

B e g r ü n d u n g

Nr. 2.55

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Warendorf nach § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung 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. 55 - Gebiet Beiderseits des Walgernweges - für zwei Bereiche nördlich der Lübecker Straße.

I. Allgemeines

Die Änderungsbereich liegen zwischen der Lübecker Straße und der Kardinal-von-Galen-Straße. Der Bebauungsplan Nr. 55 ist seit dem 09.11.1979 rechtsverbindlich. Der 2. Änderungsbebauungsplan stimmt mit der Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf überein.

II. Anlaß der Planaufstellung

Für den Bereich zwischen der Lübecker Straße und der Kardinal-von-Galen-Straße ist eine II. bis IV. geschossige Flachdachbauweise festgesetzt. Entsprechend der Aussage in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 sollten Bauvorhaben verwirklicht werden, die dem Eigentumswohnungsbau dienen. Entsprechende Bauvorhaben sind bereits im betreffenden Bereich verwirklicht worden. Die Nachfrage nach dieser Eigentumsform ist jedoch in Warendorf fast gänzlich zum Erliegen gekommen, so daß eine weitere Bereitschaft, von diesem städtebaulichen Angebot Gebrauch zu machen, auf absehbarer Zeit nicht mehr gegeben sein dürfte.

...

Nach entsprechender Beratung in den Ratsgremien wurde die Festsetzung der mehrgeschossigen Bauweise in Verbindung mit der Flachdachbauweise als zu enge und zu starre Festsetzung gewertet. Der Änderungsplan ermöglicht nun eine mehrgeschossige Bebauung mit geneigten Dächern. Die überbaubaren Flächen wurden in dem Sinne neu festgeschrieben, daß eine Doppel- und Reihenhausbauung entsprechend der nachrichtlichen Eintragung verwirklicht werden kann.

Mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und / oder Carporst ergibt sich das hierzu notwendige Erschließungskonzept.

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 gestalterischen Festsetzungen im Sinne des § 81 Abs. 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

IV. Städtebauliche Entwicklung und Gestaltung

Mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan soll erreicht werden, daß eine Schließung der Baulücken nördlich der Lübecker Straße, beruhend auf dem angestrebten inneren und äußeren Erschließungssystem sofort ermöglicht wird.

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen ergeben sich aus den gestalterischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes selbst bzw. wurden entsprechend der vorhandenen, umliegenden Bebauung weiter entwickelt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sollen die Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen aneinander angeglichen werden. Die Außenfassaden sollen aus dem gleichen Material bestehen. Zudem ist durch entsprechende Anordnung der Baukörper (Staffelung, Abwinkelung) innerhalb der überbaubaren Flächen eine Auflösung der Baumassen und Umrißlinien zu bewirken.

...

Drempel über 0,50 m bis 1,10 m Höhe sollen nur in zurückgestaffelten Baukörperbereichen zugelassen werden. Die Firsthöhe wird bei Wahl des geneigten Daches auf 12,00 m bzw. bei Wahl der Baukörper mit Flachdach auf 10,00 m begrenzt.

Zur Wahrung einer ausgewogenen Dachgestaltung müssen außerdem Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einen Abstand von 1,00 m von den Giebelseiten bzw. vom Achsmaß aus einhalten. Die Länge der Dachaufbauten bzw. Einschnitte darf dabei 50 % der Traufenbreite nicht überschreiten. Bei Überschreitung einer Länge von 3,00 m untereinander ist mindestens ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

V. Immission

Entsprechend dem schalltechnischen Entwurf für den Ausbau der westlichen Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße (betreffendes Teilstück hier Straße Im Grünen Grund), aufgestellt vom Institut für Schall- und Wärmeschutz Prof. Dr. R. Zeller und der Stadt Warendorf, beträgt die Lärmvorbelastung im Streckenabschnitt, der das WA 1 und WA 2 Gebiet tangiert am Tage 59,2 dB(A) und in der Nacht 48,0 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 62,5 dB(A) und in der Nacht 50,9 dB(A).

Nach der Art der umliegenden Bebauung handelt es sich bei den WA 1 und WA 2 Gebieten um allgemeine Wohngebiete. Gemäß der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betragen die höchstzulässigen Planungsrichtpegel am Tage 55,0 dB(A) und in der Nacht 40,0 dB(A). Aus der Differenz der Gesamtbelastung und der maximal zulässigen Planungsrichtpegel werden für die gekennzeichneten Bereiche im Einmündungsbereich der Kardinal-von-Galen-Straße und in die Straße Im Grünen Grund die Schallschutzklasse I festgesetzt.

...

VI. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächengliederung auf:

Bruttofläche

(Plangebietsflächen) = 0,75 ha

Verkehrsflächen u. mit Geh-, Fahr-
u. Leitungsrechten belastete pr. Flächen = 0,04 ha

Nettobaupfläche /
allgemeines Wohngebiet = 0,71 ha

VII. Verkehr

Die Änderungsbereiche bleiben auch weiterhin über die Kardinal-von-Galen-Straße bzw. Lübecker Straße erschlossen. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses im Einmündungsbereich der Kardinal-von-Galen-Straße auf die Straße Im Grünen Grund ist im Bebauungsplan der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche verbindlich festgelegt. Desweiteren ergibt die innere Erschließung des WA 1, WA 3 und WA 4 Gebietes in Verbindung mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und/oder Carports die Notwendigkeit einer Festsetzung von privaten Erschließungsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind.

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. Eine Bereitstellung weiterer Versorgungsflächen in den Änderungsbereichen ist nicht notwendig.

...

X. Müllbeseitigung

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

XI. Kosten der Erschließung

Die über den Kostenansatz des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 hinausgehenden erforderlichen Mittel schlüsseln sich wie folgt auf:

Grunderwerb	=	entfällt, da Flächentausch!
Wasserversorgung	=	4 500,-- DM
Entwässerung	=	--- DM
öffentliche Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	=	--- DM
Straßenbeleuchtung	=	2 500,-- DM
Gesamtsumme	=	7 000,-- DM

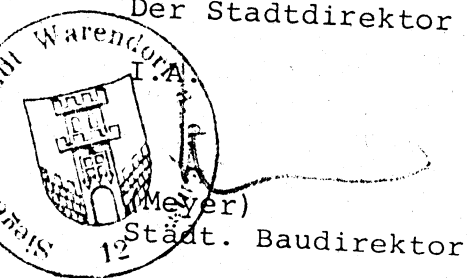
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden. Der Stadt Warendorf entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Folgelasten.

XII Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Zeit unbebauten Flächen befinden sich bis auf die Wegeverbindung zwischen der Lübecker Straße und der Kardinal-von-Galen-Straße ausschließlich in Privatbesitz. Die bodenordnenden Maßnahmen werden nach Absprache mit den Eigentümer auf privater Basis durchgeführt.

Warendorf, den 22.07.1985

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor



Handwritten signature/initials