschließung ergibt sich ein inneres Fußwegenetz in Grünzügen, an denen der Kindergarten und mögliche Läden zentral in unmittelbarer Beziehung zum Grünraum liegen. Die Wohnbereiche sind allgemein nach innen orientiert. Von daher ist eine ausgeprägte Wohnatmosphäre zu erwarten. Die Schwerpunkte der baulichen Verdichtung liegen an der Verbindungsstraße zwischen der Waterstroate und der Straße "Im Grünen Grund" und in der "Bebauungsplanmitte". Hier werden die notwendigen Mietwohnungen bereitgestellt. Im Gegensatz zu dieser verdichteten Bebauung ist eine aufgelockere 1- bis 2-geschossige Bebauung, die an die vorhandene Baustruktur anbindet in den Anschlußbereich geplant und findet in einer auslaufenden 1-Geschossigkeit mit möglichen freistehenden Einfamilienhäusern ihren Abschluß. Damit soll ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

7. Städtebauliche Daten:

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächen-gliederung:

| | | | |
|--|---------|---|---------|
| - Bruttobaufläche (Plangebietsflächen) | 32,2 ha | = | 100,0 % |
| - Verkehrsflächen/ Verkehrsgrün Äußere Erschließung (Querspange Waterstroate/ "Im Grünen Grund") | 0,7 ha | = | 2,2 % |
| - Innere Verkehrser- schließung (Wohnsammelstraße, An- liegerstraße u. Wohnwege einschl. Radweg) | 3,6 ha | = | 11,2 % |
| - Grünflächen | 1,2 ha | = | 3,7 % |
| - Gemeinbedarf | 1,3 ha | = | 4,0 % |
| - Nettobaufläche | 19,9 ha | = | 61,8 % |
| - Sonstige Flächen (landwirtschaftlich etc.) | 5,5 ha | = | 17,1 % |

Der Bebauungsplan sieht ca. 235 Grundstücke vor, wobei 67 % der obengenannten eine Größe von annähernd 500 - 800 qm aufweisen. Da auf Grund der örtlichen Gegebenheiten der Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern besonders ausgeprägt und bei der Planung daher entsprechend beachtet worden ist, ergeben sich ca. 330 Wohneinheiten nach folgender Aufschlüsselung:

- ca. 60 - 70 Geschößwohnungen
- ca. 10 - 20 Reihenhäuser
- ca. 10 - 20 Doppelhäuser
- ca. 200 freistehende Einfamilienhäuser

Im Bebauungsplangebiet werden somit bei einer Zugrundelegung von durchschnittlich 3,5 Einwohnern je Wohneinheit künftig ca. 1.155 Einwohner wohnen. Mögliche Einliegerwohnungen wurden hierbei nicht berücksichtigt. Daraus resultiert bei einer Nettobaufläche von 19,9 ha eine Siedlungsdichte von 58,1 Einwohner je ha Nettobauland.

8. Verkehr:

Äußere Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist schleifenförmig an eine tangential verlaufende Verbindungsstraße zwischen der Straße "Im Grünen Grund" und der Watertstroatte angeschlossen, die die Verbindung an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz sichert.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Verteilung des Verkehrs erfolgt über Straßenschleifen und Stichstraßen, die allgemein ein abgewandtes Wohnen von der Haupteerschließungsschleife aus ermöglichen. In den wenig befahrenen Schleifen und Stichstraßen wird auf beidseitige Bürgersteige verzichtet.

Auch auf eine besondere Ausgestaltung der Grundstückszufahrten in diesem Bereich kann verzichtet werden, wenn die Bordsteine auf der gesammelten Straßenlänge abgesenkt werden.

Bei den vorhandenen Stichstraßenlängen von \geq 70 m ist am Ende eine entsprechende Wendeanlage von 15,00 m Durchmesser vorgesehen. Um einem Zustellen des Wendeplatzes mit Pkws entgegenzuwirken, sind am Ende der Wendeanlage öffentliche Abstellplätze vorhanden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll im Bereich der 1- bis 2-geschossigen Bauweise auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden. Hierfür sind auf den Privatgrundstücken entsprechende Flächen vorzusehen. Dies ist bei den nachrichtlichen Grundstücksdarstellungen möglich. Für den Geschößwohnungs- bzw. Reihenhausbau sind Sammelgaragen vorgesehen. Gemäß der RAST E Ausgabe 1971 Ziff. 5.2.2 ist für Besucher auf je 5 Wohneinheiten 1 Stellplatz auf öffentlichen Parkplätzen auszuweisen. Dies ergibt bei ca. 330 Wohneinheiten einen Bedarf von 66 Stellplätzen. Der Bebauungsplan weist, den einzelnen Bebauungsbereichen zugeordnet, insgesamt 64 öffentliche Stellplätze aus. Im Bereich der verdichteten Bebauung an der Verbindungsstraße zwischen der Straße "Im Grünen Grund" und der Waterstroate sind außerdem Längsparkstreifen mit mindestens zusätzlichen 50 Abstellplätzen angeordnet.

Fuß- und Radwege

Unabhängig von den Verkehrsstraßen sind Fußwege geplant, die im Plangebiet die einzelnen Bebauungsbereiche miteinander verbinden und den Kindergarten sowie Spielplätze und ein Bolzplatz angegliedert sind. Diese Fußwege

sind hauptsächlich Teil der ausgewiesenen achsialen Grünflächen.

Eine Fuß- und Radwegverbindung verläuft diagonal durch das Bebauungsplangebiet südwestlich von der Waterstroate über den Walgernweg bis zur von-Ketteler-Straße und zum Schulzentrum.

9. Immissionen:

Auf Grund der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes 1975, der ergänzenden Untersuchung 1974 zum Generalverkehrsplan 1966, sowie anhand der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 und des Runderlasses des Innenministers vom 18.11.1971 (MBl. NW. S. 2129) errechnet sich die äquivalente Dauerschallpegel von den Hauptbelastungsstraßen ausgehend wie folgt:

Künftige südliche Umgehungsstraße:

Aus der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes 1975 zuzüglich eines allgemeinen Motorisierungszuwachses bis heute von 20 % ergibt sich demzufolge eine Gesamtbelastung von 8.555 Pkw/E/24 Std. für die Freckenhorster Straße (L 547).

Eine Analyse der Verkehrsströme ergab, daß sich der Gesamtverkehr bezogen auf die VKZ 75 folgendermaßen aufschlüssel:

| | | | | |
|------------------------------|---|------|---|-------|
| a) Durchgangsverkehr | = | 45 % | = | 3850 |
| b) Ziel- und Quellverkehr | = | 55 % | = | 4705 |
| a1) davon nach NO | = | 60 % | = | 2310 |
| b1) Rest auf Umgehungsstraße | = | 22 % | = | 1035 |
| | | | = | 3345 |
| | | | | ===== |

So daß künftig auf der südlichen Umgehungsstraße mit einer Gesamtbelastung von ca. 3345 Pkw-E/24 Std. zu rechnen ist.

Da für Warendorf spezifisch ca. 8 % des Gesamtverkehrs auf die Nachtzeit entfallen, errechnen sich demzufolge 192,3 Pkw-E/Std. am Tag = 55,0 dB(A) 25 m und 33,5 Pkw-E/Std. in der Nacht = 47,0 dB(A) 25 m.

Da der tatsächliche Abstand zur Wohnbebauung von der geplanten südlichen Trasse (Mitte) \geq 130 m beträgt, kann entsprechend Abschnitt 3.1 Bild der Vornorm 18005 eine Schallpegelminderung von 6,0 dB(A) angesetzt werden. Die künftigen Planungsreichtpegel lassen nach Abschnitt 5 Tabelle 4 Vornorm DIN 18005, die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet zu, ohne aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen ergreifen zu müssen.

Künftige Waterstroate

Die Waterstroate stellt nach dem Ausbau eine zweite innerörtliche Hauptverkehrsstraße neben der Freckenhorster Straße zwischen den Stadtbezirken und Warendorf-Freckenhorst dar. Die künftige Verteilung des Gesamtverkehrs von 4705 Pkw-E/24 Std. zwischen den Stadtbezirken und Freckenhorst wird wie folgt angenommen:

- Freckenhorster Straße = 70 % = 3294
- Künftige Waterstroate = 30 % = 1412

Für die geplante Bebauung im Bereich der Waterstroate errechnen sich demzufolge 81,2 Pkw-E/Std. am Tag = 51,5 dB(A) 25 m und 14,1 Pkw-E/Std. in der Nacht = 45,0 dB(A) 25 m.

Da der tatsächliche Abstand zur Wohnbebauung von der künftigen Trasse der Waterstroate (Mitte) \geq 65 m beträgt, kann entsprechend Abschnitt 3.1 Bild 3 der Vornorm DIN 18005 mit einer Schallpegelminderung von 2,0 dB(A) gerechnet werden.

Die künftigen Planungsrichtpegel lassen nach Abschnitt 5 Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu, da bei geöffneten Fenstern der Außenschallpegel im Zimmer in der Regel ca. 10 dB(A) niedriger als vor dem Fenster liegt.

Verbindungsstraße zwischen der Straße
"Im Grünen Grund" und der Waterstroate

(Querspange)

Aufgrund der maximal stationierten Pkw-Einheiten im Bebauungsplangebiet kann mit einer voraussichtlichen Verkehrsbelastung am Tage gerechnet werden, die gering den Wert von 50 Pkw-Einheiten/Std. in Spitzenzeiten überschreitet.

Bebauungsplangebiet

Im Bereich der Anliegerstraßen (Wohnstraßen) ist mit einer Gesamtbelastung am Tage \leq 25 Pkw-Einheiten/Std. und im Bereich der Wohnsammelstraßen \leq 50 Pkw-Einheiten/Std. zu rechnen, so daß die für Wohngebiete zulässigen Planungsrichtpegel nicht überschritten werden.

10. 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.

11. Elektroversorgung und Gasversorgung

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

12. Müllbeseitigung

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

13. Öffentliche Einrichtungen

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die einen Bolzplatz mit einer abschirmenden Pflanzung zur Wohnbebauung hin beinhaltet. Ein weiterer kleiner Bolzplatz ist in dem südlichen Bereich an dem kombinierten Rad- und Fußweg vorgesehen. Fußläufig Verbindungen auch zu benachbarten Bebauungsgebieten fördern die Annahme dieses Angebotes. Das Bebauungsplangebiet weist in den fußläufigen Grünzonen 3 Kinderspielflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 3100 qm auf. Der Spielflächenbedarf beläuft sich auf $2,4 \text{ qm} \times 1.155 \text{ Einwohner} = 2.772 \text{ qm}$. Die oben angeführte ausgewiesene Spielfläche ergibt somit einen 100 %igen Versorgungsgrad. Zur Wohnbebauung hin ist eine möglichst dichte Schutzpflanzung von mindestens 3,00 m Breite herzustellen.

14. Öffentliches Grün

Im Bebauungsplangebiet sind in den öffentlichen Bereichen ca. 200 Bäume durch Pflanzgebote festgesetzt. Die auf den einzelnen Grundstücken ergänzend zur Gesamtbegrünung vorgesehenen Bäume sind durch die Betroffenen zu dulden und zu unterhalten. Des Weiteren sind längs der Fußwege heckenartige Grünanpflanzungen als Begleitgrün vorgesehen. Zu berücksichtigen sind bei der Wahl der Bepflanzung pflegearme Bäume, Gehölze und Bodendecker.

15. Öffentlicher Gemeinbedarf

Zentral im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Kindergarten. Die Standortanforderungen, nämlich gute Besonnung, gewisse Lärmfreiheit bei Freiluftaufenthalt im Sommer, keine Kreuzung der Zugangswege mit stark belasteten Verkehrsstraßen, gute Einfügung ins Fußwegnetz und Erreichbarkeit benachbarter Bebauungsgebiete werden in idealer Weise erfüllt.

16. Kosten der Erschließung

Der Stadt Warendorf werden mit der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

lt. Rats-
beschluss
vom 15.6.70

| | | |
|---|----|--------------|
| Verkabelung 10kV-Leitung | DM | 70.000,00 |
| Grunderwerb | DM | 1.815.000,00 |
| Wasserversorgung | DM | 182.000,00 |
| Entwässerung | DM | 2.604.000,00 |
| Straßen einschl. Wohnwege | DM | 2.076.850,00 |
| Straßenbeleuchtung | DM | 162.650,00 |
| Öffentliches Grün | DM | 60.000,00 |
| Die Investitionen belaufen sich somit auf ca. | DM | 6.900.500,00 |
| | DM | 6.970.500,00 |
| | | ===== |

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden. Für die Stadt entstehen durch die Verwirklichung der Bebauungsplanung keine wesentlichen Folgekosten.

17. Bodenordnende Maßnahmen

Die durch den Bebauungsplan notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen möglichst auf privater Basis durchgeführt werden, weil ca. 75 % der Grundstücke sich im Eigentum der Stadt befinden. Der Größe des Bebauungsplangebietes entsprechend wird die allgemeine Erschließung in Abschnitten erfolgen.

Warendorf, den 30. Jan. 1979

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor

I. V.

Techn. Beigeordneter