

STADT WARENDORF

BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.13
„ZWISCHEN BRÜGGEN-
BACH,EVERSWINKELER STRAÙE, UND
BRÜCKENSTRASSE“

ARBEITSGEMEINSCHAFT

ARCHITEKTEN

HAUPTVOGL UND PAWLOWSKI

COERDESTRAÙE 35
48147 MÜNSTER

STIFTSMARKT 6
48231 WARENDORF-
FRECKENHORST

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlaß

Planungsanlaß ist das Vorhaben, das Gebiet um die ehemalige Villa Wolff einer Bebauung zuzuführen.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.13 werden zwischen der Stadt Warendorf und den beiden Vorhabenträgern städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen die Erschließung geregelt wird. Die Bauflächen sind nach Abschluß des Planverfahrens und der Vermessung verfügbar.

1.3 Übergeordnete Planung und Planungsrecht

Die 40. Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt im Parallelverfahren.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortskernes Freckenhorst an der Everswinkeler Straße.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Osten: durch das Grundstück des Penny-Marktes bzw den Brüggenbach; im Süden: durch die Everswinkeler Straße; im Westen: durch die Brückenstraße; im Norden: durch die Westernfelder Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

1.5 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch eine offene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an der Everswinkeler Straße, Brückenstraße und Westernfelder Straße, der Einzelhandelsnutzung des Penny-Marktes sowie durch die gewerbliche Nutzung der Flächen im Bereich der Firma Brinkhaus.

2. Planungsziele

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise bzw. beschränkt offene Bauweise (Einzel- und Doppelhaus) festgesetzt.

Alle Häuser, die um die Villa Wolff innerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, sollen unter dem Begriff „Service Wohnen“ eingestuft werden.

Die Villa Wolff wird als Versorgungszentrum mit einigen Wohnungen umgebaut. Dieses Versorgungszentrum soll später eine Cafeteria und eine Ergo-Therapie beinhalten.

Um den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufzunehmen, wird die höchstzulässige

Zahl der Wohnungen im nördlichen Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt. Hierdurch wird u.a. auch bewirkt, daß die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Minimum begrenzt werden können.

Störungen in Form von Immisionen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion führen können, sollen durch ggf. noch festzusetzende Maßnahmen (siehe unter 3. Umweltschutz) ausgeschlossen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßenbildes beiderseits der Everswinkeler Straße, Brückenstraße und Westernfelder Straße wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Lediglich im Bereich der Flächen „Service Wohnen“ wird eine maximale dreigeschossige Bebauung ermöglicht, wobei der Spitzboden keiner Wohnnutzung zugeführt werden darf.

Um die Höhenentwicklung gegenüber den Bestandsgebäuden im Plangebiet und angrenzenden Gebieten vergleichbar zu halten, wird eine Firsthöhe und Traufenhöhe festgesetzt. Desweiteren soll eine flächensparende Bauweise ermöglicht werden. Hierzu wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

Für eine Festsetzung von Baulinien sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich. Die mit Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Flächen gewährleisten den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Brückenstraße bzw. über die bereits als Grundstücke parzellierten Zuwegungen von der Everswinkeler Straße erschlossen.

Die neuen Erschließungsstraßen werden soweit möglich verkehrsberuhigt ausgebaut. Öffentliche Stellplätze werden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches nach einer entsprechenden Ausbauplanung angelegt. Zur Erhöhung der Wohnqualität sind die objektbezogenen notwendigen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. im seitlichen Bauweg zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,00 m freizuhalten, damit die Verkehrsfläche durchgehend freigehalten werden kann. Die zu erstellenden Erschließungsanlagen weisen, je nach Funktion, unterschiedliche Querschnitte von 3,00 m bis 6,00 m Breite auf. In der Mitte der nördlichen Stichstraße soll eine Wendeanlage (Wendehammer) mit 14 m Durchmesser für PKW und LKW (Müllfahrzeuge etc.) entstehen.

Die in die Everswinkeler Straße einmündende Stichstraße weist im nördlichen Bereich einen Wendehammer aus, so daß für LKW (Müllfahrzeuge etc.) nur 1- oder 2 maliges Zurückstoßen erforderlich wird.

2.5 Grünflächen

Im Plangebiet gibt es eine Reihe von Hecken, Gehölzstreifen und Obstbäumen. Eine Erhaltung ist teilweise möglich, soll jedoch nicht festgesetzt werden.

Entlang des Brüggenbaches wird eine öffentliche Grünfläche zur Bepflanzung mit standortgerechten Pflanzen festgesetzt.

Der geplante Kinderspielplatz ist aus Gründen der Gesundheitsvorsorge nur mit ungiftigen Gewächsen zu bepflanzen.

Durch die vorgesehene Bauweise und unter Zugrundelegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl ist eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erwarten, mit positiven Auswirkungen auf Gesundheit und städtebauliche Lebensweise der dort Wohnenden.

3. Umweltschutz

3.1 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Warendorf (Stand 01.03.1991) verzeichnet.

Der Stadt sind keine über den vorgenannten Stand hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

3.2 Klima

Als notwendiger Beitrag zum Klimaschutz wird eine Verringerung des Nutzenergiebedarfs und der CO₂ Emissionen gesehen.

Danach sollte im gesamten Plangebiet der maximale Heizwärmebedarf pro Gebäude durch entsprechende Wärmedämmmaßnahmen auf 65 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (65 kWh/m²/a) begrenzt werden.

3.3 Gewerbe

Die Schalltechnische Untersuchung vom 09.06.98 des Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, hat gezeigt, daß an den geplanten Gebäuden im nördlichen Teil des Plangebietes keine Richtwertüberschreitung innerhalb der überbaubaren Bereiche außerhalb der Tagesisophone von 55 dB(A) zu erwarten sind.

Zum Schutz der geplanten Gebäudekomplexe im südlichen Plangebiet gegen die Lärmimmissionen der Fa. Brinkhaus und des Penny Marktes sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von 2 m hohen Lärmschutzwänden im B-Plan festgesetzt.

3.4 Verkehr

Die Untersuchung der Lärmeinwirkungen vom 29.06.98 des Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, von der Everswinkeler Straße und der Brückenstraße ergaben, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) zu einer Störung des Siedlungsbildes und von daher städtebaulich nicht erwünscht sind, sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zu ergreifen (s. textl. Festsetzung Nr. 8).

Die Bereiche für passive Maßnahmen sind in der Planzeichnung als Lärmeinwirkungsbereiche gekennzeichnet und die erforderlichen Maßnahmen im Textteil (s. textl. Festsetzung Nr. 8) beschrieben.

Die der Untersuchung zugrunde liegende Berechnung (siehe Anlage) basiert auf den Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes 1991 der Stadt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Planung nicht berührt. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

5. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

5.1 Wasser

Das Plangebiet, soweit nicht bereits versorgt, ist an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

5.2 Abwasser

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem. Das vorhandene Kanalsystem soll entsprechend der Erschließungsplanung weiter ausgebaut werden. Der Anschluß an die zentrale Kläranlage ist zwingend erforderlich. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

Lt. Ratsbeschuß vom 03.09.1998

Die Ableitung von den nicht unmittelbar angrenzenden Grundstücken ist durch Leitungsrechte zu sichern.

5.3 Regenwasser

Durch den Brüggelbach im Norden des Plangebietes wird die Voraussetzung der Regenwasserableitung in ein Gewässer geschaffen, da entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des igb van Reemen & John, Münster vom 09.06.1998 bei der Einleitung des Niederschlagswassers eine Menge von 100 l/s nicht überschritten wird.

Lt. Ratsbeschuß vom 03.09.1998

~~Sind mehrere Grundstücke an eine Leitung angeschlossen, ist diese als städtischer Regenwasserkanal zu bauen und zu betreiben. Die Ableitung von den nicht unmittelbar angrenzenden Grundstücken ist durch Leitungsrechte zu sichern.~~

~~Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu treffen.~~

Darüber hinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und/oder Versickerung bzw. Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dachflächen empfohlen.

Mit dieser Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im wesentlichen das Ziel einer Rückführung ins Grundwasser bzw. das Sparen hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

5.4 Strom

Die Neubauplanung erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

5.5 Erdgas

Für die Erdgasversorgung des neu geplanten Wohngebietes ist ein entsprechendes Leitungsnetz zu konzipieren.

5.6 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt nach dem Landesabfallgesetz und entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf.

6. Hochwassersicherheit

Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen weisen Höhen von ca. 58,00 m ü.NN. aus. Die Berechnung des 100-jährigen Hochwasserspiegels weist laut STUA Münster eine Höhe von 56,60 m ü.NN. aus. Die nicht zu unterschreitende Oberkante Rohdecke Erdgeschoß von Gebäuden wird mit 57,00 m ü. NN. festgelegt.

Bei den textl. Hinweisen unter Nr. 4 des Bebauungsplanes wird empfohlen, bei Gründungen besondere Maßnahmen gegen drückendes Wasser im Kellerbereich (wasserundurchlässiger Beton oder eine druckwasserhaltende Außenhautdichtung) zu treffen.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Umfeld wohnenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Herstellung der neuen Erschließungsanlagen und die Baumaßnahmen bedeuten jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Entsprechend der Anlage zu der Ausgleichsberechnung soll neben dem Ausgleich innerhalb des Plangebietes der überwiegende Anteil der Kompensation im weiteren Verfahren auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet werden. Die externe Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Ausbau der neuen Erschließungsanlagen erfolgt entsprechend den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen auf der Grundlage der noch zu erstellenden Ausbauplanungen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten der Durchführung

Die anfallenden Planungskosten, die Herstellungskosten für die Verkehrs- und Grünflächen sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gem. den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen von den beteiligten Vorhabenträgern in voller Höhe übernommen.

11. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind durch die getroffenen Regelungen der städtebaulichen Verträge nicht zu erwarten.

12. Flächenbilanz

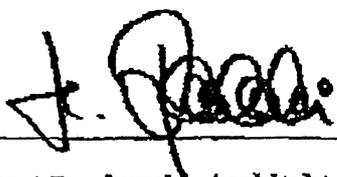
	m ²	m ²	%
Gesamtgröße		18805	100
WA-Flächen	16170	16170	86
öffentliche Grünflächen	653		
Spielplatz	251		
Wasserfläche	117	1021	5
Verkehrsflächen	1614		9

13. Weitere Bestandteile der Begründung

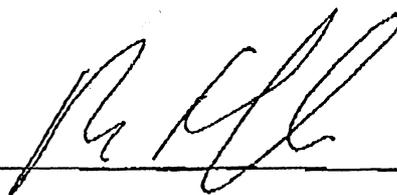
Die Berechnung des ökologischen Ausgleiches, die schalltechnische Beurteilung zum Verkehrslärm, das Gutachten zu Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen sowie die gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung sind Bestandteil dieser Begründung.

Warendorf, den **07.07.98**

Entwurfsverfasser:



Horst Pawlowski, Architekt



Hauptvogel & Hönke GmbH

Gutachterliche Stellungnahme

Projektnummer: p / 981365

Projekt: B-Plan in Freckenhorst „Zwischen Brüggelbach,
Everswinkeler Straße und Brückenstraße“
hier: Entwässerungskonzeptionierung

Auftraggeber: Arbeitsgemeinschaft
Pawlowski und
Hauptvogel & Hönke GmbH Baukoordination
Coerdestraße 35
48147 Münster

Bearbeiter: Dipl.-Geol. A. Gey

Münster, den 9. Juni 1998

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 3.13 für das Gebiet „Zwischen Brüggenbach, Everswinkler Straße und Brückenstraße“ in Freckenhorst ist geplant das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuführen.

Gem. Landeswassergesetz, LWG § 51 a, bietet sich hier die Versickerung des Niederschlagswassers im oberflächennahen Untergrund oder die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer an. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes verbleibt des weiteren die Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in ein bestehendes Trennkanalisationssystem.

Das Ingenieurgeologische Büro van Reemen & John, Münster, wurde von Seiten der Architekten-Arge Hauptvogel & Hönke, Münster und Pawlowski, Warendorf, mit der Darlegung eines geeigneten Entwässerungskonzeptes beauftragt.

Gem. den Angaben der Architekten-Arge ist im Planungsraum von einer versiegelten Gesamtfläche A_{red} von zunächst rd. 6078 m² auszugehen, die sich aus etwa 4100,5 m² Dachflächen und ca. 1977,5 m² versiegelten Wegflächen zusammensetzt. Unter Berücksichtigung von noch hinzukommender z. T. versiegelter Terrassen- und Einfahrtflächen erhöht sich die versiegelte Gesamtfläche A_{red} um etwa 10% (mdl. Informationen des o. g. Architekturbüros) auf gerundet etwa 6700 m² (0,67 ha).

Hinsichtlich der Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde die Geologische Karte von NRW, 1:100.000, Blatt C 4310 hinzugezogen. Entsprechend der geologischen Karte sind im Plangebiet gering durchlässige, tonig-sandige Schluffe mit geringen humosen Einschaltungen (Auenablagerungen) über gering bis sehr gering durchlässigen Wiesentonmergeln zu erwarten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorfluter Brüggenbach (das Plangebiet grenzt im Osten an das Überschwemmungsgebiet des Brüggenbach) ist des weiteren von rel. hohen Grundwasserständen auszugehen.

Da gem. dem ATV-Regelwerk, A 138 für eine Versickerung nur Lockergesteine mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \geq 5 \times 10^{-6}$ m/s (durchlässig) in Frage kommen und darüber hinaus zwischen der Versickerungsanlage und dem max. Grundwasserspiegel ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist, kann aus gutachterlicher Sicht eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht, bzw. nur eingeschränkt im Sinne einer Regenrückhaltung empfohlen werden.

Bei der Einleitung des Niederschlagswassers in den Brüggenbach darf nach Angaben des Kreis Warendorf eine Menge von 100 l/s nicht überschritten werden. Bei einer Überschreitung der zulässigen maximalen Gesamtmenge (HQ) ist eine vorübergehende Retention mittels Regenrückhaltebecken (RRB) oder kombinierter Retentions-/Versickerungsanlagen zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der versiegelten Gesamtfläche A_{red} von ca. 0,67 ha und einer Regenspende von 100 / (s x ha) ergibt sich ein einzuleitender Gesamtabfluß von etwa 67 l/s. Der Antrag zur Einleitungsgenehmigung ist bei der Stadt Waren-dorf zu stellen.

igb
von Reinhold Gey
Ingenieur-Geologe
42147 Hünxter - Am der Kleimgarten 13
Tel: 0231 / 327909 - Fax: 0231 / 327928
Dipl.-Geol. A. Gey