

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Warendorf nach § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Warendorf für das Gebiet nördlich Hörster Esch bis Ostbeverner Straße (Wietels Acker) im Ortsteil Milte.

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 65 ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf vom 14.5.1980 entwickelt. Dieser weist das Gebiet im Anschluß an die vorhandene Bebauung der nördlichen Ortserweiterung und den Bereich nördlich der Straße "Hörster Esch" in einer Bautiefe von ca. 30 m als Wohnbaufläche aus. Das Plangebiet wird derzeit bis auf eine bestehende Wohnbebauung an der Ostbeverner Straße ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

II. Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 des Bundesbaugesetzes. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Übersichtsplan vom 4.2.1980 im Lageplan im Maßstab 1:5000 dargestellt.

III. Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung / Der Geltungsbereich umfaßt ausschließlich allgemeine Wohngebiete, die durch Versorgungs- und Verkehrsflächen und einen Kinderspielplatz ergänzt werden. Einwirkungen von Lärmbelastigungen auf die Bebauung, bedingt durch die das Plangebiet tangierenden Landstraßen L 830 und L 548 (Ostbeverner Straße / Telgter Landstraße) als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsverbindungen, finden im Bebauungsplan ihren Niederschlag.

Maß der baulichen Nutzung / Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse und Bedürfnisse im Ortsteil Milte sieht der Bebauungsplan generell eine offene bis eingeschränkt offene Bauweise bei einer allgemeinen 2-Geschosigkeit vor, wobei das zweite Vollgeschoß überwiegend im Dachgeschoß nachzuweisen ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den großzügig bemessenen überbaubaren Flächen ermöglichen somit eine optimale Nutzung aller Baugrundstücke.

Auf eine Höhenbegrenzung, Gestaltung der Außenflächen in Farbe und Material sowie Festsetzung der Firstrichtung wurde bewußt verzichtet. Textliche Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Erstellung von Doppelhäusern und Hausgruppen. Hierbei sind Gebäudehöhen, mögliche Firstrichtungen und damit verbundene Dachneigungen sowie die Wahl der Baustoffe aufeinander abzustimmen. Drempel über 0,50 m bis maximal 1,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fußboden, sind ausnahmsweise möglich.

IV. Städtebauliche Zielsetzung und Gestaltung

Entsprechend den Planungsgrundlagen und Aussagen im Flächennutzungsplan bildet die künftige Bebauung nördlich der Ostbeverner Straße sowie nördlich des "Hörster Esch" eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsteils von Milte.

Um auch hier künftigen Bauherren preisgünstige Grundstücke zur Verfügung zu stellen, hat die Stadt vorsorglich im Bebauungsplangebiet Grundflächen erworben.

Die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen sind dazu geeignet, die geplanten Wohnbebauungen mit zu versorgen.

Es besteht somit ein öffentliches Interesse, die bis jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

V. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächengliederung:

Bruttofläche		
(Plangebietsflächen) =		4,50 ha
Verkehrsflächen einschl.		
Verkehrsgrün =		1,05 ha
Grünflächen =		0,13 ha
Nettobaufläche		
allgemeines Wohngebiet =		3,37 ha

Nach dem Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben unterschiedliche Grundstücksgrößen von 500 bis 700 m², die nachrichtlich dargestellt sind und eine Anpassung bestehender Wünsche künftiger Eigentümer erlauben.

Auf Grund der Planungskonzeption können in dieser aufgelockerten offenen Bauweise ca. 51 Wohneinheiten untergebracht werden. Hierbei sind jedoch mögliche Einliegerwohnungen nicht berücksichtigt.

VI. Verkehr

Die Erschließung und Anbindung des Plangebietes erfolgt im Süden von der Ostbeverner Straße aus bzw. über die Straße "Hörster Esch". Diese Haupterschließung liegt am Ortsausgang von Milte nach Ostbevern und bildet mit dem vorhandenen Straßensystem Ostbeverner Straße / Telgter Landstraße einen Kreuzungsbereich.

Das innere System gliedert sich in eine versetzt angelegte Anliegerstraße in Südnordrichtung und deren bestehende Weiterführung in Westostrichtung bis hin zur Vinnenberger Straße. Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelquerschnitte nachrichtlich dargestellt, wobei insbesondere die vorhandene Straße "Hörster Esch" zur Vermeidung möglichen Durchgangsverkehrs und gebietsinterner Reduzierung des allgemeinen Fahrverkehrs als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut werden soll. Ergänzt wird dieses System durch 2 befahrbare Wohnwege mit entsprechenden Wendemöglichkeiten. Sie dienen nur dem Anschluß einer begrenzten Zahl von Wohneinheiten und können nicht als Durchgangsstraßen passiert werden. Entsprechend der neuen RAS-E erfolgte die Dimensionierung so, daß sich 2 Fahrzeuge begegnen können, jedoch der ruhende Verkehr generell auf den Grundstücken unterzubringen ist. Um ein Zustellen der am Ende der Wohnwege angelegten Wendemöglichkeiten zu verhindern, sind hier grundsätzlich öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die durch eine fuß- und radläufige öffentliche Wegefläche miteinander verbunden sind. Eine Weiterführung erfolgt bis an die nördliche Ortserweiterung im Anschlußpunkt Föhrenweg / Jägerstraße. Im Bereich der Ostbeverner Straße (L 830) ist eine Anschlußbeschränkung in Form eines Ein- und Ausfahrverbotes festgesetzt.

Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, daß eine Erweiterung der Wohnbebauung nach Westen hin möglich ist.

Durch die Festsetzung von Verkehrsgrünflächen einschl. des Pflanzgebotes von großkronigen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Gliederung und Beschattung derselben herbeigeführt. Damit verbundene Einschränkungen der betroffenen und anschließenden Grundstücke sind von den Eigentümern

zu dulden. Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander einschl. Pflanzgebieten können im Rahmen des Ausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse abgeändert werden. Dabei ist die Zahl der öffentlichen Stellplätze jedoch beizubehalten.

VII. Immissionen

Auf Grund der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes von 1975 für die Telgter Landstraße (L 548) und 1978 für die Ostbeverner Straße (L 830), der vorläufigen Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (Ausgabe Dezember 1975) und anhand des Erlasses des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20.11.1978 errechnet sich der Mittelungspegel wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{Zählung 1975 Gesamtbelastung} \\ & \text{Telgter Landstraße (L 548)} = 867,0 \text{ Kfz/h} \\ & + \text{Motorisierungszuwachs bis 1980} \\ & \times 1,03 \text{ pro Jahr} = \frac{138,1 \text{ Kfz/h}}{1005,1 \text{ Kfz/h}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & L_{\text{DTV, L}} + \text{Korrektur- und} \\ & \quad \text{Differenzfaktoren} \\ & L_{\text{DTV, L}} = 58,5 - 4,5 = 54,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Zählung 1978 Gesamtbelastung} \\ & \text{Ostbeverner Straße (L 830)} = 1859,0 \text{ Kfz/h} \\ & + \text{Motorisierungszuwachs bis 80} \\ & \times 1,03 \text{ pro Jahr} = \frac{113,2 \text{ Kfz/h}}{1972,2 \text{ Kfz/h}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & L_{\text{DTV, L}} + \text{Korrektur- und} \\ & \quad \text{Differenzfaktoren} \\ & L_{\text{DTV, L}} = 61,4 - 4,5 = 56,9 \text{ dB(A)} \\ & L_1 = 54,0 + L_2 = 56,9 = L_{\text{ges}} = 58,8 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Unter Berücksichtigung der Korrektur zur Bestimmung des Mittelungspegels für Tag und Nacht ergeben sich nachstehend errechnete Mittelungspegel:

$$\begin{aligned} \text{Tag} & \quad 58,8 - 0,5 = 58,3 \text{ dB(A)} \\ \text{Nacht} & \quad 58,5 - 11,0 = 47,8 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Auf Grund des Erlasses des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20.11.1978 sind die maximal zulässigen Mittelungspegel für bestehende Straßen mit 75,0 dB(A) tags und 65,0 dB(A) nachts festgelegt.

Die errechneten Mittelungspegel für den künftigen Kreuzungsbereich liegen demnach unter den vorstehenden Werten, so daß Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der im Bundeshaushalt und Landeshaushalt getroffenen Regelungen nicht vorgesehen werden können.

Um jedoch einen über diese Richtlinien weitergehenden optimalen Lärmschutz zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan, soweit möglich, eine Aufschüttung (Lärmschutzwall) mit einer Kronenhöhe von 2,00 m (max. 2,50 m) vorgesehen. Die Nutzung der Wallfläche zur Ostbeverner Straße hin muß im Interesse der Sicherheit mit Ausnahme des Pflanzgebotes eingeschränkt werden.

Durch die Aufnahme eines textlichen Hinweises und Kennzeichnung lärmbelasteter Flächen soll zudem sichergestellt werden, daß die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich empfiehlt, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Hierbei sollen die in der DIN 18005 vom Mai 1971 maximal zulässigen Mittelungspegel (äquivalenten Dauerschallpegel mit 55,0 dB(A) tags und 40,0 dB(A) nachts) zugrundegelegt werden.

Im Bereich der Sammelstraßen und Wohnwege ist in den Spitzenzeiten mit einer Gesamtbelastung kleiner 50 Kfz/Std. zu rechnen. Die für Wohngebiete zulässigen Planungsrichtpegel werden somit nicht überschritten.

Der Ortsteil Milte hat neben seinem dörflichen Wohncharakter auch seine landwirtschaftlich ausgerichtete Struktur erhalten. Mit Geruchsimmisionen von den westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen ist daher zu rechnen. Rechtsansprüche hieraus können jedoch nicht abgeleitet werden.

Die nördlich an der Vinnenberger Straße gelegenen und an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe Wöstmann und Reckermann betreiben keine Intensivtierhaltung. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Einflußfaktoren, wie Lage der Stallungen in bezug auf die künftige Wohnbebauung und der Hauptwindrichtung, ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes gemäß der VDI-Richtlinie 3471 der obengenannten Betriebe in Bezug auf die geplante Wohnbebauung situationsbedingt gegeben.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes muß ein nördlich des Hörster Esch gelegener landwirtschaftlicher Streifen aufgegeben werden. Soweit notwendig und möglich ist die Stadt bei der Beschaffung entsprechender Ausgleichsflächen behilflich.

VIII. 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.

IX. Elektro- und Gasversorgung

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

X. Müllbeseitigung

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

XI. Grünflächen

Die Grünfläche im räumlichen Geltungsbereich ist als Kinderspielplatz festgesetzt. Gemäß dem Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974 stellt diese Fläche einen Typ des Spielbereichs B mit der Versorgungsfunktion eines Wohnbereiches dar. Die Randlage im Westen in Verbindung mit dem geplanten Erschließungssystem gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit auch im Hinblick auf eine mögliche Bebauungsplanerweiterung sowie den Schutz der umliegenden Wohnbebauungen. Ergänzt wird diese Konzeption durch eine geeignete, gärtnerische Gestaltung der Anlage (Abschirmung durch Pflanzung von Laubgehölzen etc.) einschl. notwendiger Einfassungen.

Im Bebauungsplan sind ferner Verkehrsgrünflächen festgesetzt, die im Bereich des Straßenraumes allgemein durch hochwachsende Laubbäume ergänzt werden. Zu berücksichtigen sind bei der Wahl der Bepflanzung pflegearme Bäume, Gehölze und Bodendecker. Auf eine Abpflanzung (z. B. 4-reihig) zur freien Landschaft hin als Festsetzung kann verzichtet werden, da die Erfahrung in anderen Baugebieten allgemein zeigt, daß Eigentümer im eigenen Interesse eine Eingrünung vornehmen.

XII. Kosten der Erschließung

Der Stadt Warendorf werden bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

Grunderwerb =	DM 149.400,--
Wasserversorgung =	DM 24.000,--
Entwässerung =	DM 300.000,--
Öffentliche Verkehrsflächen =	DM 430.500,--
Straßenbeleuchtung =	DM 32.300,--
Öffentliches Grün =	DM 34.000,--
Die Investitionen belaufen sich somit auf ca.	<u>DM 970.200,--</u>

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt keine wesentlichen Folgelasten.

XIII. Bodenordnende Maßnahmen

Die durch den Bebauungsplan notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen möglichst auf privater Basis durchgeführt werden. Die vorhandenen Grundstücke sind derart zu gestalten, daß neue Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe bauliche Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen.

Warendorf, den 25. Juli 1980

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

I. V.



Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 65 der Stadt Warendorf für das Gebiet "nördlich Hörster Esch bis Ostbeverner Straße (Wietels Acker)" im Ortsteil Milte vom Januar 1980 und die Begründung vom 25.06.1980 sind gemäß § 2a Abs. 6 BBauG lt. Beschluß des Rates vom 15.12.1980 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 15.12.1980



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Ratsmitglied

[Signature]
Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 65 der Stadt Warendorf für das Gebiet "nördlich Hörster Esch bis Ostbeverner Straße (Wietels Acker) im Ortsteil Milte vom Januar 1980 und die Begründung vom 25.06.1980 haben gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 29.12.1980 bis 30.01.1981 öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 05.02.1981

Der Stadtdirektor

I. V.

[Signature]
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 65 der Stadt Warendorf ist gemäß § 10 BBauG in der Sitzung des Rates der Stadt Warendorf am 31.03.1981 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung vom 25.06.1980 hat an der Beratung und Abstimmung teilgenommen und ist beschlossen.

Warendorf, den 31.03.1981



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Ratsmitglied

[Signature]
Schriftführer

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Warendorf für das Gebiet "nördlich Hörster Esch bis Ostbeverner Straße (Wietels Acker) im Ortsteil Milte nebst Begründung liegt ab 13.10.1981 öffentlich aus. Seine Genehmigung, ~~Beitrittsbeschuß vom~~ sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 18 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf am 8.9. u. 13.10.81 öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 13.10.1981 ist der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Warendorf rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften der §§ 44c und 155a des BBauG sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Der Stadtdirektor

I. V.
[Signature]
Techn. Beigeordneter