

B E G R Ü N D U N G  
(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 2.57 der Stadt Warendorf  
für das Gebiet "Zwischen Wiesengrund, Bleichstraße und Emspromenade"  
im Stadtbezirk Warendorf

1. Ziel und Zweck der Aufstellung

Der Rat der Stadt Warendorf beschloß in seiner Sitzung am 20.12.1976 für die nahe der Warendorfer Altstadt gelegenen Flächen zwischen Emspromenade, Bleichstraße, Gartenstraße und Ems den Bebauungsplan Nr. 57 (jetzt 2.57) aufzustellen. Nach Auslagerung der dort damals bestehenden Gewerbebetriebe sollten aus Sanierungsmitteln eine Stadthalle errichtet und öffentliche Parkplatzflächen angeboten werden. Ebenfalls war beabsichtigt, im Plangebiet 2.57 Wohnbauflächen als Ersatzflächen für das nahegelegene Sanierungsgebiet der Altstadt bereitzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt, der im Jahre 1978 aufgestellt und am 14.05.1980 rechtskräftig wurde, war daher der Planbereich als Sanierungsgebiet dargestellt. Außerdem erwarb die Stadt in den Jahren nach 1976 einen Teil der Flächen. Aufgrund fehlender Zuschußmittel wurde allerdings der Antrag für die Festsetzung des Geländes als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet III vom Regierungspräsidenten in Münster im September 1978 nicht genehmigt. Da andere Bezuschussungen nicht möglich waren und sich auch die Finanzlage der Stadt selbst verschlechterte, rückte man im Jahre 1980 von dem Projekt einer Stadthalle an der Ems ab.

Das Gelände soll nun vollständig einer Wohnbebauung zugeführt werden, um die städtebauliche Situation dieses Gebietes nahe der Innenstadt, das durch die Lage an der Ems besonders exponiert ist, zu verbessern. Der auf dem städtischen Teil der Fläche ehemals angesiedelte Fliesen-Fachmarkt "Fliesen + Platten" ist zwischenzeitlich ausgesiedelt worden. Die Betriebsgebäude wurden abgebrochen.

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt sind in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 05.10.1985 rechtskräftig ist, die früheren Festsetzungen "Sanierungsgebiet" und "öffentliche Parkplatzfläche" durch die Bestimmung "Wohnbaufläche" ersetzt worden. Die Festsetzung "öffentliche Parkplatzfläche" wurde zurückgenommen, da nach der Entscheidung, die Stadthalle nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.57 zu errichten, die Anlage eines größeren Parkplatzes der städtebaulichen Qualität des hervorragend gelegenen Geländes nicht gerecht würde.

Ferner ist beabsichtigt, die im Westen der Gartenstraße befindlichen, inzwischen ebenfalls abgeräumten Flächen, auf denen sich die städtische Nichtseßhaftenunterkunft und der städtische Bauhof befanden, städtebaulich zu ordnen und einer Neubebauung zuzuführen. Aus diesem Grunde wurde die alte Plangebietsabgrenzung erweitert und ein rückwirkender neuer Aufstellungsbeschluß vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom Rat gefaßt.

Das in das Plangebiet einbezogene Gelände westlich der Gartenstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## 2. Lage

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Innenstadt Warendorfs direkt südlich der Ems.

### Grenzbeschreibung:

Im Norden (von Westen nach Osten)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 32, Nr. 109 (teilweise), die Südgrenzen der Parzellen Flur 31, Nr. 282 und 283 sowie eine Linie, die in einem Abstand von 13,00 m nördlich der Südgrenze des Flurstückes Nr. 255 202,00 m nach Osten verläuft, dann auf einer Länge von 16,50 m nach Südosten abknickt, dabei auf ein Teilstück der Westgrenze der Parzelle Nr. 256 trifft und ihren Endpunkt 5,00 m vor der Teufelsbrücke findet.

Im Osten (von Norden nach Süden)

wird das Plangebiet begrenzt von einer Linie, die vom östlichen Endpunkt der nördlichen Grenze des Plangebietes (s.o.) ausgeht. Sie verläuft im Abstand von 5,00 m parallel zur Teufelsbrücke innerhalb der Parzellen Flur 31, Nr. 255 und 256 sowie Flur 11, Nr. 889 nach Süden. Im Abstand von 3,00 m zur Nordgrenze der Parzelle Flur 11, Nr. 889 knickt die Linie innerhalb dieses Flurstückes nach Osten ab und verläuft senkrecht auf die Nordwestgrenze der Parzelle Flur 30, Nr. 209. Weiterhin wird das Plangebiet im Osten begrenzt durch die Nordwestgrenze der Parzelle Flur 30, Nr. 209 (teilweise).

Im Süden (von Osten nach Westen)

wird das Plangebiet begrenzt durch die gradlinige Verlängerung der Nordgrenze der Parzelle Flur 11, Nr. 617 auf die Westgrenze der Parzelle Flur 30, Nr. 209, durch die Nordgrenze der Parzelle Flur 11, Nr. 617 selbst, durch die Nordgrenzen der Parzellen Flur 11, Nr. 623, 843, 624, 625, 739, 759, 737, 758, 964, 963, 877, 876, 961, 962, 143, 576 und 577.

Im Westen (von Süden nach Norden)

wird das Plangebiet begrenzt von einer Linie innerhalb der Parzelle Flur 11, Nr. 933, die die Nordwestecke der Parzelle Nr. 577 mit der Südwestecke der Parzelle Nr. 575 verbindet. Ferner wird das Plangebiet begrenzt von den Ostgrenzen der Parzellen Nr. 921 und 922 sowie der Ostgrenze der Parzelle Flur 32, Nr. 98.

### 3. Bauliche Nutzung

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 2.57 weist neben Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Verkehrsflächen und Versorgungsflächen auch Grünflächen, unter anderem für zwei kleinere Kinderspielplätze, sowie Wasserflächen, Flächen für ein Überschwemmungsgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet aus.

##### a) Allgemeines Wohngebiet

Als Wohnbaufläche wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da der Bereich nördlich der Bleichstraße vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Auch war aufgrund der gegebenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Gartenstraße und Bleichstraße und der daraus resultierenden Emissionssituation im Plangebiet die Ausweisung eines reinen Wohngebietes nicht möglich.

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in Teilbauflächen von WA 1 bis WA 8, um in den einzelnen Bereichen Bauungen mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen entwickeln zu können.

Es wird im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Das Wohngebiet orientiert sich überwiegend nach innen und ist von der Emspromenade, der Gartenstraße und der Bleichstraße größtenteils abgewandt. Da sich die Bebauung um zwei Wohnhöfe gruppiert, würden die in Absatz 3 des § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zu einer unangemessenen Beeinträchtigung der Wohnruhe, vor allem durch Kraftfahrzeugverkehr, führen bzw. städtebauliche Fremdkörper in diesem innenstadtnahen Bereich darstellen.

##### b) Mischgebiet

Für die gemischte Baufläche wurde die Festsetzung "Mischgebiet" getroffen, da diese Fläche dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll.

Es wird beabsichtigt, auf dem unbebauten Gelände an der Gartenstraße ein Garagengebäude mit Materiallager des Malteser Hilfsdienstes e.V. unterzubringen; die Festsetzungen sind allerdings nicht auf dieses Projekt zugeschnitten, so daß auch andere Nutzungsarten möglich sind.

Es wurde für das Mischgebiet festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosfläche von mehr als 500 qm nicht zulässig sind. Diese Beschränkung wurde getroffen, um den Zugang von Einzelhandelsgeschäften, deren Größe über der von Nachbarschaftsläden liegt zu verhindern. Geschäfte mit größerer Ver-

kaufsfläche, wie z.B. auch Verbrauchermärkte, würden aufgrund ihres Umfanges, ihres Stellplatzbedarfs und des angezogenen Verkehrs unerwünschte zusätzliche Unruhe in das Plangebiet bringen, in dem die Wohnnutzung nach Durchführung des Bebauungsplanes zukünftig überwiegen wird. Außerdem könnte ein massiver Zu- und Abgangsverkehr auf der Gartenstraße bzw. Bleichstraße zu Verkehrsbehinderungen führen, besonders in der Zeit des Berufsverkehrs.

Geschäfte mit einer Geschoßfläche von mehr als 500 qm und Verbrauchermärkte bergen auch die Gefahr eines Abfließens von erheblichen Umsatzanteilen aus dem Altstadtkern von Warendorf, wodurch infolge einer Schwächung des dort ansässigen Handels nachteilige städtebauliche Wirkungen insofern auftreten können, als die zentrale Versorgungsfunktion nicht mehr gewährleistet sein könnte und die bei der Stadtsanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel ihren Zweck der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches nicht erreichen würden.

Das Gutachten des Instituts für Gebietsplanung und Stadtentwicklung GmbH, INGESTA Köln, vom Dezember 1979 zum Ansatz von Einzelhandelsgroßbetrieben in der Stadt Warendorf und vom März 1981 zu den Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt weist darauf hin, daß die Zulassung weiterer Verbrauchermärkte im Stadtbezirk zwangsläufig zu einer Schwächung der zentralen Geschäftslagen führt. Da auch Einzelhandelsgeschäfte mit einer geringeren Geschoßfläche als der von Verbrauchermärkten die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt schwächen können und es dadurch zu den o.g. nachteiligen städtebaulichen Wirkungen kommen kann, wurde die maximale Geschoßfläche von 500 qm festgesetzt, die der Größe eines Nachbarschaftsladens entspricht.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der hervorragenden Lage des Plangebietes -sowohl in Innenstadtnähe als auch direkt an der Ems mit Blick über die Emswiesen- wird durch den Bebauungsplan eine relativ hohe, der städtebaulichen Situation angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Das bedeutet, daß im Plangebiet zum Teil eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt wurde, wobei das dritte Geschoß im ausgebauten Dach angeordnet werden soll. Diese Bebauung ist überwiegend an der Gartenstraße und Bleichstraße im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die näher an der Ems liegende Bebauung im Norden des Plangebietes wurde aufgrund der Ufersituation um ein Geschoß reduziert, so daß hier zwei Vollgeschosse errichtet werden können, wobei auch hier das obere Geschoß im ausgebauten Dach anzuordnen ist.

Um die optimale Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurden vorwiegend auch die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Höchstwerte von Grund- und Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der Gebäude Bleichstraße 18 und Gartenstraße 25 (Planfeld MI 2) wurde das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung aufgrund der vorhandenen Bebauung überschritten und mit GRZ 0,5 / GFZ 1,0 festgesetzt. Dies ist nach § 17 Abs. 9 BauNVO möglich, da die Grundflächenzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude über dem höchstzulässigen Maß liegt. Bei der Berechnung wird die Parzelle Nr. 574 zusammen mit dem südlichen Teil der Parzelle 935 als ein Grundstück angesehen, da beide Flurstücke einen gemeinsamen Eigentümer (Stadt Warendorf) haben und das Haus Gartenstraße 25 über die Parzellengrenze ragt.

Grundstücksgröße Parzelle 574 + südlicher Teil Parzelle 935	=	756 qm
überbaute Fläche Wohngebäude Gartenstraße 25	=	194 qm
Wohngebäude Bleichstraße 18	=	<u>183 qm</u>
		377 qm
vorhandene Geschoßfläche		754 qm

Das bedeutet:

vorhandene GRZ:	0,49
vorhandene GFZ:	0,99
im Bebauungsplan festgesetzte GRZ:	0,5
im Bebauungsplan festgesetzte GFZ:	1,0

#### 4. Bauweise

Zielsetzung für das Baugebiet an der Gartenstraße und Bleichstraße ist es, einer möglichst großen Anzahl von Bürgern ein stadtnahes Wohnen im eigenen Heim zu ermöglichen. Hierfür bietet sich eine verdichtete Bebauung in Form von Reihen- bzw. Stadthäusern an. Um auch die Möglichkeit für eine etwas offenere Bebauung zu geben, soll in einigen Bereichen der Bau von Doppelhäusern zugelassen werden. Dementsprechend sind in den Planfeldern WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, während in den Bereichen WA 2, WA 6 und WA 9 nur Hausgruppen zugelassen werden. In den Planfeldern WA 2 und WA 3 wurden darüberhinaus abweichende Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, damit die Hausgruppenzeilen eine Länge von 50,00 m sowohl unter- als auch überschreiten können.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes, in denen bereits Einzelhäuser errichtet wurden, wird diese Bauform durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bestätigt.

Auch im Mischgebiet westlich der Gartenstraße wird, um die Art der Bebauung so wenig wie möglich zu präjudizieren, eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 5. Städtebauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 2.57 geht von der Überlegung aus, daß das Baugebiet aufgrund der Verkehrsbelastung der Gartenstraße und Bleichstraße von innen erschlossen werden sollte. Eine Ausnahme bildet hierbei das Planfeld WA 6, bei dem die Bebauung in Ergänzung der bestehenden Gebäude Emspromenade 16 und 17 zur Bleichstraße orientiert ist. Die übrige Bebauung wird von den Verkehrsstraßen abgerückt und zusätzlich durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Die Planstraßen A und B erschließen den Planbereich.

Als weiterer Gesichtspunkt ist die Ufersituation an der Ems und der schöne Ausblick über den Fluß auf die jenseits gelegenen Emswiesen ("Linnenwiese") zu berücksichtigen. Um die Uferbebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, wurde zum einen die Zahl der Vollgeschosse in den Planfeldern WA 3 und WA 7 gegenüber dem übrigen Planbereich um ein Geschöß reduziert, zum anderen wurde eine durchgängige Zeilenbebauung längs des Ufers durch das Querstellen einer Hauszeile (WA 5) vermieden sowie das Abrücken der Gebäudezeile in WA 7 ermöglicht. Die Planfestsetzungen lassen für eine große Anzahl von Grundstücken die Ausrichtung des Hauses mit Blick über die Emswiesen zu.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gestaltungsziele wurde das Plangebiet in zwei voneinander unabhängige Bereiche gegliedert, die jeweils von einer kurzen Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen werden. Um den Wendepplatz gruppiert sich die Bebauung, so daß eine städtebaulich wirksame Raumbildung erzielt wird.

Die Bebauung in den Planfeldern WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 umschließt den Platz am Ende der Planstraße A, wobei die Häuserzeilen der Bereiche WA 3 und WA 4 die Straßenführung betonen. Der Wendepplatz der Planstraße B wird von der Bebauung der Planfelder WA 5, WA 6 und WA 7 umgrenzt. Es wurde hierbei berücksichtigt, daß die an die Emspromenade angrenzende Gebäudezeile (WA 9) den Verlauf des Promenadenweges begleitet.

Die Einmündungsbereiche von Wohnwegen und -straßen in die anschließenden Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan überwiegend mit einem Ein- und Ausfahrverbot versehen, das in einigen Fällen zusätzlich durch ein Pflanzgebot für Hecken oder Sträucher unterstrichen wird. Auf diese Weise soll eine klare Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen in diesen Einmündungsbereichen erzielt und eine gestalterische Aufweitung der Einmündungen durch private Pflasterflächen verhindert werden. Sträucher und Hecken tragen zu einer deutlichen Orientierung bei.

## 6. Gestalterische Festsetzungen

Das Neubaugebiet, das östlich der Gartenstraße und nördlich der Bleichstraße liegt, stellt einerseits räumlich eine Ergänzung der zur Altstadt hin orientierten Wohnbebauung dar, ist aber andererseits von der umgebenden Bebauung im Westen, Süden und Osten durch die Gartenstraße und Bleichstraße sowie die Emspromenade deutlich getrennt und soll von den Straßen größtenteils abgerückt werden. Daher kann das Wohngebiet -auch gestalterisch- als vorwiegend auf sich selbst bezogen betrachtet werden.

- 6.1. Um dem Wohnquartier einen einheitlichen Charakter zu geben und ein zu diffuses Gesamterscheinungsbild zu verhindern, wurden verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen:

Es wurde bestimmt, daß die Außenfassaden und Dachendeckungen der in einer Gruppe zusammengeschlossenen Reihenhäuser oder Doppelhaushälften jeweils aus dem gleichen Material herzustellen sind, daß bei verklinkerten Gebäuden ein Verblender mit rotem bis gelben Farbton zu wählen ist und Dächer nur mit roten Ziegeln gedeckt werden dürfen.

Die Festsetzungen B 1 und B 2 besagen, daß Gärten und Vorgärten, die zwischen zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche und Wohngebäude liegen und eine Größe von weniger als 70 qm aufweisen, nur von Hecken und Ziegelmauern mit einer Höhe bis 0,30 m eingefriedet werden können. Ist die Gartenfläche größer, so können höhere Einfriedungen verwendet werden. Diese Regelung ist notwendig, da bei den nach Süden bzw. Westen orientierten Gärten in den Planfeldern WA 3 und WA 7 höhere Abschirmungen zu der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind.

Auch die gestalterischen Bestimmungen über die Ausführung von Carports und Garagen sowie der Schallschutzmauer tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Baugebietes bei.

- 6.2. Um eine zu starke Gleichförmigkeit im Baugebiet zu vermeiden und die Baukörper und Dächer zu differenzieren, wurden verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen:

Zum einen tragen die Bestimmungen über Dachform und Dachneigung dem genannten Ziel Rechnung.

Auch die Festsetzungen über die Anordnung von Versprüngen in der Fassade und beim Dachfirst sowie von Erkern an städtebaulich besonders wirksamen Giebelseiten (Punkt A 6) trägt zur Differenzierung der Baukörper bei.

Gleiches gilt für die weitgehende Zulassung der Wahl zwischen Trauf- und Giebelständigkeit der Gebäude.

- 6.3. Die Festsetzungen unter Punkt A 5 regeln den Umfang und die Anordnung von Dachaufbauten und -einschnitten. Sie wurden aufgestellt, um eine Verunstaltung der Gebäude zu verhindern.

Die getroffenen Gestaltungsvorschriften sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken. Sie wurden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses bzw. monotones verunstaltetes Gesamterscheinungsbild des Baugebietes zu vermeiden und werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

### 7. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet wird in folgende Flächen gegliedert:

#### 1. Bauflächen

1.1 bereits im Sinne des Bebauungsplanes bebaute Flächen	3.625 qm		
1.2 allgemeines Wohngebiet unbebaut (bzw. mit Gebäuden besetzt, die bei Durchführung des Planes abgebrochen werden)	10.923 qm		
1.3 Mischgebiet unbebaut	<u>1.462 qm</u>		
	E	16.010 qm	51%

#### 2. Verkehrsflächen

2.1 vorhandene Verkehrsflächen (Gartenstraße, Bleichstraße)	4.210 qm		
2.2 geplante streckenweise Verbreiterung der Bleichstraße	400 qm		
2.3 geplante innere Erschließung durch Wohnwege, Plätze	2.393 qm		
2.4 geplantes Verkehrsgrün	68 qm		
2.5 geplanter Fußweg an der Ems	<u>996 qm</u>		
	E	8.067 qm	24%

#### 3. Grünflächen

3.1 Kinderspielplätze	354 qm		
3.2 Grünfläche Uferbereich	<u>4.100 qm</u>		
	E	4.454 qm	14%

#### 4. Versorgungsfläche Elektro

E 18 qm

#### 5. Wasserfläche Ems

E 3.546 qm 11%

#### Gesamtfläche des Plangebietes

EE 32.095 qm 100%  
rd. 3,2 ha

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 43 Familienheimen, wobei sich bei der Wahl von Doppelhäusern diese Zahl reduziert.

Die vorhandene Bebauung kann mit ca. 4 Wohneinheiten aus freistehenden Einfamilienhäusern und ca. 9 Wohnungen aus dem Geschoßbau in Rechnung gestellt werden.

Unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit werden voraussichtlich ca. 196 Personen im Plangebiet wohnen. Mögliche Einliegerwohnungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Es ergibt sich eine Nettowohndichte von 122 Einwohnern/ha und eine Bruttowohndichte von 83 Einwohnern/ha.

## 8. Verkehr

### 8.1. Fließender Verkehr

#### a) äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2.57 wird von Teilstücken der Gartenstraße und der Bleichstraße durchzogen, die beide in dem hier zur Diskussion stehenden Bereich als Verkehrsstraßen zu klassifizieren sind. Sie sind Teil des neuen Konzeptes zur Regelung des Verkehrs in der Innenstadt von Warendorf. Hierbei ist vorgesehen, den Durchgangsverkehr in der Altstadt zu unterbinden und das Stadtzentrum stattdessen durch vier von einander unabhängige Straßenschleifen zu erschließen. Die Gartenstraße und Bleichstraße sollen die nordwestliche Schleife mit dem Norden (über den Wiesengrund) und dem Westen der Stadt (über die verlängerte Bleichstraße) verbinden.

Die endgültige Verwirklichung des Verkehrskonzeptes der Altstadt steht im Zusammenhang mit dem Bau der Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, die ca. 200 m westlich des Plangebietes Nr. 2.57 verlaufen soll. Diese Straße wird den Norden und den Süden der Stadt über die Ems miteinander verbinden und den Durchgangsverkehr aufnehmen. Ihr Ausbau vom Norden bis zur Bundesstraße 64 soll voraussichtlich im Jahre 1988 abgeschlossen sein. Bis dahin belastet noch ein Teil des Durchgangsverkehrs die im Plangebiet liegenden Teilstücke der Garten- und Bleichstraße.

Entsprechend ihrer Bedeutung für das innerstädtische Verkehrskonzept wurden Gartenstraße und Bleichstraße in den letzten Jahren bis zur Einmündung Badestraße ausgebaut. Östlich dieser Einmündung scheiterte die Verbreiterung der Straße bislang, da es der Stadt nicht gelang, die hierfür benötigten Grundstücksflächen zu erwerben. Die Ausbauplanungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Im Zuge der Verbreiterung der Bleichstraße ist der Abbruch des Gebäudes Bleichstraße 8 vorgesehen.

Der gesamte Ausbau der beiden Straßen wurde unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln finanziert. Es handelte sich hierbei um Gelder für die Sanierungsgebiete I und II der westlichen Innenstadt Warendorfs. Sie konnten verwendet werden, da der Straßenausbau eine Voraussetzung für die Sanierung der Gebiete darstellt.

Im einzelnen stellen sich die Ausbauquerschnitte von Gartenstraße und Bleichstraße wie folgt dar:

Der Gesamtquerschnitt der Gartenstraße beträgt 13,40 m in folgender Aufteilung:

westlicher Bürgersteig 1,50 m;  
westlicher Radweg 1,70 m;  
Fahrbahn 6,50 m;  
östlicher Radweg 1,70 m;  
östlicher Bürgersteig 1,40 m.

Aufgrund der bestehenden und im Streckenbelastungsplan (siehe Punkt 9.1) niedergelegten zukünftigen Verkehrssituation wurde dem Rechtsabbiegen von der Bleichstraße in die Gartenstraße bzw. dem Linksabbiegen von der Gartenstraße in die Bleichstraße die bevorrechtigte Fahrtrichtung eingeräumt. Deshalb ist hierfür in der Gartenstraße eine eigene Spur vorgesehen, während das Linksabbiegen und die Fahrtrichtung "Geradeaus" in einer zweiten Spur zusammengefaßt sind.

Die im weiteren Verlauf innerhalb der Bleichstraße befindlichen 4 Bäume (Akazien) sollen erhalten bleiben und wurden entsprechend festgesetzt.

In diesem Bereich hat die Bleichstraße folgenden Querschnitt:

südlicher Fußweg 1,80 m;  
südlicher Radweg 1,70 m;  
Fahrbahn 3,80 m;  
Pflanzbeet 2,70 m;  
Fahrbahn 3,80 m;  
nördlicher Radweg 1,70 m;  
nördlicher Fußweg 1,85 m;  
Gesamtquerschnitt: 17,35 m.

Östlich der Badestraße soll die Bleichstraße folgenden Querschnitt erhalten:

südlicher Bürgersteig 2,00 m;  
südlicher Radweg 1,70 m;  
Fahrbahn 6,50 m;  
nördlicher Radweg 1,70 m;  
nördlicher Bürgersteig 2,00 m;  
Gesamtquerschnitt: 13,90 m.

Durch die Gartenstraße und die nach Westen verlängerte Bleichstraße mit einem Querschnitt von 9,50 m (südlicher Bürgersteig 2,00 m; Fahrbahn 5,50 m; nördlicher Bürgersteig 2,00 m) wird das westlich gelegene Mischgebiet erschlossen. Die Bebauung im Planfeld WA 6 ist ebenfalls direkt an die Bleichstraße ange-

bunden. Für die Wohngebäude Emspromenade 15 und 17 wurden zur Absicherung und Verbesserung der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan eingetragen, da das in fremdem Besitz befindliche Flurstück Nr. 888 besonders das Haus Emspromenade 17 von der Bleichstraße und der Emspromenade trennt.

#### b) innere Erschließung

Der große übrige Teil der Bebauung nördlich der Bleichstraße soll von innen durch die Planstraßen A und B sowie daran anschließende Wohnwege erschlossen werden. Zur Gartenstraße, Bleichstraße und Emspromenade hin besteht weitgehend ein Zu- und Ausfahrverbot.

Die Planstraßen sollen als Mehrzweckflächen für das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in einer Breite von 6,00 m ausgebaut werden, wobei die Fahrbahn mit 4,50 m Breite vom Bürgersteig mit 1,50 m Breite nur durch ein Tiefbord, der von Kfz überfahren werden kann, getrennt ist. Aufpflasterungen mit dem Material der Bürgersteige an mehreren Stellen sollen dem Autofahrer die Gleichrangigkeit der Fußgänger signalisieren.

Die Planstraße A erschließt den westlichen Teil des Neubaugebietes. In den Wendepunkt am Ende der Straße mündet ein 3,00 m breiter Fußweg, der die Bebauung mit dem Emsufer verbindet. Die Planstraße B ist ebenfalls mit einer größeren Wendemöglichkeit abgeschlossen. Hieran schließen sich zwei 4,50 m breite Wohnwege zur Anbindung der Bebauung in den Bereichen WA 5 und WA 7 an.

#### 8.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll hauptsächlich auf den Privatgrundstücken Raum finden. Bei der Errichtung von Stadthäusern sollen die Garagen in das Haus integriert werden, im Falle von Reihenhäusern besteht im Bereich WA 3 (und unter Umständen auch in WA 7) die Möglichkeit, überdachte Stellplätze (Carports) dem Wohnhaus vorgelagert anzuordnen.

In den Bebauungsplan wurde die textliche Festsetzung aufgenommen, daß Kleingaragen als oberirdische Garagen ausgeführt werden müssen. Es soll damit verhindert werden, daß zu große Geländeeinschnitte, besonders im Bereich der Hausgruppen entstehen.

Die von der EAE in Ausgabe 1985 unter Ziffer 5.2.1.2 geforderten öffentlichen Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz für etwa 3 bis 6 Wohnungen) sind für das Neubaugebiet im Bereich der Wendepunkte und an den Straßen in ausreichender Zahl vorgesehen (1 Stellplatz für ca. 2 bis 3 zu erwartende Wohnungen).

### 8.3. Fußgängerverkehr

Entlang des Emsufers ist im Plangebiet ein 3,50 m bis 4,00 m breiter Fußweg geplant, der die Emspromenade mit der Gartenstraße verbindet. Er ist Teil eines Wegekonzeptes, das im gesamten Emsuferbereich innerhalb des Stadtbezirkes weitestgehend Fußwege vorsieht. Daher findet der geplante Spazierweg außerhalb des Plangebietes in westlicher und östlicher Richtung entlang der Ems zukünftig seine Fortsetzung und stellt auf diese Weise für die Bewohner des neuen Baugebietes auch eine Fußweg-Verbindung in die nördliche Altstadt dar, denn zwei der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnwege münden in den Emsfußweg. So gelangen die Anwohner auch relativ schnell in die im weiteren Verlauf an der Ems gelegenen Grün- und Erholungsbereiche.

## 9. Immissionen

### 9.1 Vorbemerkungen

Es ist zu überprüfen, wie groß die zu erwartende Verkehrsgeräuscheinwirkung des vorhandenen Straßensystems auf die vorhandene und geplante Bebauung sein wird, um hieraus zu beurteilen und ggf. festzulegen, durch welche Maßnahmen ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung hergestellt werden kann.

Die Untersuchungen beruhen auf dem Bebauungsplanentwurf, aus dem die bauliche Nutzung hervorgeht, dem Streckenbelastungsplan der Planungsgemeinschaft Sudau & Hahm, Osnabrück, vom 21.01.1980 mit den prognostizierten Werten der Verkehrsstärken im Jahre 1990 (siehe Anlage) sowie auf einer im September 1986 seitens der Stadt durchgeführten Verkehrszählung.

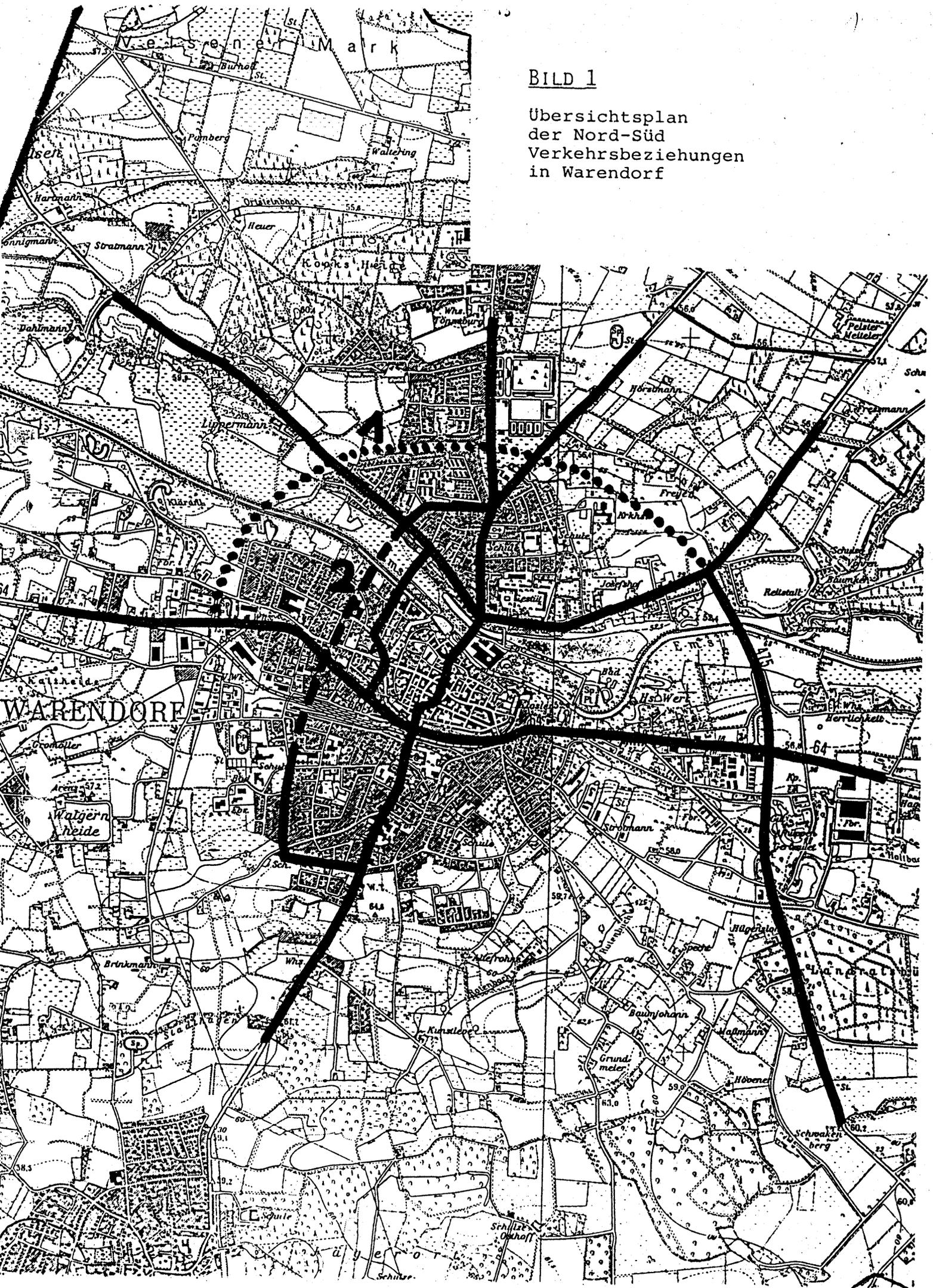
Der rechnerischen Beurteilung liegt die Vornorm der DIN 18005 Blatt 1 vom Mai 1971 -Schallschutz im Städtebau- zugrunde, die mit Runderlaß des Innenministers vom 08.11.1971 (MBl. NW 1971 S. 2129) zur Anwendung bei der Bauleitplanung empfohlen worden ist, sowie der ergänzende Runderlaß des Innenministers vom 18.11.1973 (MBl. NW 1973 S. 1915) und die Schriftenreihe der Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen -Schallschutz im Städtebau 2-.

Die Untersuchungen der Immissionen erstrecken sich auf folgende Bereiche:

- A) Allgemeines Wohngebiet östlich der Gartenstraße / nördlich Bleichstraße (Bereiche WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 8)
- B) Allgemeines Wohngebiet zurückliegende Bebauung (Bereiche WA 3, WA 5, WA 7, WA 9)
- C) Mischgebiet westlich der Gartenstraße
- D) Haus Bleichstraße 20

BILD 1

Übersichtsplan  
der Nord-Süd  
Verkehrsbeziehungen  
in Warendorf



Die Straßen von denen die Emissionen ausgehen, sind in folgende Abschnitte unterteilt (siehe Bild 2):

- Abschnitt Gartenstraße (von der Bleichstraße bis zur Linnenbrücke)
- Abschnitt Bleichstraße 1 (von der Gartenstraße bis zur Badestraße)
- Abschnitt Bleichstraße 2 (von der Badestraße bis zur Promenade).

Wie bereits im Kapitel "Verkehr" angedeutet, müssen für eine vollständige Beurteilung der jetzigen und künftigen Immissionssituation im Plangebiet zwei verschiedene Verkehrsbelastungsfälle der Gartenstraße und Bleichstraße berücksichtigt werden:

#### Fall I

Verkehrssituation im Plangebiet nach Verwirklichung des Verkehrskonzeptes für die Altstadt sowie nach Fertigstellung der Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße bis zur B 64 (etwa ab 1988).

Grundlage für die Berechnungen ist hierbei der Streckenbelastungsplan Sudau & Hahm. Es wird davon ausgegangen, daß sich der in dieser Prognose angesetzte Verkehr der in Ost-West-Richtung verlaufenden innerörtlichen Entlastungsstraße, genannt "Nördliche Stadtstraße" (siehe Bild 1 Nr. 1), die wegen der hohen Gesamtkosten nur langfristig verwirklicht werden kann, teils auf die Bundesstraße Nr. 64, teils auf die Innerstädtische Hauptverkehrsstraße (siehe Bild 1 Nr. 2) verlagern, nicht aber die Gartenstraße oder Bleichstraße belasten wird.

Im Streckenbelastungsplan Sudau & Hahm war für das Plangebiet Nr. 2.57 ein Parkplatz für 300 Pkw vorgesehen. Da die Stadt von dieser Zielvorstellung abgegangen ist, müssen die Werte des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) auf den zu untersuchenden umliegenden Straßen geringfügig korrigiert werden. Es ist bei Wegfall des Parkplatzes an der Bleichstraße davon auszugehen, daß stattdessen die Parkflächen an der Lüniger Straße angefahren werden und sich deshalb die DTV-Werte der Gartenstraße und Bleichstraße nicht wesentlich ändern. Lediglich die im Streckenbelastungsplan eingetragenen 400 Pkw-E/24 h, die von der Badestraße aus die Bleichstraße in Richtung Parkplatz kreuzen, können verrechnet werden (siehe Anlage Streckenbelastungsplan). Hierdurch wird eine Verringerung der Verkehrsmenge

auf der Gartenstraße um ca. 200 Pkw-E/24 h  
auf der Bleichstraße, Abschnitt 1, um ca. 300 Pkw-E/24 h  
angenommen.

BILD 3a

Belastungsfall II  
Verkehrszählung September 86  
alle Werte Kfz/16 Std. "tags"

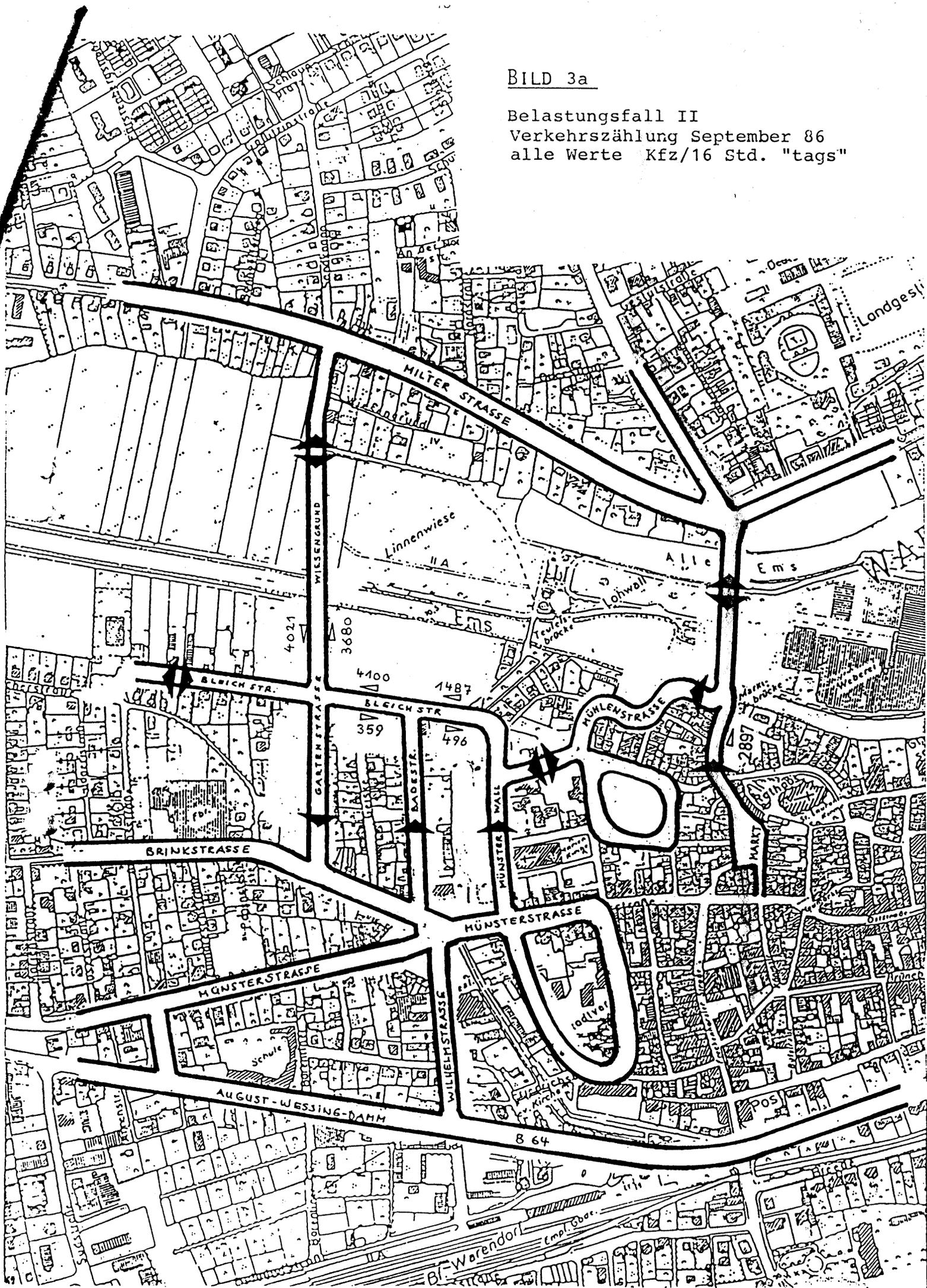
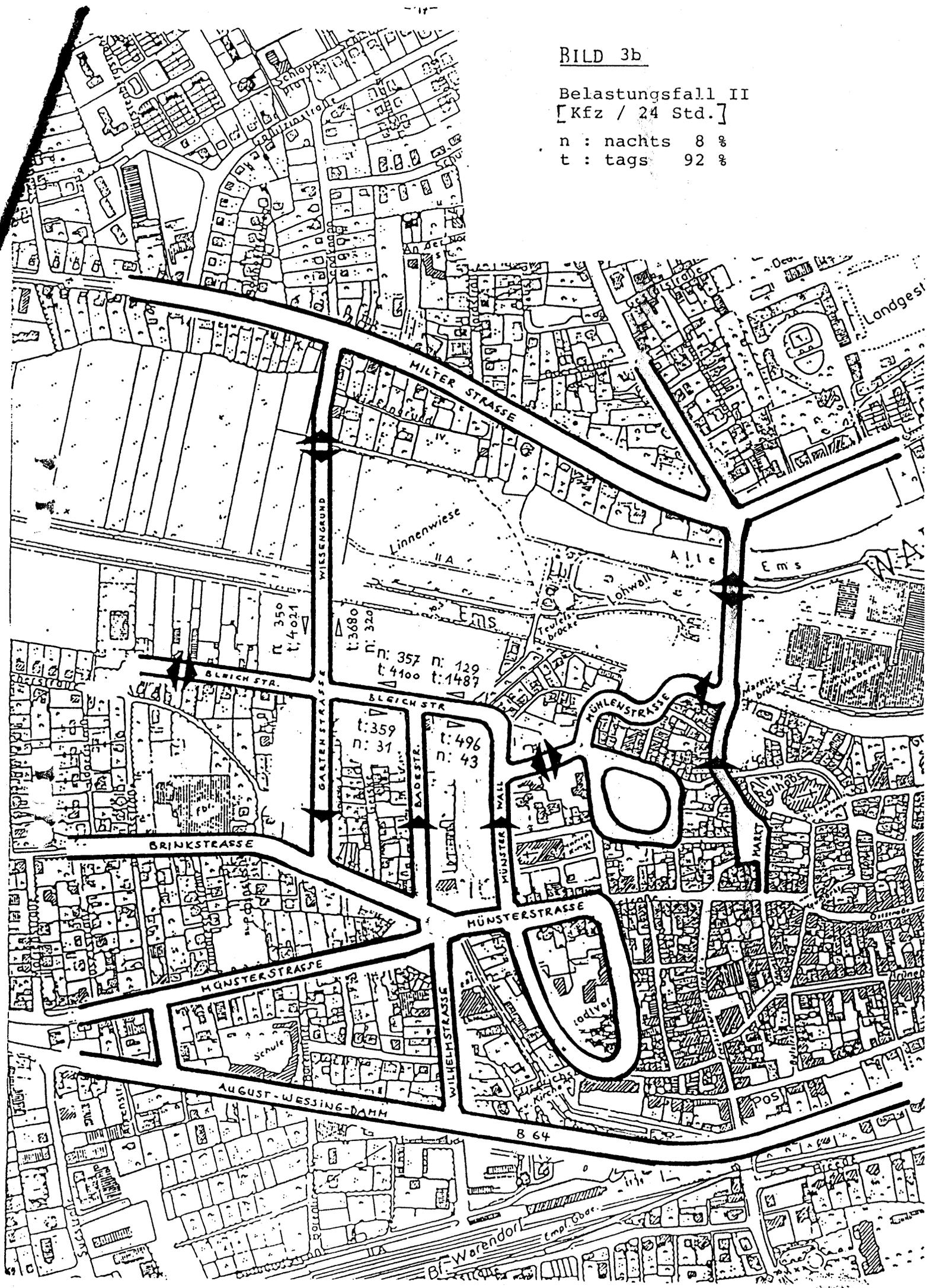


BILD 3b

Belastungsfall II  
[Kfz / 24 Std.]

n : nachts 8 %  
t : tags 92 %



## Fall II

Verkehrssituation im Plangebiet zur Zeit der Planaufstellung, d.h. vor Ausbau der Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße.

Grundlage für die Berechnungen ist hierbei die Verkehrszählung der Stadt vom September 1986, die in der Zeit "tagsüber" zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr durchgeführt wurde (siehe Bild 3a). Da spezifisch für Warendorf ca. 8 % des Gesamtverkehrs eines Kalendertages auf die Nachtzeit entfallen, kann der in Bild 3b dargestellte Verkehr zur Tages- und Nachtzeit ermittelt werden.

### 9.2 Ermittlung der Emissionen und Schallschutzmaßnahmen

#### 9.2.1. Bereich östlich Gartenstraße / nördlich Bleichstraße (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 8)

##### 9.2.1.1. Ermittlung der Emissionen

Hinweis: Im Bereich der Planfelder WA 2 und WA 4 sollen die nach Süden und Westen orientierten Gartenräume mit einer 2,30 m hohen Schallschutzwand geschützt werden.

Hierdurch vermindern sich die Immissionen an der Bebauung selbst nur im Erdgeschoßbereich (unter Umständen partiell auch im Obergeschoß) um ca. 8 - 10 dB(A). Auf die übrigen Geschosse hat die Lärmwand keine schützende Wirkung, es sei denn, man würde sie auf bis zu 4,50 m erhöhen, was aus stadtgestalterischen Gründen nicht angestrebt wird.

Da die Schallschutzwand überwiegend nur im Erdgeschoßbereich der Bebauung lärmindernd wirkt, wird sie für die Ermittlung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen an den Häusern (siehe Punkt A.3) nicht herangezogen. Das Erdgeschoß wird somit zusätzlich geschützt.

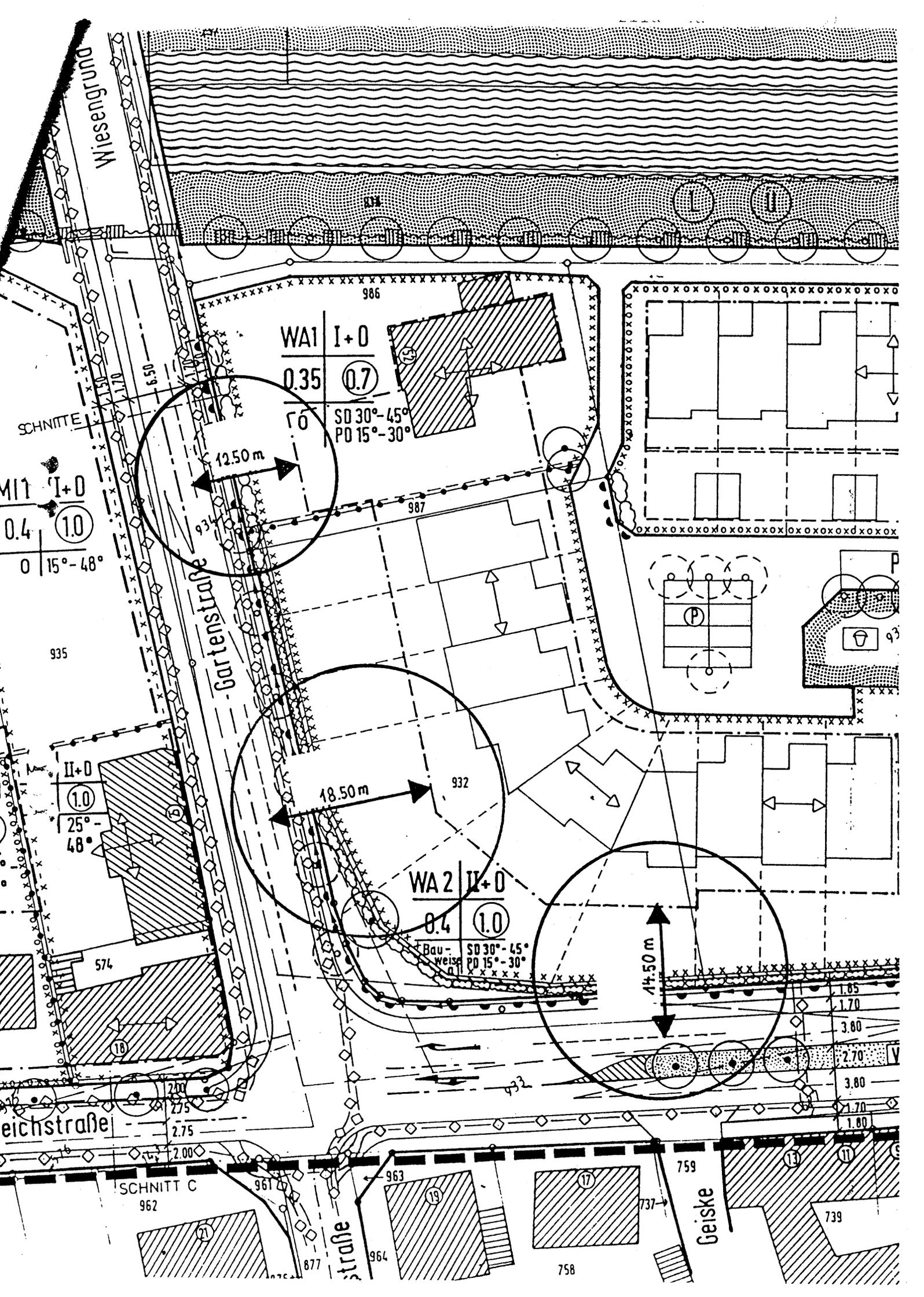
#### I. Verkehrsbelastungsfall I

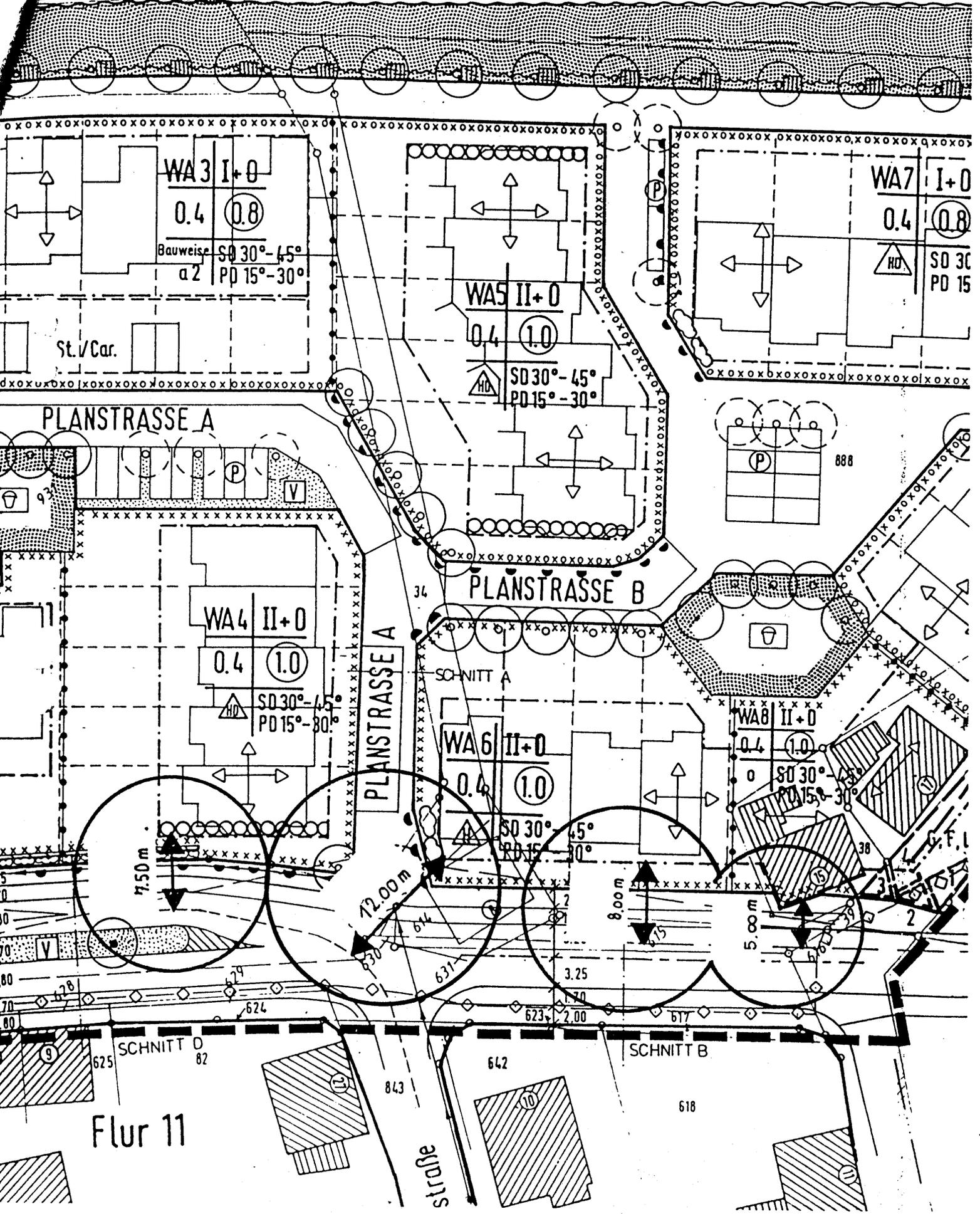
Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels (Mittelungspegel) auf der Grundlage der Streckenbelastungsprognose Sudau & Hahn

#### Abschnitt Gartenstraße

DTV 1990 = 5.700 + 2.200 = 7.900 Pkw-E/24 Std.  
7.900 - 200 = 7.700 Pkw-E/24 Std.  
(da Parkplatz entfällt)

Umrechnung auf Kfz/24 Std. = 7.700 x 0,8  
= 6.160 Kfz/24 Std.





Flur 11

straÙe

618

Errechnung der stündlichen Verkehrsmenge und Verteilung auf Nacht und Tag unter Berücksichtigung der Tatsache, daß für Warendorf spezifisch ca. 8 % des Gesamtverkehrs auf die Nachtzeit entfallen:

nachts 8 % = 493 Kfz/ 8 Std. = 62 Kfz/Std.  
tags 92 % = 5.667 Kfz/ 16 Std. = 354 Kfz/Std.

Resultierender äquivalenter Dauerschallpegel gemäß Vornorm DIN 18005 in 25,00 m Entfernung von der Mittelachse der nächstgelegenen Fahrbahn

LAm nachts = 62 Kfz/Std. = 49,0 dB(A)  
LAm tags = 354 Kfz/Std. = 57,0 dB(A)

WA 1: geringster Abstand von möglichem Gebäude zur Fahrbahnachse 12,50 m (siehe Bild 4a), was einen Zuschlag von 3,0 dB(A) bedeutet.

Weitere Zuschläge sind nicht erforderlich, da der Lkw-Anteil keine 20% erreicht, die Fahrbahnoberfläche aus Asphaltfeinbeton besteht und die Straße keine Steigung von 3 % oder mehr aufweist.

Es ergibt sich folgender größtmöglicher äquivalenter Dauerschallpegel direkt an der möglichen Bebauung östlich der Gartenstraße im Bereich WA 1

LAm nachts = 52,0 dB(A)  
LAm tags = 60,0 dB(A)

WA 2: geringster Abstand der Gebäude zur Fahrbahnachse 18,50 m (siehe Bild 4a), was einen Zuschlag von 1,0 dB(A) bedeutet.

Es ergibt sich folgender größtmöglicher äquivalenter Dauerschallpegel direkt an der Bebauung östlich der Gartenstraße

LAm nachts = 50,0 dB(A)  
LAm tags = 58,0 dB(A)

#### Abschnitt Bleichstraße 1

DTV 1990 = 9.683 + 1.300 = 10.983 Pkw-E/24 Std.  
10.983 - 300 = 10.683 Pkw-E/24 Std.  
(da Parkplatz entfällt)

Umrechnung: 10.683 Pkw-E/24 Std. x 0,8 =  
8.546 Kfz/24 Std.

LAm nachts 8 % = 684 Kfz/ 8 Std. = 86 Kfz/Std.  
= 51,0 dB(A)  
LAm tags 92 % = 7.862 Kfz/16 Std. = 491 Kfz/Std.  
= 59,0 dB(A)

- a) Berücksichtigung des Abstandes von Fahrbahnachse bis Gebäude im Bereich WA 2 (siehe Bild 4a) = 14,50 m.  
Es ergibt sich lt. Vornorm DIN 18005 ein Zuschlag von 3,0 dB(A).  
Daraus resultiert folgender größtmöglicher äquivalenter Dauerschallpegel direkt an der Bebauung im Bereich WA 2

LAm nachts = 54,0 dB(A)  
LAm tags = 62,0 dB(A)

- b) Berücksichtigung des Abstandes von Fahrbahnachse bis Gebäude im Bereich WA 4 = 7,50 m (siehe Bild 4b). Es ergibt sich ein Zuschlag von 5,0 dB(A).  
Daraus resultiert folgender größtmöglicher äquivalenter Dauerschallpegel direkt an der Bebauung im Bereich WA 4

LAm nachts = 56,0 dB(A)  
LAm tags = 64,0 dB(A)

#### Abschnitt Bleichstraße 2

- a) Für den westlichen Teil der Bebauung im Bereich WA 6 (siehe Bild 4b) kann die gleiche Verkehrsbelastung in Rechnung gestellt werden, die auch im Fall Abschnitt Bleichstraße 1, b) angesetzt wurde, da der Verkehr, der aus der Badestraße in die Bleichstraße fließt mit berücksichtigt werden muß.

Der Abstand von Fahrspur bis Gebäude beträgt hier ca. 12,00 m (siehe Bild 4b), was einen Zuschlag von 3,0 dB(A) bedeutet.

Es ergibt sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel direkt an der Bebauung:

LAm nachts = 51,0 dB(A) + 3,0 dB(A) = 54,0 dB(A)  
LAm tags = 59,0 dB(A) + 3,0 dB(A) = 62,0 dB(A)

- b) Betrachtung des Verkehrs auf dem Abschnitt Bleichstraße 2

DTV 1990 = 5.400 + 1.000 = 6.400 Pkw-E/24 Std.

Umrechnung = 6.400 Pkw-E/24 Std. x 0,8  
= 5.120 Kfz/24 Std.

LAm nachts 8 % = 410 Kfz/ 8 Std. =  
51 Kfz/Std. = 49,0 dB(A)  
LAm tags 92 % = 4.710 Kfz/24 Std. =  
294 Kfz/Std. = 56,0 dB(A)

Es wird ein Abstand Fahrbahnachse bis Gebäude von 8,00 m (siehe Bild 4b) berücksichtigt, was einen Zuschlag von 5,0 dB(A) und folgenden äquivalenten Dauerschallpegel an der Bebauung ergibt:

LAm nachts = 54,0 dB(A)  
LAm tags = 61,0 dB(A)

- c) Für das Gebäude Emspromenade 15 ergibt sich aufgrund des Abstandes von der Fahrbahnachse von 5,00 m (siehe Bild 4b) und des daraus resultierenden Zuschlages von 7,0 dB(A) folgender äquivalenter Dauerschallpegel am Gebäude:

LAm nachts = 56,0 dB(A)  
LAm tags = 63,0 dB(A)

## II. Verkehrsbelastungsfall II

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels auf der Grundlage der Verkehrszählung vom September 1986

### Abschnitt Gartenstraße

Die Summe der auf einem Straßenabschnitt in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr gezählten Kfz macht den Verkehr "tagsüber" aus, der 92 % des Gesamtverkehrs darstellt:

4.021 + 3.680 = 7.701 Kfz/16 Std = 92 % tags  
350 + 320 = 670 Kfz/ 8 Std. = 8 % nachts

LAm nachts 8 % = 670 Kfz/ 8 Std. = 84 Kfz/Std.  
= 51,0 dB(A)  
LAm tags 92 % = 7.701 Kfz/16 Std. = 481 Kfz/Std.  
= 58,5 dB(A)

- WA 1: geringster Abstand vom Gebäude zur Fahrbahnachse 12,50 m, was einen Zuschlag von 3,0 dB(A) bedeutet.  
Es ergibt sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel:

LAm nachts = 54,0 dB(A)  
LAm tags = 61,0 dB(A)

WA 2: Geringster Abstand von Gebäude zur Fahrbahnachse = 18,50 m, das bedeutet einen Zuschlag von 1,0 dB(A), woraus sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel ergibt:

LAm nachts = 50,5 dB(A)

LAm tags = 59,0 dB(A)

#### Abschnitt Bleichstraße 1

Summe des Verkehrs "tagsüber" = 4.100 + 359 =  
4.459 Kfz/16 Std.  
Summe des Verkehrs "nachts" = 357 + 31 =  
388 Kfz/ 8 Std.

LAm nachts 8 % = 388 Kfz/ 8 Std. = 49 Kfz/Std.  
= 48,5 dB(A)

LAm tags 92 % = 4.459 Kfz/16 Std. = 279 Kfz/Std.  
= 56,5 dB(A)

a) Abstand von Fahrbahnachse bis Gebäude im Bereich  
WA 2 = 14,50 m.  
Daraus resultierender Zuschlag = 3,0 dB(A),  
ergibt folgenden äquivalenten Dauerschallpegel  
am Gebäude:

LAm nachts = 51,5 dB(A)

LAm tags = 59,5 dB(A)

b) Abstand von Fahrbahnachse bis Gebäude im Bereich  
WA 4 = 7,50 m.  
Daraus resultierender Zuschlag = 5,0 dB(A),  
ergibt folgenden äquivalenten Dauerschallpegel  
am Gebäude:

LAm nachts = 53,5 dB(A)

LAm tags = 61,5 dB(A)

#### Abschnitt Bleichstraße 2

a) Für den westlichen Teil der Bebauung im Planfeld  
WA 6 wird wieder die gleiche Verkehrsbelastung  
wie im Abschnitt Bleichstraße 1b angesetzt.  
Der Abstand von Fahrspur zum Gebäude beträgt  
hier ca. 12,00 m, was einen Zuschlag von  
3,0 dB(A) bedeutet.

Es ergibt sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel an der Bebauung:

LAm nachts: 48,5 dB(A) + 3,0 dB(A) = 51,5 dB(A)

LAm tags: 56,5 dB(A) + 3,0 dB(A) = 59,5 dB(A)

b) Summe des Verkehrs "tagsüber" = 1.487 + 496 =  
 1.983 Kfz/16 Std.  
 Summe des Verkehrs "nachts" = 129 + 43 =  
 172 Kfz/ 8 Std.

LAm nachts 8 % = 172 Kfz/ 8 Std. = 22 Kfz/Std.  
 = 45,0 dB(A)  
 LAm tags 92 % = 1.983 Kfz/16 Std. = 124 Kfz/Std.  
 = 52,0 dB(A)

Abstand von Fahrbahnachse bis Gebäude im Bereich  
 WA 6 = 8,00 m.  
 Daraus resultierender Zuschlag = 5,0 dB(A),  
 ergibt folgenden äquivalenten Dauerschallpegel  
 am Gebäude:

LAm nachts = 50,0 dB(A)  
 LAm tags = 57,0 dB(A)

c) Abstand von Fahrbahnachse bis Gebäude  
 Emspromenade 15 = 5,00 m.  
 Daraus resultierender Zuschlag = 7,0 dB(A),  
 ergibt folgenden äquivalenten Dauerschallpegel  
 am Gebäude:

LAm nachts = 52,0 dB(A)  
 LAm tags = 59,0 dB(A)

9.2.1.2. Vergleich der errechneten Emissionswerte

Werte dB(A)		Gartenstraße	
		WA 1	WA 2
Fall I	nachts	52,0	50,0
	tags	60,0	58,0
Fall II	nachts	54,0	50,5
	tags	61,0	59,0

Werte dB(A)		Bleichstraße				
		Abschn. 1		Abschn. 2		
		a	b	a	b	c
Fall I	nachts	54,0	56,0	54,0	54,0	56,0
	tags	62,0	64,0	62,0	61,0	63,0
Fall II	nachts	51,5	53,5	51,5	50,0	52,0
	tags	59,5	61,5	59,5	57,0	59,0

Art des Baugebietes	WA
Planungsrichtpegel gem. DIN 18005	nachts 40,0 dB(A) tags 55,0 dB(A)
bei Inanspruchnahme der zu- lässigen Überschreitung von 10,0 dB(A)	
maximal zulässiger Richtpegel	nachts 50,0 dB(A) tags 65,0 dB(A)

In den mit  gekennzeichneten Fällen wird der maximal zulässige Richtpegel nachts am weitesten überschritten.

#### 9.2.1.3. Ermittlung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen

Um festzustellen, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist die jeweils lärmintensivste Straßenbelastung der Fälle I und II zugrundezulegen und dem zulässigen Richtpegel gegenüberzustellen.

##### Abschnitt Gartenstraße

###### WA 1: Ungünstigster Fall II

LAm nachts 54,0 dB(A) > 50,0 dB(A)  
LAm tags 61,0 dB(A) < 65,0 dB(A)

###### WA 2: Ungünstigster Fall II

LAm nachts 50,5 dB(A) > 50,0 dB(A)  
LAm tags 59,0 dB(A) < 65,0 dB(A)

##### Abschnitt Bleichstraße 1, a

###### Ungünstigster Fall I

LAm nachts 54,0 dB(A) > 50,0 dB(A)  
LAm tags 62,0 dB(A) < 65,0 dB(A)

##### Abschnitt Bleichstraße 1, b

###### Ungünstigster Fall I

LAm nachts 56,0 dB(A) > 50,0 dB(A)  
LAm tags 64,0 dB(A) < 65,0 dB(A)

Anschnitt Bleichstraße 2, a

Ungünstigster Fall I

LAm nachts 54,0 dB(A) > 50,0 dB(A)

LAm tags 62,0 dB(A) < 65,0 dB(A)

Abschnitt Bleichstraße 2, b

Ungünstigster Fall I

LAm nachts 54,0 dB(A) > 50,0 dB(A)

LAm tags 61,0 dB(A) < 65,0 dB(A)

Abschnitt Bleichstraße 2, c

Ungünstigster Fall I

LAm nachts 56,0 dB(A) > 50,0 dB(A)

LAm tags 63,0 dB(A) < 65,0 dB(A)

In allen Fällen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich

9.2.1.4. Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" ist anzustreben, einen korrespondierenden Innenpegel von 30,0 dB(A) nachts in Schlafräumen nicht zu überschreiten. Demzufolge werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des Bundesbaugesetzes im Bebauungsplan diejenigen Flächen, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind, festgesetzt.

Abschnitt Bleichstraße 1, a

Um die Emissionen nachts von 54,0 dB(A) auf 30,0 dB(A) abzumindern, sind mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 25,0$  dB(A) (und ein Außenwandaufbau mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 30,0$  dB(A)) vorzusehen.

LAm nachts = 54,0 dB(A) - 25,0 dB(A) = 29,0 dB(A)  
< 30,0 dB(A)

Die gleiche Schallschutzklasse kann bei den Abschnitten Gartenstraße WA 1 und WA 2 sowie Bleichstraße 2, a und b festgesetzt werden, da dort der äquivalente Dauerschallpegel gleich oder geringer ist als im Abschnitt Bleichstraße 1, a, dennoch aber größer als der maximale Richtpegel.

Abschnitt Bleichstraße 1, b

Um die Emissionen nachts von 56,0 dB(A) auf 30,0 dB(A) abzumindern, sind mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 26,0$  dB(A) (und ein Außenwandbaufbau mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 30,0$  dB(A)) vorzusehen.

$$L_{Am} \text{ nachts} = 56,0 \text{ dB(A)} - 26,0 \text{ dB(A)} = 30,0 \text{ dB(A)} \\ \leq 30,0 \text{ dB(A)}$$

Der gleiche  $R_w$ -Wert kann für den Bereich Bleichstraße 2, c festgesetzt werden.

9.2.2. Bereich Allgemeines Wohngebiet, zurückliegende Bebauung  
(WA 3, WA 5, WA 7)

9.2.2.1. Ermittlung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen

Planfeld WA 3

a) Von der Gartenstraße aus:

Die Bebauung im Gebiet WA 3 hat von der Gartenstraße einen Mindestabstand von 53,00 m. Dies bedeutet eine Verringerung der Emissionen um 3,0 dB(A).

Die zusätzliche Abminderung des Lärms durch die zwischen Gartenstraße und WA 3 zukünftig befindliche Bebauung wird bei der Berechnung zur Vereinfachung vernachlässigt, da sie nur geringe Auswirkung auf die Schallreduzierung hat.

Zugrundegelegt wird der ungünstigste Belastungsfall II

$$L_{Am} \text{ nachts} = 51,0 \text{ dB(A)} - 3,0 \text{ dB(A)} = 48,0 \text{ dB(A)} \\ < 50,0 \text{ dB(A)}$$

$$L_{Am} \text{ tags} = 58,5 \text{ dB(A)} - 3,0 \text{ dB(A)} = 55,5 \text{ dB(A)} \\ < 65,0 \text{ dB(A)}$$

- b) Von der Bleichstraße, Abschnitt 1, aus:  
Abstand des Planfeldes WA 3 = 66,00 m,  
bedeutet eine Reduzierung um 4,3 dB(A).  
Zugrundegelegt wird der ungünstigste Belastungsfall I

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 51,0 \text{ dB(A)} - 4,3 \text{ dB(A)} = 46,7 \text{ dB(A)} \\ &< 50,0 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags} &= 59,0 \text{ dB(A)} - 4,3 \text{ dB(A)} = 54,7 \text{ dB(A)} \\ &< 55,0 \text{ dB(A)} < 65,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

#### Planfeld WA 5

Die Bebauung im Bereich WA 5 liegt ungünstigstenfalls ca. 45,00 m von der Bleichstraße, Abschnitt 1, entfernt, was eine Reduzierung der Emissionen um 2,5 dB(A) bedeutet. Bezüglich der Emissionen wird der ungünstigste Belastungsfall I zugrundegelegt.

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 51,0 \text{ dB(A)} - 2,5 \text{ dB(A)} = 48,5 \text{ dB(A)} \\ &< 50,0 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags} &= 59,0 \text{ dB(A)} - 2,5 \text{ dB(A)} = 56,5 \text{ dB(A)} \\ &< 65,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

#### Planfeld WA 7

Die Bebauung liegt ungünstigstenfalls ca. 62,00 m von der Bleichstraße, Abschnitt 2, entfernt, woraus sich eine Reduzierung der Emissionen um 4,0 dB(A) ergibt. Bezüglich der Emissionen wird der ungünstigste Belastungsfall I zugrundegelegt:

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 49,0 \text{ dB(A)} - 4,0 \text{ dB(A)} = 45,0 \text{ dB(A)} \\ &< 50,0 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags} &= 56,0 \text{ dB(A)} - 4,0 \text{ dB(A)} = 51,0 \text{ dB(A)} \\ &< 55,0 \text{ dB(A)} < 65,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

#### Planfeld WA 9

Die Bebauung im Bereich WA 9 liegt ungünstigstenfalls ca. 25,00 m von der Bleichstraße, Abschnitt 2, entfernt. Bezüglich der Emissionen wird der ungünstigste Belastungsfall I zugrundegelegt:

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 49,0 \text{ dB(A)} < 50,0 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags} &= 56,0 \text{ dB(A)} < 65,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

In allen Fällen sind passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich, sollen aber empfohlen werden.

9.2.2.2. Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist anzustreben, einen korrespondierenden Innenpegel von 30,0 dB(A) nachts in Schlafräumen nicht zu überschreiten. Es werden Flächen abgegrenzt, in denen passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm empfohlen werden.

Planfeld WA 9

Um die Emissionen nachts von 49,0 dB(A) auf 30,0 dB(A) abzumindern, sollten mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 25,0$  dB(A) vorgesehen werden.

$$\begin{aligned} L_{Am} \text{ nachts} &= 49,0 \text{ dB(A)} - 25,0 \text{ dB(A)} = 24,0 \text{ dB(A)} \\ &< 30,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Die gleiche Schallschutzklasse kann bei den Planfeldern WA 3, WA 5 und WA 7 empfohlen werden, da dort der äquivalente Dauerschallpegel geringer ist als im Bereich WA 9, dennoch aber größer als der Planungsrichtpegel.

9.2.3. Bereich Mischgebiet westlich der Gartenstraße

Im Mischgebiet gilt gem. DIN 18005 der Planungsrichtpegel	nachts 45,0 dB(A) tags 60,0 dB(A)
--	--------------------------------------

Bei Inanspruchnahme der zulässigen Überschreitung von + 10,0 dB(A) maximal zulässiger Richtpegel	nachts 55,0 dB(A) tags 70,0 dB(A)
--	--------------------------------------

9.2.3.1. Ermittlung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen

Der Berechnung zugrundegelegt wird der ungünstigste Belastungsfall II

L<sub>Am</sub> nachts 51,0 dB(A)  
L<sub>Am</sub> tags 58,5 dB(A)

Die Bebauung liegt ungünstigstenfalls ca. 5,50 m von der Fahrbahnachse entfernt, woraus ein Zuschlag von 7,0 dB(A) resultiert

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 51,0 \text{ dB(A)} + 7,0 \text{ dB(A)} = 58,0 \text{ dB(A)} \\ &> 55,0 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags} &= 58,5 \text{ dB(A)} + 7,0 \text{ dB(A)} = 65,5 \text{ dB(A)} \\ &< 70,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

das bedeutet, daß passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

#### 9.2.3.2. Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Um die Emissionen nachts von 58,0 dB(A) auf 30,0 dB(A) abzumindern, sind mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 30,0 \text{ dB(A)}$  (und ein Außenwandaufbau mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 40 \text{ dB(A)}$ ) vorzusehen.

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 58,0 \text{ dB(A)} - 30,0 \text{ dB(A)} = 28,0 \text{ dB(A)} \\ &< 30 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

#### 9.2.3.3. Der Straße abgewandte Gebäudeseiten

Gemäß der Schrift "Schallschutz im Städtebau 2" der Schriftenreihe der Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen kann für die der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten in den Planfeldern MI 1 und MI 2 eine Reduzierung des Lärmpegels um 12,5 dB(A) angesetzt werden.

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts: } &58,0 \text{ dB(A)} - 12,5 \text{ dB(A)} = 45,5 \text{ dB(A)} \\ &> 45 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags: } &65,5 \text{ dB(A)} - 12,5 \text{ dB(A)} = 53,0 \text{ dB(A)} \\ &< 60 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Das Ergebnis bedeutet, daß passive Schallschutzmaßnahmen zwar nicht erforderlich sind, aber empfohlen werden sollen.

Um die Emissionen nachts von 45,5 dB(A) auf 30,0 dB(A) abzumindern, sollten mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 25,0 \text{ dB(A)}$  vorgesehen werden.

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts: } &45,5 \text{ dB(A)} - 25,0 \text{ dB(A)} = 20,5 \text{ dB(A)} \\ &< 30,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

9.2.4. Bereich Haus Bleichstraße 20

9.2.4.1. Ermittlung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen

a) Belastung von der Gartenstraße

Das Haus Bleichstraße 20 hat von der Gartenstraße einen Abstand von 28,00 m, was eine Verringerung der Emissionen um 0,5 dB(A) bedeutet. Zur Vereinfachung wird bei der Berechnung die dazwischenliegende Bebauung vernachlässigt.

Zugrundegelegt wird der ungünstigste Belastungsfall II

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 51,0 \text{ dB(A)} - 0,5 \text{ dB(A)} = 50,5 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags} &= 58,5 \text{ dB(A)} - 0,5 \text{ dB(A)} = 58,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

b) Belastung von der Bleichstraße

Diese Berechnung wird auf der Grundlage des Streckenbelastungsplanes Sudau & Hahn durchgeführt

$$\text{DTV 1990} = 2.200 + 1.582 = 3.782 \text{ Pkw-E/24 Std.}$$

$$\begin{aligned} \text{Umrechnung: } 3.782 \text{ Pkw-E/24 Std.} \times 0,8 &= \\ &= 3.026 \text{ Kfz/24 Std.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts } 8 \% &= 242 \text{ Kfz/8 Std.} = \\ &= 30 \text{ Kfz/Std.} = 46,5 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{LAm tags } 92 \% &= 2.784 \text{ Kfz/16 Std.} = \\ &= 174 \text{ Kfz/Std.} = 54,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Abstand Fahrbahnachse bis Gebäude = 9,00 m, daraus resultierender Zuschlag 4,5 dB(A), ergibt folgenden äquivalenten Dauerschallpegel am Gebäude:

$$\begin{aligned} \text{LAm nachts} &= 46,5 \text{ dB(A)} + 4,5 \text{ dB(A)} = 51,0 \text{ dB(A)} \\ \text{LAm tags} &= 54,0 \text{ dB(A)} + 4,5 \text{ dB(A)} = 58,5 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Die Addition der Emissionsbelastungen aus a) und b) ergibt:

$$51,0 \text{ dB(A)} + 50,5 \text{ dB(A)} = 54,5 \text{ dB(A)} < 55,0 \text{ dB(A)}$$

das bedeutet, daß passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind, aber empfohlen werden sollen.

#### 9.2.4.2. Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Es wird eine Fläche abgegrenzt, in der passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm empfohlen werden, die geeignet sind, die Emissionen nachts von 54,5 dB(A) auf 30,0 dB(A) abzusenken. Hierzu sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert  $R_w \geq 25,0$  dB(A) geeignet.

$$L_{Am} \text{ nachts} = 54,5 \text{ dB(A)} - 25,0 \text{ dB(A)} = 29,5 \text{ dB(A)} < 30,0 \text{ dB(A)}$$

### 10. Ver- und Entsorgung

#### 10.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß der geplanten Wohnbebauung an das vorhandene Leitungsnetz in der Gartenstraße und Bleichstraße.

#### 10.2. Entwässerung

Die geplante Neubebauung auf dem Gelände östlich der Gartenstraße wird durch einen Mischwasserkanal an das in der Bleichstraße liegende Mischsystem angeschlossen. Aufgrund der Sohlenhöhe im vorhandenen Kanal ist eine Kellerentwässerung mit freiem Gefälle in weiten Teilen des Baugebietes nicht möglich. In einem Nachrichtlichen Hinweis wird deshalb darauf verwiesen, daß bei Entwässerung des Kellers in entsprechenden Fällen eine Hebeanlage zu verwenden ist.

Ebenfalls wird in den Nachrichtlichen Hinweisen mit einem Auszug aus der Entwässerungssatzung der Stadt Warendorf auf die Pflicht jedes Anliegers aufmerksam gemacht, sein Gebäude vor Rückstau zu sichern. ~~Ein durch Hochwasser der Ems verursachter Rückstau im Kanalsystem wird ab 1989 ganz auszuschließen sein, da bis dahin neben den vorhandenen Rückstausicherungen des Hauptsammlers auch die Regenüberlauf-Einläufe in die Ems entsprechende Sicherungen aufweisen werden.~~

Die Neubebauung westlich an der Gartenstraße kann an den Mischkanal in der Gartenstraße angeschlossen werden.

#### 10.3. Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Neubaugebietes wird durch die Einrichtung einer Umspannstation am Ostrand des Plangebietes gesichert.

Vorhandene 10 kV-Leitungen wurden in den Bebauungsplan eingetragen und soweit notwendig durch die Eintragung eines Leitungsrechtes planungsrechtlich abgesichert.

Durch den Einbau verschiedener Rückstausicherungen im öffentlichen Kanalsystem ab 1989 wird die Gefahr eines durch Hochwasser der Ems verursachten Rückstaues wesentlich vermindert.

geänd. gem. Ratsbeschuß vom 19.10.1987

#### 10.4. Gasversorgung

Der Planbereich östlich der Gartenstraße sowie die Häuser Bleichstraße 18 und 20 können durch Anschluß an die in der Bleichstraße liegende Niederdruckleitung mit Gas versorgt werden.

Die zur Gartenstraße hin orientierte Bebauung des Mischgebietes ist bis auf weiteres unversorgt, da hier nur eine Hochdruckleitung verlegt ist.

#### 10.5. Müllbeseitigung

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

### 11. Hochwassersicherheit des Plangelandes

Die mittlere Geländehöhe der zu bebauenden Flächen im Plangebiet liegt bei ca. 52,20 m üNN, die gemessenen Höhen reichen von ca. 51,80 m üNN bis ca. 52,50 m üNN. Aufgrund des maßgebenden Berechnungshochwassers aus dem Jahre 1946 (BHQ 46), das bei 52,69 m üNN lag, und der Hochwässer der letzten Jahre mit Pegeln von 51,82 m üNN und 52,00 m üNN wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß für den Planbereich östlich der Gartenstraße das Gelände von Baugrundstücken auf eine Höhe von mindestens 53,20 m üNN aufzuschütten ist. Für den Planbereich westlich der Gartenstraße gilt eine Mindesthöhe von 52,90 m üNN, weil diese bei der im Planfeld MI 1 angestrebten Nutzungsart eines Garagengebäudes des Malteser Hilfsdienstes (siehe auch Abschnitt 3.1.b) unbedenklich ist und die vorhandene Planung für das Gebäude auf diese Höhe Bezug nimmt. ~~Abgrabungen sind im Plangebiet in begrenztem Umfang möglich, um durch die Ermöglichung von Wohngebäuden mit versetzten Geschoßebenen die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu erhöhen.~~

### 12. Baugrundverhältnisse

#### 12.1. Tragfähigkeit des Bodens

Eine vom Erdlabor Dr. F. Krause, Münster, durchgeführte Bodenuntersuchung des Baugeländes östlich der Gartenstraße, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, hatte das Ergebnis, daß in den in Frage kommenden Gründungsebenen überwiegend ausreichend tragfähiger Baugrund vorhanden ist. In zwei Bereichen könnte allerdings eine Schicht Faulschlamm relativ dicht an die anzunehmende Gründungsebene eines Gebäudes mit Keller heranreichen. In diesen kritischen Bereichen sind zur Lokalisierung der organischen Ablagerungen noch ergänzende kurze Sondierbohrungen notwendig.

Aufgrund vorgefundener z.T. mächtiger Auffüllungen (Bauschutt) sind Bodenaustauscharbeiten bei der Erstellung von Gebäuden ohne Keller größtenteils notwendig.

Abgrabungen sind im Plangebiet aufgrund der nahen Lage der Ems nicht zugelassen.

geänd. gem. Ratsbeschuß vom 19.10.1987

## 12.2. Grundwasserverhältnisse

Entsprechend den Aussagen der erwähnten Baugrunduntersuchung des Büros Dr. F. Krause, wird in den Nachrichtlichen Hinweisen des Bebauungsplanes empfohlen, bei Gründungen, die tiefer als 50,35 m üNN liegen, besondere Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser im Kellerbereich (wasserundurchlässiger Beton oder eine druckwasserhaltende Außenhautdichtung) zu treffen. Erfolgen die Gründungen oberhalb der angegebenen Höhe kann ein Dränagesystem in der vom Gutachter dargelegten Form ausgeführt werden.

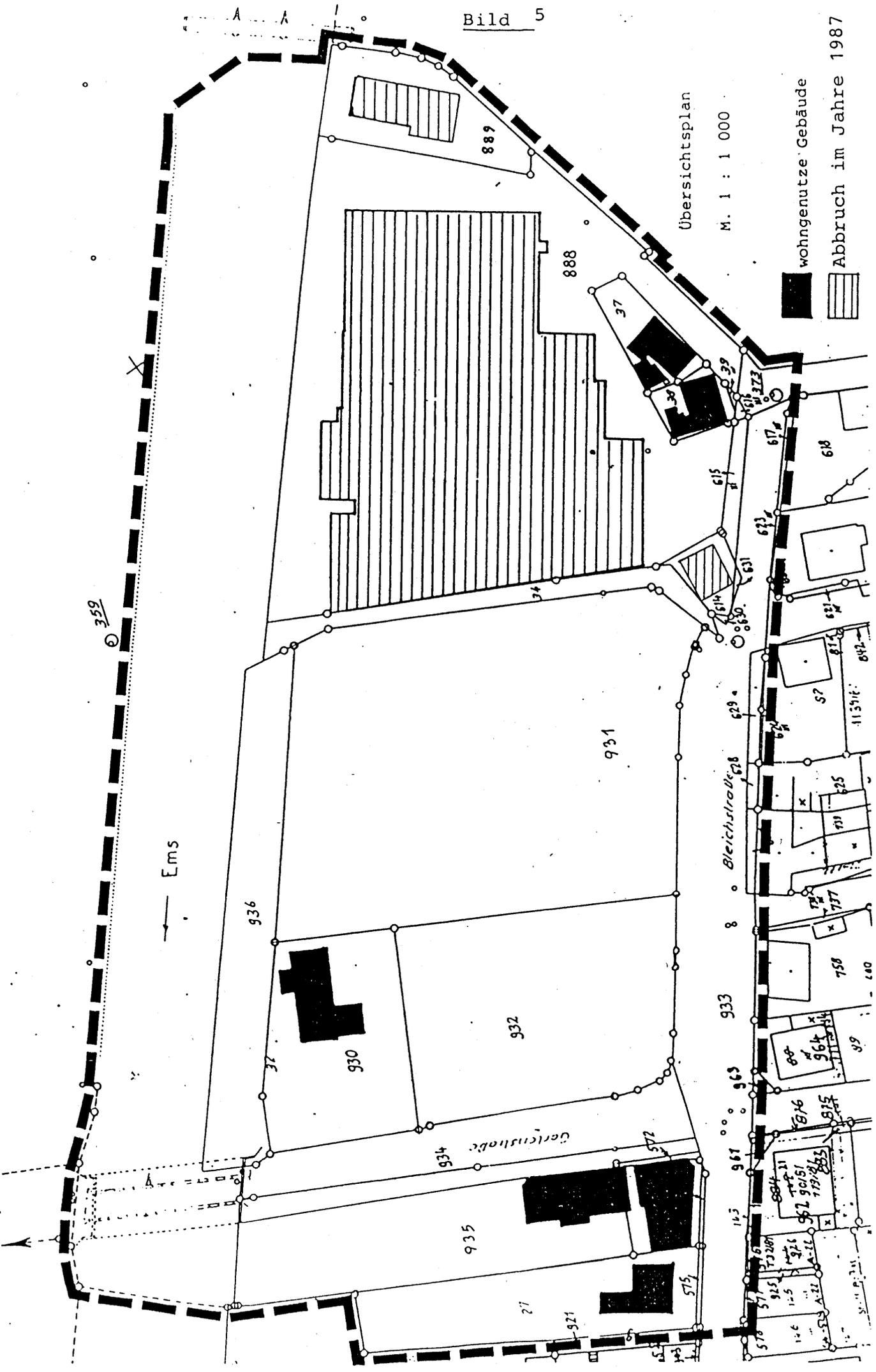
Die Höhe des mittleren Grundwasserstandes wurde mit ca. 49,35 m üNN ermittelt, wobei Schwankungen zwischen 50,38 m üNN und 48,75 m üNN berücksichtigt wurden. Der höchste Grundwasserstand, mit dem gerechnet wird, wird bei einer Höhe von ca. 51,20 m üNN angesetzt und resultiert aus dem Berechnungshochwasser der Ems im Jahre 1946 mit einer Höhe von 52,69 m üNN. ←

## 12.3. Schadstoffbelastung des Bodens und des Grundwassers

Die Untersuchungen im Zuge des vorgenannten Bodengutachtens ergaben, daß eine Schadstoffbelastung des Bodens oder des Grundwassers nicht vorliegt.

In Einzelfällen kann dieser Grundwasserstand jedoch überschritten werden.  
ergänzt gemäß Ratsbeschuß vom 19.10.1987

Flur 31



Übersichtsplan

M. 1 : 1 000

wohngenutzte Gebäude

Abbruch im Jahre 1987



Ems

359

936

930

932

931

935

934

Gerlesstrabe

933

Bleichstrasse

629

623

617

615

618

614

613

612

611

610

609

608

607

606

605

604

603

602

601

600

599

598

597

596

595

594

593

592

591

590

589

588

587

586

585

584

583

582

581

580

579

578

577

576

575

574

573

572

571

570

569

568

567

566

565

564

563

562

561

560

559

558

557

556

555

554

553

552

551

550

549

548

547

546

545

544

543

542

541

540

539

538

537

536

535

534

533

532

531

530

529

528

527

526

525

524

523

522

521

520

519

518

517

516

515

514

513

512

511

510

509

508

507

506

505

504

503

502

501

500

499

498

497

496

495

494

493

492

491

490

489

488

487

486

485

484

483

482

481

480

479

478

477

476

475

474

473

472

471

470

469

468

467

466

465

464

463

462

461

460

459

458

457

456

455

454

453

452

451

450

449

448

447

446

445

444

443

442

441

440

439

438

437

436

435

434

433

432

431

430

429

428

427

426

425

424

423

422

421

420

419

418

417

416

415

414

413

412

411

410

409

408

407

406

405

404

403

402

401

400

399

398

397

396

395

394

393

392

391

390

389

388

387

386

385

384

383

382

381

380

379

378

377

376

375

374

373

372

371

370

369

368

367

366

365

364

363

362

361

360

359

358

357

356

355

354

353

352

351

350

349

348

347

346

345

### 13. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Warendorf ist im Besitz eines Großteils der Wohnbauflächen (Flurstücke 931, 932, 34 und 889, siehe Bild 5) und strebt an, diese an Bauträgergesellschaften oder als Einzelgrundstücke an private Bauherren zu veräußern.

Das übrige Gelände, das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll (Parzellen 888 und 614), wurde auf Antrag der Stadt von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen im Treuhandauftrag des Landes Nordrhein-Westfalen für den Grundstücksfond Nordrhein-Westfalen erworben. Die Bauflächen sollen nach ihrer Freilegung (im Laufe des Jahres 1987) an den oben genannten Kundenkreis weiterveräußert werden, während Erschließungs- und Grünflächen von der Stadt erworben werden.

### 14. Sonstiges

#### 14.1. Baumbestand

Der am südlichen Emsufer im Plangebiet zwischen Gartenstraße und Emspromenade befindliche Bestand an Pyramidenpappeln ist krank und soll im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes geschlagen werden. An seine Stelle soll eine standortgerechte Neubepflanzung (z.B. Pyramideneichen) treten.

#### 14.2. Kinderspielplätze

Im Plangebiet befinden sich zwei öffentliche Kinderspielplätze mit Größen von 140 qm und 214 qm. Diese decken den Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und zusammen mit dem in 200-300 m Entfernung gelegenen Spielplatz Lohwall östlich des Plangebietes für Kinder bis 12 Jahre ab.

15. Kosten

1. Der Stadt Warendorf sind bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 2.57 bereits folgende Kosten entstanden:

Grunderwerb für eine Teilfläche der inneren Erschließung	243.476,-- DM
Grunderwerb für eine Teilfläche des Fußweges an der Ems	67.568,-- DM.

2. Folgende überschlägig ermittelte Kosten werden der Stadt mit der Durchführung des Planes darüberhinaus entstehen:

Äußere Erschließung

restlicher Grunderwerb	6.500,-- DM
Herstellen des Fußweges an der Ems	60.000,-- DM
Weiterbau der Bleichstraße	120.000,-- DM
Pflanzung von Bäumen an der Ems	4.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM

Innere Erschließung:

restlicher Grunderwerb	13.500,-- DM
Herstellung der Verkehrsflächen	250.000,-- DM
Herstellen der Grünflächen, Kinderspielplätze und Baumpflanzungen	30.000,-- DM
Entwässerung	150.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	43.000,-- DM

3. Gesamtkosten der äußeren Erschließung ca. 278.000,-- DM.  
Gesamtkosten der inneren Erschließung ca. 730.000,-- DM.  
Dieser Betrag verringert sich um die gesetzlichen Beiträge der von der Erschließung begünstigten Anlieger.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden.

Warendorf, den 05.05.1987

STADT WARENDORF  
Der Stadtdirektor  
I.A.



(Meyer)  
Städt. Baudirektor