

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 1.03 der Stadt Warendorf für das Gebiet „Zwischen Krankenhaus und Sassenberger Straße“

#### 1. Anlass der Planaufstellung

Bereits seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980 ist der Bereich „Zwischen Sassenberger Straße und Krankenhaus“ zum Teil als geplante Wohnbauflächenerweiterung abgesichert.

Mit Verwirklichung und baulicher Umsetzung des Baugebietes „Tönneburg“ im Norden der Stadt ist die Wohnbauflächenbereitstellung an anderer Stelle des Stadtgebietes zur Zeit nahezu erschöpft.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird der Nachfrage nach baureifen Grundstücken nachgekommen.

Für die Wohnbauflächenerweiterung an dieser Stelle spricht insbesondere die Lagegunst in Bezug auf die Naherholungsmöglichkeiten an der Ems und dem Emsseebereich.

Der Rat der Stadt hat am 05.05.2001 hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.03 für das Gebiet „Zwischen Krankenhaus und Sassenberger Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

##### Im Nordosten (von Westen nach Süden)

Gemarkung Warendorf, Flur 40 in Flurstück 49 beginnend, den Linienverlauf der Südwestseite der geplanten nördlichen Stadtstraße folgend bis auf die Nordseite des Flurstück 196 (Flur 37), dabei in Flur 40 das Flurstück 46 und in Flur 37 die Flurstücke 1, 14 und 145 durchquerend.

##### Im Süden (von Osten nach Westen)

In Flur 37, mit ca. einem Viertelkreis ( $r = 15 \text{ m}$ ) in das Flurstück 196, in Verlängerung auf Südostseite Flurstück 146, Südseiten Flurstücke 145, 146, 195, 2,5 m Südseite Flurstück 132, rechtwinkelig nach Süden abknickend auf Nordostecke Flurstück 126, 122 m Südseite Flurstück 196, rechtwinkelig nach Norden abknickend auf Nordseite Flurstück 196, Richtung Osten 14 m Nordseite Flurstück 196, rechtwinkelig 2,5 m annähernd Richtung Norden, rechtwinkelig 20 m annähernd Richtung Osten, in Weiterführung 17 m auf Nordseite Flurstück 196, Radien  $r = 24/8/16 \text{ m}$  aufnehmend bis auf Westseite Flurstück 206 (8,5 m von Südostecke Flurstück 205), West- und Südseite Flurstück 206, Ostseiten Flurstücke 108 und 203, Südseiten 203, 202, 5, 4 und 617 (Flur 36) bis 12,5 m von Südostecke.

##### Im Westen (von Süden nach Norden)

In Flur 36 119 m Richtung Norden, ca. 11,15 m parallel Ostseite Flurstück 617, nach Westen abknickend auf Südostecke Flurstück 628, dabei das Flurstück 579 durchquerend, Westseite Flurstück 579, West- und Südseite Flurstück 578 in Flur 35: Süd-Westseite Flurstück 565 bis Nordwestecke Flurstück 556, in Verlängerung Nordseite Flurstück 556, das Flurstück 565 durchquerend auf Südseite Flurstück 565, 12 m Richtung Osten in Verlängerung Ostseite der geplanten Kindergartenfläche, Richtung Norden das Flurstück 565 durchquerend, parallel Südseite Flurstück 565, 28 m Richtung Osten, Richtung Norden abknickend bis auf

Südostecke Flurstück 165 (Flur 40), dabei das Flurstück 476 durchquerend, in Flur 40 75 m Westseite Flurstück 49 in einem Kreisradius von  $r = 22$  m übergehend, nach 32,5 lfdm Bogenlänge übergehend auf einen Kreisradius von 27,5 m, nach 72,5 lfdm Bogenlänge übergehend auf einen Kreisradius von  $r = 22$  m bis zum Ausgangspunkt, dabei das Flurstück 165 anschneidend.

## **1.2 Übergeordnete Vorhaben**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1998) Teilabschnitt Münsterland ist das Gebiet zwischen Sassenberger Straße, Krankenhaus und geplanter Nördlicher Stadtstraße als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

## **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche FNP weist im Bereich zwischen Sassenberger Straße und Krankenhaus (Fläche für den Gemeinbedarf) Wohnbauflächen und angrenzende Grünflächen (Spielplatz/Bolzplatz) sowie an der Sassenberger Straße eine gemischte Baufläche aus. Die verbleibende Fläche zwischen Sassenberger Straße und der geplanten Nördlichen Stadtstraße ist im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und eine kleine Teilfläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Eine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes u. a. mit dem Inhalt der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Baugebietsdarstellung als Mischgebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet liegt danach vor.

Entsprechend der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung und voraussichtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB künftig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

## **2. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanter Sortimentsgruppe unzulässig.

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppe gemäß Einzelhandelserlass 1996 gelten:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby/Kinderartikel
4. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer
6. Elektro-Haushaltswaren
7. Foto/Optik
8. Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe)
9. Musikalienhandel
10. Uhren/Schmuck
11. Spielwaren/Sportartikel
12. Lebensmittel/Getränke
13. Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren.

Als weitere in der Regel zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig:

1. Teppiche/ohne Teppichböden
2. Blumen
3. Tiere und Tiernahrung/Zooartikel.

Die Festsetzung ist aus dem Planungsziel abzuleiten, wonach die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt von Warendorf zu stärken ist, auch um die bei der Stadtsanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittele nicht zu gefährden.

### **2.1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Von den Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche-, kulturelle-, soziale- und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll insbesondere der Nachfrage nach Gewerbebetriebsflächen entsprochen werden. Zum anderen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gestützt vor dem mit dem Betrieb kerngebietstypischer Vergnügungsstätten verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren besonderen Standortanforderungen abgesichert werden.

Von einem generellen Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen im Gewerbegebiet wird in der Weise abgesehen, dass diese nur in der gekennzeichneten Fläche zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausnahmsweise zulässig sind soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **2.1.2 Abstandsliste**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage dieser Gliederung ist der sog. Abstandserlass.

Unter Beachtung der Abstandsliste 1998 wird die künftige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass die vorhandenen und künftig hier anzusiedelnden Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zu Immissionsschutz treffen können. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste 1998 zulässig. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich Minimierung der Umweltbelastung soll diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

## **2.2 Mischgebiete (MI)**

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesene Mischgebietsfläche nördlich der Sassenberger Straße wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur gemäß § 6 Baunutzungsverordnung als MI/1 – und MI/2-Gebiet festgesetzt.

Im Interesse der vorhandenen Wohnnutzung soll die Zulässigkeit der Arten von Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Ziffern 6 – 8 Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung) sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## **2.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die zwischen dem vorhandenen MI-Gebiet, dem geplanten Gewerbegebiet an der Sassenberger Straße, dem Krankenhaus und der geplanten Nördlichen Stadtstraße gelegenen Flächen werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Von der Möglichkeit, der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll im Plangebiet überwiegend Gebrauch gemacht werden, damit das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern erreicht werden kann. Entsprechend hierzu erfolgt die Dimensionierung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

## **2.4 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten**

Zur Versorgung des Plangebietes und angrenzender Bereiche mit Kindergartenplätzen soll zwischen vorhandener Bebauung an der Kapellenstraße und geplanter Neubebauung westlich des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgelegt werden.

Der hier geplante integrative Kindergarten soll 5 Gruppen aufnehmen und in 1-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Auf eine Ausweisung überbaubarer Flächen und einer Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet, um dem Planungsträger einen ausreichenden Spielraum zu ermöglichen.

Der Kindergarten soll über die Kapellenstraße und über das neue Baugebiet angefahren werden. Eine Sperre in der Mitte der Straße soll eine durchgehende Befahrbarkeit verhindern, um an dieser Stelle gebietsfremden Verkehr auszuschließen.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

Den Planzielen entsprechend wird, bezogen auf die Baugebiete, die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die Mischgebiete (MI) mit einer GRZ von 0,6 und für die allgemeinen Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,4 voll ausgeschöpft.

Bei der Festsetzung einer GRZ von 0,4 für die WA-Gebiete kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung eines Wohngebäudes mit höchstens 2 Wohnungen bei durchschnittlichen Anforderungen auf einem Grundstück von etwa 400m<sup>2</sup> erfolgen kann.

In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II-Geschossen in dem Gewerbegebiet, den MI-Gebieten und in den WA-Gebieten sowie der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung von First- und Traufhöhe) im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Straßenmitte wird das maßgebliche Orts- und Landschaftsbild mit bestimmt.

### **3.2 Bauweise**

In dem Gewerbegebiet und den MI-Gebieten mit Gebäudeabstand, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den WA-Gebieten wird die Bauweise, bis auf einen einzelnen Bereich mit einer offenen Bauweise, auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung zu erreichen.

In Verbindung u. a. mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird den Wohnbedürfnissen nach der Wohnform eines herkömmlichen Einfamilienhauses/Doppelhauses entsprochen bzw. auch eine baulich integrierbare Wohnungseigentumentwicklung ermöglicht.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baustreifen mit einer Tiefe von  $\geq 15$  m belassen den Bauherren und Architekten einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Ausformung der städtebaulichen Zielvorstellung.

### **4.0 Gestalterische Festsetzungen**

Auf die Festsetzung gestalterischer Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung wird weitgehend verzichtet, da mit der Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe ein größerer Spielraum zur Umsetzung eines möglichen Dachausbaus freigehalten werden kann.

Begrenzt werden soll die maximale Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Gebäude. Doppelhäuser (und Hausgruppen) sollen mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung und die Außenwände in Material und Farbgebung gleich gestaltet werden.

Für Vorgärten wird eine gärtnerisch-versiegelungsfreie-Gestaltung gefordert.

Eine einheitlich gestalterische Ausführung von Lärmschutzwänden wird umgesetzt.

### **5.0 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die vorhandene Sassenberger Straße (L 830) und des Weiteren über die geplante Nördliche Stadtstraße an das örtliche und in deren Weiterführung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 475) angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über von einer Sammelstraße zugeordnete Schleifen- und Stichstraßen.

Um das neue Wohngebiet nicht mit gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr zu belasten und um niedrige Geschwindigkeiten des gebietsbezogenen Kraftfahrzeugverkehrs zu erreichen, wird eine direkte geradlinige Verbindung zu den äußeren Anschlusspunkten vermieden.

Das Wohngebiet in Stadtrandlage erlaubt wegen der insgesamt geringen verkehrlichen Ansprüche eine sparsame Erschließung bei überwiegender Anwendung des Entwurfsgrundsatzes einer Mischung der Verkehrsarten.

Die Straßenbreiten betragen 5,0 m bis 12,0 m.

Die Wendeanlagen der Stichstraßen werden gemäß der EAE 85/95 mit einem Wenderadius von 8,0 m ausgeführt.

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Über eine Festsetzung werden 2 Stellplätze je Wohnung gefordert.

Bei der Umsetzung der Erschließung des Baugebietes wird gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen angestrebt, im öffentlichen Straßenraum mindestens eine Parkmöglichkeit für etwa 4 Wohnungen bereitzustellen.

Insgesamt ermöglichen die Maßnahmen danach eine flächensparende und kostengünstige Gestaltung und Erschließung.

Die bestehende Zu- und Abfahrt zum Discounter ALDI soll entsprechend der Regelung im Durchführungsvertrag zum rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.09 „Einzelhandelbetrieb ALDI“ von der Sassenberger Straße (L 830) an die Planstraße A verlegt werden.

## **6.0 Umweltschutz**

### **6.1 Altlasten**

Das Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten/Altlastenverdachtsflächen weist in Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf. Der Stadt liegen keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

### **6.2 Gewerbe, Einzelhandel**

An der Sassenberger Straße liegt der Discounter „ALDI“ sowie der Tankstellen- und Kfz-Betrieb „Bunte“.

Die von diesen Betrieben ausgehenden und auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen wurden durch Gutachten (Schalltechnische Beurteilung vom 19.11.2002 der Ingenieurplanung Lubenow, Witschel + Partner GbR sowie ergänzende Unterlagen vom 30.01.2003/Schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2002 vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer sowie ergänzende Untersuchungen vom 13.11.2002/11.02.2003/03.03.2003) ermittelt und Bestandteil dieser Begründung.

In den angrenzenden Baugebieten werden die Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zum Teil überschritten.

Danach ist zum Schutz der Wohnbebauung westlich der Planstraße B gegen die vom Parkplatz ALDI ausgehenden Schallemissionen entlang der Ostseite des Parkplatzes und zwischen dem Firmengelände Bunte und dem westlich sich anschließenden Mischgebiet (Abgrenzung siehe Planzeichnung) eine Lärmschutzwand zu errichten.

Des weiteren ist zum Schutz der nördlichen Wohnbebauung gegen die vom Parkplatz sowie durch Lade- und Lieferverkehr ausgehenden Schallemissionen und aus Sichtschutzgründen in der Grünfläche nördlich des ALDI-Grundstücks ein bepflanzter Lärmschutzwall (siehe Planzeichnung) zu errichten.

Der Schutz der nördlichen Wohnbebauung gegen die vom Gewerbebetrieb Bunte ausgehenden Schallemissionen wird dadurch erreicht, dass die Unfallfahrzeug- und Ersatzteillieferung des Autohauses Bunte in der Nachtzeit auf das Betriebsgelände westlich der Waschhalle/Tankstelle verlagert wird.

Zur ausreichenden Abschirmung gegenüber der geplanten nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung wird entsprechend der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 03.0.32003 des beratenden Ingenieurs Dr. Ing. Klaus Beckenbauer eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zwischen dem Wohngebäude Sassenberger Straße 69 und der Waschhalle festgesetzt. Eine Durch- bzw. Umfahrt zum hinteren Betriebsgelände wird tagsüber über ein Tor ermöglicht.

Der Lärmschutzwall nördlich und westlich der Firma Bunte wird mit einer Höhe von 3,5 m auf der Nordseite und auf der Westseite auf eine Höhe von  $\geq 2,5$  m festgesetzt, um die geplante Wohnbebauung gegenüber dem Betriebsgelände „Bunte“ optisch zu schützen bzw. tagsüber in den Erdgeschossen sowie auf den Freiflächen der Wohnbebauung eine bessere Immissionssituation zu erreichen.

### **6.3 Verkehr**

Die von der Sassenberger Straße und der geplanten Nördlichen Stadtstraße ausgehenden und auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkenden Verkehrsimmission wurden durch ein Gutachten (Schalltechnische Beurteilung vom 19.11.2002 der Ingenieurplanung Lubenow, Witschel + Partner GbR) ermittelt. Es ist Bestandteil dieser Begründung.

Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen lt. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB sowie für Mischgebiete mit tags 60 dB und nachts 50 dB bzw. 45 dB in den Baugebieten zum Teil überschritten.

Die an die geplante Nördliche Stadtstraße heranrückende Wohnbebauung macht besondere Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen notwendig. Entlang der geplanten Nördlichen Stadtstraße und weiter zwischen dem GE-/MI- und WA-Gebiet bis zur Planstraße A, wird ein bepflanzter Lärmschutzwall in Verbindung in einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

In Ergänzung hierzu werden für Bereiche der WA-Gebiete entlang der nördlichen Stadtstraße, südlich der Planstraße E und westlich der Planstraße B bzw. für die MI-Gebiete an der Sassenberger Straße Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden festgesetzt.

### **7.0 Infrastrukturelle Versorgung**

Die notwendige Versorgung der künftigen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist in angemessener Entfernung gewährleistet.

Neben dem Edeka-Markt an der Dreibrückenstraße ermöglicht insbesondere der an das Plangebiet angrenzende ALDI-Markt an der Sassenberger Straße eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

## **7.1 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits bestehende und ggf. ergänzend zu verlegende Einrichtungen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Versickerungsmulden in den Grünflächen.

Mit den Beurteilungen 15.05.2001 und 25.08.1992 hat das Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit festgestellt.

Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Niederschlagswassers von Dachflächen empfohlen. Mit dieser Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im Wesentlichen das Ziel des Sparens hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung.

Am Anfang der Stichstraßen werden im Bereich der für Müllfahrzeuge durchgehend befahrbaren Straßen ausreichend große Müllbehälter-Sammelstellen eingerichtet. Ein Wertstoff-Sammelplatz wird in der Grünfläche nördlich des WA 16-Gebietes an der Planstraße A festgesetzt.

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes kann durch das bestehende und ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet werden.

Die Telekommunikationsinfrastruktur wird durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet.

## **8. Grünordnung, Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

### **8.1 Grünordnung**

Im Grünordnungsplan sind Einzelziele und Maßnahmen dargelegt, die ihren Niederschlag in der Umsetzung des Bebauungsplans finden. Der überarbeitete Grünordnungsplan vom 14.12.2002 des Büros WWK wird Bestandteil der Begründung.

### **8.2 Grünflächen**

Der in Ostwestrichtung vorhandene Grünzug (Baumbestand) und der in Nordsüdrichtung geplante Grünzug (Fuß-, Rad- und Reitweg) sowie die sonstigen einzelnen Herstellungsmerkmale der Grünflächen (wie weitere Fußwege, Spielplätze und Lärmschutzwall etc.) werden im Grünordnungsplan bzw. Umweltbericht näher erläutert.

### **8.3 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 83a. Der Altverlauf des Gewässers soll als Übergangslösung bis zur Realisierung des Endzustandes erhalten bleiben. Abgesehen vom Einbau von insgesamt 4 Verrohrungen an künftigen Kreuzungsstellen mit geplanten Straßen/Wegen bzw. dem Lärmschutzwall sowie einer geringfügigen Anpassung des Grabenverlaufes im Bereich der geplanten Versickerungsmulde ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Gewässers.

Um den Gewässerverlauf auf die Straßenordseite der geplanten Nördlichen Stadtstraße zu verlegen, wird ein erforderlicher Antrag nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz gestellt.

### **9. Denkmalschutz**

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden im Plangebiet sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Es wird vermutet, dass die im zweiten Viertel des 14. Jahrhunderts entstandene Warendorfer Stadtlandwehr das zum Teil zur Verrohrung anstehende Gewässer II-Ordnung Nr. 83 a durchquert. Etwa im Verlauf des ostwestlichen Grünzuges der Planstraße D gibt es Hinweise auf einen weiteren, älteren Landwehrverlauf.

Seitens des Westfälischen Museum für Archäologie wird angeregt, diese beiden Landwehrverläufe baubegleitend archäologisch zu erkunden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes deuten Funde von zwei Steinbeilen auf eine jungsteinzeitliche Fundstelle hin.

Um eine baubegleitende oder bauvorbereitende Beobachtung durchführen zu können, sind dem Westfälischen Museum für Archäologie Münster erste Erdbewegungen, insbesondere aber der Abtrag des Mutterbodens, frühzeitig (4 Wochen vorher) bekannt zu machen.

### **10. Umweltbericht**

Allgemein gilt, dass die Inanspruchnahme weiteren Freiraumes für Wohnbauflächen und gewerblich genutzte Flächen als wichtiges Stadtentwicklungsziel angesehen wird, um ausreichenden Wohnraum und Arbeitsplätze zu schaffen.

Bei dem entstehenden Eingriff in die Umwelt sind u. a. naturgemäße Beeinträchtigungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sowie die Bilanzierung der Eingriffe bzw. der Ausgleichsmaßnahmen werden als Teil des Umweltberichtes aufgeführt.

Die extern vorzunehmenden landschaftspflegerischen Maßnahmen werden auf einer der Stadt zur Verfügung stehenden Teilfläche des Flurstücks 41, Flur 614 in der Gemarkung Milte umgesetzt.

Der überarbeitete Umweltbericht vom 16.12.2002 des Büro WWK wird Bestandteil der Begründung.

Die nichttechnische Zusammenfassung des Umweltberichtes vom 26.03.2003 ist der Anlage zu entnehmen.

## 11. Umsetzung/Realisierung

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Sollten sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Rahmen der Durchführung wider Erwarten unzumutbare Härten ergeben, muss ggf. ein Sozialplan aufgestellt werden, der auf die konkreten Verhältnisse eingeht.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Plangebiet wohnenden und künftig wohnenden Menschen zu erwarten.

Ggf. mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundene Umstrukturierungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich von Grundeigentümern sollen im Zuge des weiteren Verfahrens einvernehmlich geregelt werden.

Die Stadt ist nicht Grundeigentümer von Flächen innerhalb des Plangebietes. Für das Plangebiet wird eine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt. Der Umlegungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Warendorf vom 22.02.2002, Ausgabe Nr. 5, bekannt gemacht worden.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll mit der Realisierung des Baugebietes begonnen werden.

## 12. Durchführungskosten (geschätzt ohne Grunderwerb- und Vermessungskosten)

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung | ca. 1.673.550,-- € |
| - Öffentliche Grünflächen einschließlich Lärmschutzwall bzw. -wand                   | ca. 642.000,-- €   |
| - Kanalbau insgesamt   | ca. 790.000,-- €   |
| - Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Plangebietes)                                    | ca. 193.500,-- €   |

Seitens der Stadt ist beabsichtigt, mit den Grundeigentümern und einem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in welchem u. a. die Erschließungskosten sowie Kosten des ökologischen Ausgleichs geregelt werden sollen. Dadurch soll die Finanzierung aus dem städt. Haushalt vermieden werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadtwerke kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Insgesamt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes die üblichen Folgelasten zum Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur und der ökologischen Ausgleichsflächen.

### 13. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

1.	Gewerbegebiete	1,66 ha	9,6 %
2.	Mischgebiete	0,40 ha	2,3 %
3.	allgemeine Wohngebiete	9,14 ha	53,1 %
4.	Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	0,30 ha	1,8 %
5.	Öffentliche Verkehrsflächen	2,45 ha	14,2 %
6.	Öffentliche Grünflächen	3,21 ha	18,7 %
7.	Wasserfläche	<u>0,05 ha</u>	<u>0,3 %</u>
Gesamtfläche des Plangebietes		<b>17,25 ha</b>	<b>100,0 %</b>

### 14. Weitere Bestandteile der Begründung

Der überarbeitete Umweltbericht vom 16.12.2002 und der überarbeitete Grünordnungsplan vom 14.12.2002 (WWK - Partnerschaft für Umweltplanung Warendorf), die schalltechnischen Untersuchungen (Ingenieurplanung Lubenow, Witschel + Partner GbR vom 19.11.2002/30.01.2003, Dr. Ing. Klaus Beckenbauer vom 26.07.2002/13.11.2002/11.02.2003/03.03.2003 sowie die Abstandsliste 1998 (4. BImSchV: 19.03.1997) sind Bestandteil dieser Begründung.

Warendorf, 26.03.2003

STADT WARENDORF  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

  
Meyer