

Satzung der Stadt Warendorf

"Vorhaben und Erschließungsplan Sassenberger Straße"

Nr. 1.09

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl I S.622) sowie nach § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Bau ONW) vom 26.06.1984, zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV MB S.467) wird nach Beschlußfassung des Rates der Stadt Warendorf vom 14.03.1994..... folgende Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan "Sassenberger Straße" erlassen

§ 1

- (1) Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
- (2) Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Warendorf, Flur 37, und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die nach Teilung der Parzelle Nr. 8 ca. 80 m südlich der bisherigen nördlichen Parzellengrenze entstandene neue Grenzziehung.

Im Osten:

Durch einen 9 m östlich der Wegeparzelle 9 verlaufenden Grenzzug.

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der Straßenfläche der Sassenberger Straße (L 830).

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der Flurstücke 107 und 108 in der Flur 37.

§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB):

(1.1) Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gem § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB):

(2.1) Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird mit I festgesetzt.

(2.2) Traufenhöhe

Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante der Fassadenbekleidung mit der Oberkante der die Dachhaut tragenden Konstruktion) darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

Gestalterische Vor- und Rücksprünge in der Fassade bis zu 30 % der Traufenlänge bleiben hierdurch unberührt.

(2.3) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Sondergebiet entsprechend § 17 BauNVO mit mit einer Obergrenze von 0,8 festgelegt.

(2.4) Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

(3) Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr. 2, BauGB):

(3.1) Entsprechend § 22 BauNVO wird die Bauweise im Plangebiet als geschlossene Bauweise festgelegt

(4) Stellplätze:

- (4.1) Zur Deckung des Bedarfes an Stellplätzen für die Kunden und Mitarbeiter des Handelsbetriebes ist im südlichen und östlichen Planbereich eine Stellplatzanlage mit ca. 90 PKW-Stellplätzen ausgewiesen.

(5) Nebenanlagen:

- (5.1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen sind auch außerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.

(6) Verkehrsflächen (§ 9, Nr. 11 BauGB):

- (6.1) Die innere Erschließung des Plangebietes (Anlieferung und Stellplätze) wird durch eine neue Zuwegung an die Sassenberger Straße (L 830) angebunden.

(7) Grünflächen und Grüngestaltung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB):

- (7.1) Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz der Umwelt.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft werden im Plangebiet folgende Einzelmaßnahmen festgesetzt:

- 1.) Entlang der westlichen und nördlichen Grenze wird eine ca. 3,50 m mindestens 2-reihige Hecke aus standorttypischen Gehölzen festgesetzt. Ferner sind im südwestlichen und östlichen Bereich des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen sind.
- 2.) Entlang der Sassenberger Straße, im südlichen Teil des Plangebietes, werden private Grünflächen festgesetzt, die aufgrund der notwendigen Einsichtnahme der Straßeverkehrsflächen der L 830 nur mit niedrigwachsenden Gehölzen bzw. Krautvegetationen begrünt werden sollen.
- 3.) Im Bereich der Stellplatzanlagen sind ca. 11 mittel- und großkronige Laubbäume festgesetzt.

4.) Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen wird durch geeignete Befestigungsmaterialien auf ein notwendiges Maß beschränkt.

- (8) Für die Herstellung der für das Plangebiet erforderlichen inneren und äußeren Erschließung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Stadt dem Vorhabenträger die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe des Vertrages.

§ 3

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im südöstlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgehend von der Wegeparzelle Nr. 9 auf einer Länge von ca. 50 m und einer Tiefe von ca. 50 m eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz aus.

An diesen Bereich schließt sich in nördliche Richtung in gleicher Breite wie die Grünfläche bis zur nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für die Landwirtschaft an.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

In einem parallel verlaufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, das Gebiet als Mischgebiet auszuweisen.

Begründung zur Satzung

1. Derzeitige Situation/Einordnung der Planung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Warendorf und besteht im wesentlichen aus der Parzelle 8 in der Flur 37.

Die vom Plangebiet erfaßten Flächen werden bislang als intensiv genutzte Weideflächen (Pferdekoppeln) landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der bisherigen Nutzung handelt es sich um einen für den Naturhaushalt und die Landschaft wenig wertvollen Bereich.

Der rechtskräftig Flächennutzungsplan weist im südöstlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgehend von der Wegeparzelle Nr. 9 auf einer Länge von ca. 50 m und einer Tiefe von ca. 50 m eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz aus.

An diesen Bereich schließt sich in nördliche Richtung in gleicher Breite wie die Grünflächen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für die Landwirtschaft an.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

An das Plangebiet grenzen in westliche, nördliche und östliche Richtung landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die z. Zt. als Wohnbauflächen überplant werden.

Nordwestlich der vorgenannten Flächen befindet sich die Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 4 a und 33 der Stadt Warendorf.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes schließt sich an der L 830 "Sassenberger Straße" eine Mischgebietsfläche an.

Südlich des Areals befindet sich die Sassenberger Straße, an der auf der gegenüberliegenden Seite die Wohnbebauung entlang des Emsgrundes und der Kreuzbreite anschließt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Satzung (§ 1, Abs. 2) detailliert dargestellt.

3. Planungsziele

Durch die vorliegende Planung sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden.

- 1.) Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes soll zunächst die unzureichende Nahversorgung des nordöstlichen Stadtgebietes zwischen Dreibrückenstraße und Ems sicherstellen.

- 2.) Die Anordnung eines weiteren Einkaufsschwerpunktes für Waren des täglichen Bedarfes führt zu einer Verminderung des Ziel- und Quellverkehrs im Innenstadtbereich.
Durch die Ansiedlung des Geschäftshauses inmitten der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben.
Dies führt zu einer Reduzierung des Autoverkehrs in den angrenzenden Plangebieten.
Durch die Anordnung des Geschäftshauses unmittelbar an der L 830 "Sassenberger Straße" ist dieser Bereich verkehrsgünstig zu erreichen, ohne dass verstärkt negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohnbereiche zu erwarten sind.

- 3.) Die Anordnung des Ladenbereiches entlang der Sassenberger Straße ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Mischgebietsnutzung (Emshof, Tankstelle) an der Sassenberger Straße und führt somit zu einer sinnvollen Pufferung der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich hinsichtlich der Immissionen der L 830.

4. Vorschriften für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Die im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Stellplätze einschließlich Nebenanlagen betreffenden

5. Baugestalterische Festsetzungen

Das Dach des Gebäudes wird als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 22° festgesetzt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 830 "Sassenberger Straße" mit dem innerstädtischen Verkehrsnetz verknüpft und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

6.2 Technische Erschließung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des im Bereich der Sassenberger Straße befindlichen Netzes des Wasserwerkes der Stadt Warendorf sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (800 l/Minute für eine Einsatzdauer von 2 Stunden gem. Arbeitsblatt 405) wird durch eine ausreichende Anzahl von Straßenhydranten im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst und auch durch den nahegelegenen Emssee (Entfernung ca. 250 m) sichergestellt.

Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes kann zunächst über den in der Sassenberger Straße vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

Nach Angabe des Abwasserwerkes der Stadt Warendorf sollen die geplanten Wohnbauflächen im Trennsystem entwässert werden.

Durch den geänderten § 51 a Landeswassergesetz (LWG), rechtskräftig seit dem 01.07.1995 ist eine Überarbeitung des bisher angedachten Entwässerungskonzeptes für die betreffenden Flächen erforderlich.

Entsprechend § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von erstmals bebauten Grundstücksflächen auf diesen zu versickern, bzw. in ein nahegelegenes Gewässer einzuleiten.

Es wird z. Zt. hydrogeologisch geprüft, ob eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser möglich ist.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne wird sichergestellt.

Stromversorgung/Gasversorgung/Telekommunikation

Die an der Sassenberger Straße gelegenen Flächen können aus bereits bestehenden Netzen versorgt werden.

Ggf. sind die vorhandenen Netze zu erweitern.

7. Umweltverträglichkeit

Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich auf der Basis von Natur- und Landschaftspflege.

Mittels einer Gegenüberstellung vorhandener und geplanter Geländenutzung sowie der Zugrundelegung von Grünrichtwerten können Aussagen getroffen werden, inwieweit das geplante Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Hierzu werden in Form einer Tabelle die wesentlichen Ausgangsdaten zusammengefaßt:

Vorhandener Zustand	geplanter Zustand
Intensiv genutzte Grünflächen (Pferdekoppeln)	Baufläche Verkehrs- und Stellplatzflächen Grünflächen mit standortgerechten Bepflanzungen
Anteil versiegelter Flächen	Anteil versiegelter Flächen
keine Versiegelung	Gebäude: Verkehrs- und Stellplatzflächen:
Baumbestand keine	Baumbestand ca. 11 mittel- und großkronige Bäume
Grünflächen	Grünflächen
Intensiv genutzte Weideflächen (Pferde- koppeln)	Wildblumenwiese entlang der Sassenberger Straße Landschaftshecke an der öst- lichen und nördlichen Plangebiets- grenze. Gehölzhecken und -gruppen im südwestlichen und östlichen Plan- gebiet. Teilweise Fassadenbegrünung
Biotoppotential	Biotoppotential
Krautbewuchs ohne besondere Vielfalt	bei sachgerechter Bepflanzung entstehen neue Siedlungsbiotope mit standortgerechter Vielfalt
Veränderungen im Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten; eine weitgehende Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken und eine begrenzter Versiegelungsgrad sprechen dagegen.	

Flächenbilanz:

Plangebiet	ges. ca. 5.202 qm	100	%
- Überbaubare Fläche	ca. 1.442 qm	28	%
- Stellplatzanlage	ca. 2.848 qm	55	%
- Grünflächen	ca. 912 qm	17	%

Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Stark lärmimitierende Nutzungen bestehen in der Umgebung des Plangebietes nicht, so daß sich diesbezüglich keine Einschränkungen für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes ableiten.

Gleiches gilt für die vom Plangebiet ausgehenden Immisionen.

8. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase ist jedoch auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten und ggf. ist das Umweltamt des Kreises Warendorf zu verständigen.

9. Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 BSchG).

11. Grundlagen

Als Planungsgrundlage ist ein Flurkartenauszug im M 1:1000 verwandt worden.

Aufgestellt: Warendorf, den 12.09.1997