

zum Bebauungsplan Nr. 5 - Abschnitt C - D - der nördlichen Stadterweiterung nach § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)

### I. Allgemeines

In dem Bauleitplan der Stadt Warendorf vom 27.2.1961 (Flächennutzungsplan) ist das Gebiet im Norden der Stadt zwischen der Gallitzinstraße/Dr.-Rau-Allee/Füchtenknäppe und nach Westen bis zur Besetzung Sandschulte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei dem noch immer bestehenden Bedarf an Wohnungen, insbesondere an Mietwohnungen, ist es notwendig, das Baugebiet der Bebauung zuzuführen. Deshalb hat der Rat der Stadt am 20.8.65 u. 26.1.67 eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 30 des Bundesbaugesetzes beschlossen. Durch die Erschließung des neuen Siedlungsgebietes soll auch der Bau von Familienheimen verstärkt gefördert werden.

Für die Bauabschnitte 1 u. 2 aus dem Planungsbereich Nr. 5 sind die Bebauungsplanentwürfe Nr. 5 - Abschnitte A, B u. E - der nördlichen Stadterweiterung bereits aufgestellt worden. Die Fläche zwischen den Abschnitten A, B u. E umfaßt der Bebauungsplanentwurf Nr. 5, Abschnitt C - D der nördlichen Stadterweiterung. Die genaue Grenze ist im Bebauungsplan Blatt Nr. 1 dargestellt.

### II. Städtebauliche Absichten

Festsetzungen des Planes nach § 103 Absatz 1 Nr. 1 u. 2 der Landesbauordnung sollen erreichen, daß das neue Baugebiet im Norden der Stadt eine Bereicherung des Stadtbildes wird. Baugruppen mit verschiedenartiger Gestaltung sind vorgesehen. Die in lockerer Reihung senkrecht gestellten und gestaffelten Wohnblocks mit 3 - 8 Geschossen bilden den Mittelpunkt der Gesamt-

siedlung und sollen städtebaulich dominieren. Einfamilienhäuser ein- bis zweigeschossig mit Flachdach in offener und geschlossener Bebauung sind zur Sonnenseite hin geöffnet und reihen sich organisch um die höhere Bebauung. Die zweigeschossigen Reihenhausergruppen bilden nach Norden den Abschluß der Bebauung.

Die Garagenhöfe für die Reihenwohnhäuser und Mietwohnblocks gewährleisten ein besonders ruhiges Wohnen. Durch die Anordnung von höheren Wohnblocks wird es möglich, große Grün- u. Freiflächen zu schaffen, die das Wohnen inmitten der Siedlung vorteilhaft beeinflussen.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichende öffentliche und private Einstellplätze vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist ein Kindergarten und ein Kinderspielplatz angeordnet, letzterer liegt in unmittelbarer Nähe der Mietwohnungen. An der Dr.-Rau-Allee ist im Anschluß an eine private Grünfläche ein Bolzplatz für größere Kinder und Jugendliche eingeplant. Die vorhandenen Wallhecken bleiben unverändert, weil sie unter Naturschutz stehen.

Als Grünstreifen ist zum Baugebiet Nr. 5, Abschnitt A - B, eine größere öffentliche Grünfläche geplant worden.

Festsetzungen über Werbeanlagen sollen das Baugebiet von aufdringlicher Reklame freihalten.

An Wohnungen sind vorgesehen:

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Mietwohnblocks ca.          | 134 WE      |
| Reihenwohnhäuser            | 32 WE       |
| Kettenhäuser (Doppelhäuser) | 20 WE       |
| Eigenheime                  | 52 WE       |
| vorhandener Bestand         | <u>4 WE</u> |
| Summe insges.:              | 242 WE      |
|                             | =====       |

Es sind 176 Garagen vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei den 52 Einfamilienhäusern je Garage 2 Einstellplätze untergebracht werden können, so daß 228 Einstellplätze in Garagen möglich sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,4 ha, davon entfallen auf:

|                                        |         |
|----------------------------------------|---------|
| Öffentliche u. private Grünflächen ca. | 4,2 ha  |
| Kindergartenfläche                     | 0,16 ha |
| Straßen und Wege                       | 2,00 ha |

verbleibt als Nettobauland ca. 7 ha.

### III. Bodenordnung

Der größte Teil der unbebauten Grundstücke des Plangebietes Nr. 5, Abschnitt C - D, der nördlichen Stadterweiterung ist bereits vor einiger Zeit im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung von der Stadt Warendorf erworben worden. Das Grundstück für den Bolzplatz und eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flur 32 Flurstück 20 muß noch erworben werden. Der Erwerb dieser beiden Grundstücke wird keine Schwierigkeiten bereiten.

### IV. Erschließung und Kosten

Das Baugebiet wird von der Dr.-Rau-Allee über den Velsener Weg erschlossen. Beide Fahrbahnen sind befestigt. Mit der Erschließung des Baugebietes soll sofort begonnen werden. Der Hauptsammlkanal aus dem Abschnitt 5 E führt zum Abschnitt 5 A - B und durchquert das Plangebiet. Die Entwässerung des Plangebietes wird an diesem Hauptsammler angeschlossen. Der Hauptsammler wurde vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 27.1.1965 - Az. 51.10.3 Genehmigungs-Nr. 71/1965 - genehmigt.

Die Kosten der von der Stadt Warendorf zu erbringenden Erschließungsanlagen betragen nach vorläufigen Kostenermittlungen ca. DM 700.000.