

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.07 für das Gebiet "Zwischen Milter Straße, Wiesengrund und Linnenwiese" in Warendorf gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbauch (BauGB)

1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in Warendorf und umfaßt den Bereich zwischen Milter Straße, Wiesengrund und Linnenwiese.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind zum einen immer wiederkehrende Anfragen zur Bebaubarkeit südlich der Milter Straße gelegener Gartengrundstücke und zum anderen der vorhandene Druck zur Bereitstellung und Ausweisung weiterer Wohnsiedlungsflächen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich zwischen Milter Straße, Wiesengrund und Linnenwiese ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Darstellung wird im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bzw. reines Wohngebiet weiter konkretisiert.

Den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen von Verkehrslärm bestimmt sind, entsprechend Rechnung getragen.

3. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf.

Grenzbeschreibung:

Im Norden (von Westen nach Osten)

Flur 31, Nordgrenzen Flurstücke 545, 241, 844, 854, 711, 231, 833, 305, 622, 723, 225, tlw. 230, 752 und 825.

Im Osten (von Norden nach Süden)

Ostgrenzen Flurstücke 825 und 826.

Im Süden (von Osten nach Westen)

Südgrenzen Flurstücke 826, 751, 222, 869, 868, 867, 253, 285, 284, 251, 250, tlw. 641, 642 und 639.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Westgrenzen Flurstücke 639, 640, 641, 810, 542, 543, 809 bis zum Ausgangspunkt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich nur im Bereich der Milter Straße um einen überwiegend bebauten Bereich.

Anhand der vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzungen wurden die Festsetzungen hinsichtlich der einzelnen Baugebiete - allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) - getroffen.

Desweiteren sollen die nach §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung in den Baugebieten aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des Straßenbildes wird an der Milter Straße eine maximal 2-geschossige Bebauung und im südlichen Anschluß beiderseits des geplanten Erschließungsweges eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Um die Höhenentwicklung gegenüber den Bestandsgebäuden im Plangebiet bzw. in der Nachbarschaft vergleichbar zu halten, wird zusätzlich die Firsthöhe begrenzt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grund- (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) insbesondere im Bereich beiderseits der noch auszubauenden inneren Erschließung nicht angewandt, um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken.

4.3 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der baulich vorhandenen Struktur. Danach ist im Plangebiet ausschließlich eine offene Bauweise bzw. in der weiteren Differenzierung sind gebietsweise nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Um einer verdichteten Bebauung entgegen zu wirken und den besonderen Verhältnissen des Plangebietes gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohnungen beiderseits des geplanten Erschließungsweges je Gebäude auf 2 begrenzt. Die letztere Festsetzung bewirkt unter anderem auch, daß die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Flächen auf ein Minimum begrenzt werden können.

Aufgrund des Ergebnisses des Beteiligungsverfahrens - Wunsch der Betroffenen nach privater Erschließung und Verzicht der Verwirklichung möglicher Planungsabsichten in einem Teilbereich des Plangebietes - wurde die vorgesehene leistungsfähigere öffentliche Erschließung zurückgenommen und durch eine geringer dimensionierte private Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen ersetzt.

5. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 86 Abs. 4 Bauordnung NW einbezogen.

Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken. Sie werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden.

Im einzelnen bedeutet dies, daß bei Doppelhäusern die Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen und die Außenfassade bezüglich des Materials, aneinander angeglichen werden müssen.

Drempel über 0,75 m Höhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren in der Außenflucht, sind nur in zurückgestaffelten Baukörperbereichen zulässig. Der zurückgestaffelte Baukörperbereich darf dabei max. 2/3 Traufenbreite betragen.

Zur Wahrung einer ausgewogenen Dachlandschaft müssen außerdem Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einen Abstand von 1,25 m von den Giebelseiten einhalten. Die Länge der Dachaufbauten bzw. Einschnitte darf dabei 50 % der Traufenbreite nicht überschreiten. Bei Überschreitung einer Länge von 3,00 m ist untereinander mindestens ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

Die Dachform beschränkt sich auf Sattel- und Walmdächer bzw. gebietsweise auch zusätzlich auf Mansarddächer mit unterschiedlichen Dachneigungsbereichen von 25° bis maximal 55°.

Vorgärten sind bis auf die Fläche der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauseingangsbereiche gärtnerisch - versiegelungsfrei - zu gestalten.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung und weitere überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Wiesengrund und die Milter Straße.

Die noch auszubauende private innere Erschließung ist darauf abgestellt, daß insbesondere der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken selbst plaziert wird.

Die Auslegung der Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Wiesengrund) erfolgt als Anliegerweg mit einer Gesamtbreite von 3,50 m bis 6,00 m.

Neben einer 3,00 m breiten Fahrgasse (im Einmündungsbereich auf den Wiesengrund 4,50 m) soll der Seitenstreifen auf der Nordseite als befahrbarer Schotterstreifen hergestellt werden und ggf. auch der Oberflächenentwässerung dienen.

Aufgrund der Länge der inneren Erschließung von annähernd 200 m kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht auf eine Wendeanlage verzichtet werden. Entsprechend der anschließenden Wohnnutzung des Gebietes beiderseits der inneren Erschließung, den vorgegebenen Grundstücksverhältnissen und den baulichen Gegebenheiten kann die Wendeanlage auch nicht, wie allgemein sonst üblich, am Ende plaziert werden.

Bei der Ausführung der Wendeanlage (Größe und Gestaltung) werden die Belange der Feuerwehr und Müllfahrzeuge soweit möglich berücksichtigt.

Die im Osten vorhandene Anbindung an die Milter Straße soll fußläufig bzw. für den Radfahrer erhalten bleiben.

Neben der Erschließung des Plangebietes über Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte weist der Bebauungsplan im östlichen Anschluß eine mit Rasterpunkten gekennzeichnete Fläche aus, wonach Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO NW und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind.

Ziel der Festsetzung ist es, den "Vorgartenbereich" freizuhalten, um nicht durch die Errichtung von Nebenanlagen oder baulichen Anlagen eine selbständige Bebaubarkeit des Flurstücks 826 (Sicherung der Erschließung durch Begründung einer Baulast) zu erschweren.

7. Spielflächenbedarf

Der theoretische Spielflächenbedarf errechnet sich anhand der angenommenen Belegungsdichte von 2,9 Ew/WE, eine Bebauungsdichte von 12 WE/ha und dem nach der Richtlinie des Innenministers NW angenommenen Spielflächenbedarf von 2,4 qm/Ew mit insgesamt 167 qm.

Von einer Ausweisung bzw. Einrichtung wird jedoch im Hinblick auf die vorhandene und geplante lockere Wohnbebauung in offener Bauweise und des daraus resultierenden geringen Flächenbedarfs Abstand genommen.

Ein Ausbau der inneren Erschließung im Sinne eines "verkehrsberuhigten Bereiches" ermöglicht, daß dieser Raum und die südlich angrenzende Linnenwiese neben der sozialen Funktion auch genügend Spielanreize für Kinder bietet.

8. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca. Flächen:

1.	<u>Bauflächen/allgemeine Wohngebiete</u>	
1.1	WA	8.600 qm
2.	<u>Bauflächen/reine Wohngebiete</u>	
2.1	WR	10.400 qm
3.	<u>Erschließungsflächen</u>	
3.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	1.100 qm

	Gesamtfläche des Plangebietes =	20.100 qm

9. Immissionssituation

9.1 Verkehr

Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist gemäß Runderlaß des MSWV vom 21.07.1988 (MBL NW S. 1238/SMBL NW S. 2311) die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 5/87.

Entsprechend den Aussagen im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Warendorf von 1991 (S. 91) weist der betroffene Teilabschnitt auf der Milter Straße bzw. auf dem Wiesengrund eine Verkehrsmenge in beiden Richtungen von 510 Kfz/1h bzw. 350 Kfz/1h auf.

Die Umrechnung dieser Stundenbelastung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV-Wert) ergibt mit dem in Rechnung zu setzenden Faktor 11 für die Milter Straße bzw. für den Wiesengrund eine Gesamtbelastung von 5.610 Kfz/24h bzw. 3850 Kfz/24h.

Unter Berücksichtigung einer 20 % Verkehrszunahme bis 2000 (jährlich ca. 2 %) sind danach 6732 Kfz/24h bzw. 4.620 Kfz/24h zugrunde zu legen.

Milter Straße

Nach Tabelle 4. der DIN 18005 zeichnen sich folgende stündlichen Verkehrsstärken ab:

$$\begin{aligned} M \text{ tags} &= 0,06 \times 6732 &= 403,9 \text{ Kfz/h} \\ M \text{ nachts} &= 0,008 \times 6.732 &= 50,9 \text{ Kfz/h} \end{aligned}$$

Nach Bild 3 der DIN 18005 und einem jeweiligen Lkw-Anteil von annähernd 10 % ergeben sich resultierende Mittelungspegel tagsüber von $L_m(25) = 65,9 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_m(25) = 56,0 \text{ dB(A)}$.

Unter weiterer Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem verringerten Abstand auf Lm (= 6) bzw. Lm (= 32) sind nach Bild 4 und 9 der DIN 18005 Korrekturfaktoren mit minus 4,1 dB(A) und plus 7,2 dB(A) bzw. minus 1,0 bis minus 0,5 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Der zu berücksichtigende Mittelungspegel bezogen auf die der Milter Straße zugewandten vorderen Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete beträgt danach tagsüber Lm (= 6) = 69,0 dB(A) und nachts Lm (= 6) = 59,1 dB(A) und für die zurückliegenden vorderen Baugrenzen der reinen Wohngebiete tagsüber Lm (= 32) = 60,6 dB(A) und nachts Lm (= 32) = 50,8 dB(A).

Wiesengrund

Nach Tabelle 4. der DIN 18005 zeichnen sich folgende stündlichen Verkehrsstärken ab:

M tags = 0,06 x 4.620 277,2 Kfz/h
M nachts = 0,011 = 50,8 Kfz/h

Nach Bild 3 der DIN 18005 und einem jeweiligen LKW-Anteil von annähernd = 5 % ergeben sich resultierende Mittelungspegel tagsüber von Lm (25) = 63,0 dB(A) und nachts Lm (25) = 54,2 dB(A).

Unter weiterer Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem verringerten Abstand auf Lm (= 10) sind nach Bild 4 und 19 der DIN 18005 Korrekturfaktoren mit minus 4,1 dB(A) und plus 5,1 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Der zu berücksichtigende Mittelungspegel bezogen auf die dem Wiesengrund zugewandten vorderen Baugrenzen der reinen Wohngebiete beträgt danach tagsüber Lm (= 10) 64,0 dB(A) und nachts Lm (= 10) = 55,2 dB(A).

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die reinen Wohngebiete mit tags 50,0 dB(A) und nachts 40,0/35,0 dB(A) bzw. für die allgemeinen Wohngebiete mit tags 55,0 dB(A) und nachts 45,0/40,0 dB(A) werden am Rande der überbaubaren Grundstücksflächen im Tag- und Nachtwert in den allgemeinen Wohngebieten um = 10,0 dB(A) und in den reinen Wohngebieten um = 10,0 dB(A) überschritten.

Aufgrund der vorgegebenen örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht wünschenswert. Der angemessene Schutz vor Verkehrslärm ist demnach über passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen.

Nach der VDI 2719 - Richtwerte für die in den Räumen zulässigen Pegel von außen eindringender Geräusche für Aufenthaltsräume in Wohnungen - sind korrespondierende Innenpegel von tagsüber 30,0 - 35,0 dB(A) und nachts von 25,0 - 30,0 dB(A) anzustreben.

Demzufolge werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des BauGB im Bebauungsplan diejenigen Flächen festgesetzt, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Mit dem Hinweis zur Lärmvorsorge werden den Bauherren darüber hinaus Maßnahmen zur weiteren Lärminderung empfohlen.

9.2 Aus angrenzender Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt durch eine überwiegend vorhandene Wohnbebauung. Da die geplante weitere Wohnbebauung nicht über den Bestand hinaus näher an die Linnenwiese heranrücken kann, werden keine über den Ist-Zustand hinausgehenden Konfliktsituationen bezüglich der zu berücksichtigenden schutzwürdigen Belange der Nachbarschaft erwartet.

Die Nutzungsausweisung einer Wohnbebauung wird danach mit der derzeitigen Nutzung der Linnenwiese u.a. auch für öffentliche Veranstaltungen, als vereinbar angesehen.

10. Belange von Natur und Haushalt

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Umweltbelange berührt, die sich insbesondere auf die Versiegelung von noch nicht bebauten Flächen auswirken.

Im weiteren Rahmen ist die Vegetation mit in die Betrachtungsweise eingeschlossen worden. Danach können die Eingriffe durch nachstehend aufgeführte Maßnahmen gemildert bzw. ausgeglichen werden.

- Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und reinen Wohngebieten und die Begrenzung der Art zu zulässigen Nutzungen ergibt in Verbindung mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl unterhalb des nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen von-Hundert-satzes einen relativ niedrigen Versiegelungsgrad.
- Durch die weitere Aufnahme einer Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude, in den reinen Wohngebieten, wird die Versiegelung durch Stellplätze/Garagen tendenziell niedrig gehalten.
- Soweit nicht durch § 51a Landeswassergesetz sowie durch die Entwässerungssatzung der Stadt die Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorgeschrieben ist, wird aus ökologisch/hydraulischer Sicht einer nachteiligen Belastung der Gewässer den Bauherren empfohlen, die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen und die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser anzustreben.

- Der Gehölzbestand wird als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft als Festsetzung mit aufgenommen. Die am Rand des südlichen Plangebietes gelegenen Gärten, sollen zur freien Landschaft (Linnenwiese u.a. Überschwemmungsgebiet) hin durch vorwiegend heimische Laubgehölze, und ggfs. in derartige Begrünungen eingebundene Maschendrahtzäune, durchgehend eingefriedigt erhalten bleiben.
Im Zuge neuer Bauvorhaben ist des weiteren auf den südlichen Grundstücken des Plangebietes, im direkten Anschluß an den zu erhaltenden Pflanzstreifen, eine 3-reihige Neuanpflanzung von Feld- oder Obstgehölzen vorzunehmen.

11. Hochwassersicherheit

Das Gelände fällt in Nordsüdrichtung von der Milter Straße zur Linnenwiese hin von ca. 54,00 ü. NN auf ca. 52,00 ü. NN und grenzt dabei unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Ems an. Aufgrund des höchsten Hochwasserstandes aus dem Jahre 1946, das bei 52,69 m über NN lag, wird im Bebauungsplan die nicht zu unterschreitende Oberkante Rohdecke Erdgeschoß von Gebäuden mit 53,20 m über NN festgelegt.

Entsprechend den Aussagen des Büros Dr. S. Krause im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.57 für den Bereich zwischen Wiesengrund, Bleichstraße und Emspromenade wurde die Höhe des mittleren Grundwasserstandes mit ca. 49,35 m über NN ermittelt. Der höchste Grundwasserstand mit dem gerechnet wird, liegt danach bei ca. 51,20 m über NN (Bezugsgröße: Emshochwasser aus dem Jahre 1946).

Unter den nachrichtlichen Hinweisen des Bebauungsplanes wird danach u.a. auch empfohlen, bei Gründungen die tiefer als 50,35 m über NN liegen, besondere Maßnahmen gegen drückendes Wasser im Kellerbereich (wasserundurchlässiger Beton oder eine druckwasserhaltende Außenhautdichtung) zu treffen.

11.1 Wasser- und Abwasser

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden bzw. ergänzend zu verlegenden Einrichtungen.

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

Entsprechend § 51a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Beseitigung von Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch den Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf den Grundstücken zur Versickerung bzw. Versiegelung zu bringen. In Ergänzung hierzu ist die Entwässerungssatzung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

- * Bei der Bemessung von Versickerungsanlagen sind die Regelwerte der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) Arbeitsblatt 138 - Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlichem verunreinigtem Niederschlagswasser - zu beachten. Die bei einem Starkregen entstehende Abflußspitze (durchschnittlich 3 x jährlich) darf in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Durchlässigkeit des gesättigten Untergrundes ist mit $5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ anzusetzen.*

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

Mit dem Hinweis zur Beseitigung und Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im wesentlichen das Ziel einer Rückführung ins Grundwasser bzw. hochwertiges Trinkwasser zu sparen verfolgt.

11.2 Elektrizität und Gas

Zuständig sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das bestehende bzw. noch ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet.

- * Bei einer Bebauung des Flurstücks 751 dürfen Maßnahmen zum Schutz bzw. notwendige Änderungen der Lage des 1-kV-Netzes nur in Absprache mit den VEW Energie AG Münster vorgenommen werden. *

11.3 Müllbeseitigung

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NRW zentral gesammelt und ggfs. der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

11. Durchführung der Planung und Kosten

Die parallel zur Milter Straße gelegene und geplante Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen mit Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz ist privatrechtlich auszubauen.

- * ergänzt lt. Ratsbeschluß vom 01.07.1996

Der Stadt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Folgekosten.

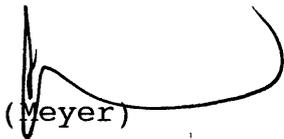
12. Sonstiges

Für den Planbereich sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Warendorf (Stand: 01.03.1991) zu verzeichnen. Der Stadt Warendorf sind keine über den Stand vom 01.03.1991 hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

Die bedingt durch den Bebauungsplan, ggf. notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privater Basis durchgeführt werden.

Warendorf, den 30.12.1993/überarbeitet 09.11.1995

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
Im Auftrage


(Meyer)