

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1.12 "Schräder- Lange Wieske" in Warendorf

1. Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt Warendorf am Siedlungsrandbereich Lange Wieske. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 800 m.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Osten : durch das Krankenhausgelände
im Süden : durch die Luise-Hensel-Str./Justus-Möser-Str.
im Westen : durch die Lange Wieske

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.1 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch eine offene 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung an der Justus-Möser-Straße, Luise-Hensel-Straße und Lange Wieske, aber auch durch die landwirtschaftlich/ gewerbliche Nutzung des Hofes Schräder. Die zu verplanenden Flächen befinden sich ausnahmslos in privatem Eigentum.

Ein Teil des Gebietes, Flurstücke 324 und 386 und der südwestliche Teil von Flurstück 387, liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.04a "Gebiet zwischen Dreibrückenstraße und Flurstraße". Flurstück 329 liegt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Flurstraße- Kapellenstraße". Der größere Teil von Flurstück 387 ist unbepannter Außenbereich.

2. Planungsziele

2.1 Bebauung

Die Bebauung an der Luise-Hensel-Straße und Justus-Möser-Straße führt zu der Ausweisung "Wohnhäuser", die Bebauung an der Lange Wieske zu der Ausweisung "Wohn- und Geschäftshäuser". Die vorgesehene Wohnbebauung soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als Einzelhäuser festgesetzt werden.

Um für das neugeplante Wohnquartier eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird die 2-Geschossigkeit mit einer Firsthöhenbegrenzung festgesetzt. Die weitere gestalterische Festsetzung der Firstrichtungen dient dem gleichen Zweck.

Ziel dieser Planung ist es, für diesen neuen Wohnbereich und Wohn- und Geschäftsbereich ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandenen und ausgebauten Planbegrenzungsstraßen Lange Wieske und Justus-Möser-Straße erschlossen. Zur weiteren Erschließung ist eine kurze Verlängerung der Justus-Möser-Straße sowie eine 195 m lange Stichstraße von der Lange Wieske vorgesehen.

Die neuen Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt, niveaugleich ausgebaut. Öffentliche Stellplätze werden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches nach einer entsprechenden Ausbauplanung angelegt. Die objektbezogenen notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Die 2 Erschließungsbereiche sind untereinander durch Fußwege verknüpft, der vorhandene Spielplatz an der Luise-Hensel-Straße wird über einen Fußweg angeschlossen.

2.3 Grünflächen

Im unbebauten Plangebiet gibt es aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nur eine Hecke, zwei zu erhaltende Eichen und eine ca 200 qm große Waldfläche an der Plangrenze zum Krankenhaus.

Durch die vorgesehene Einzelhausbebauung ist eine starke private Durchgrünung des Wohngebietes zu erwarten.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder Altlasten bekannt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Planung nicht berührt.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Wasser

Das Plangebiet ist entsprechend dem Erschließungsplan an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

Die an der Südseite des Plangebietes verlaufende Ringleitung wird in die neue Stichstraße zur Lange Wieske verlegt.

5.2 Abwasser

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischwasserverfahren.

Das vorhandene Kanalsystem soll entsprechend der Erschließungsplanung ausgebaut werden. Der Anschluß an die zentrale Kläranlage ist zwingend erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß §51a Landeswassergesetz versickert.

5.3 Strom

Die Neubauplanung erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

5.4 Erdgas

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

6. Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es, eine Abrundung des nordöstlichen Siedlungsrandes zu erreichen. Die bereits vorhandene infrastrukturelle Ausstattung des Siedlungsraumes führt zu günstigen Realisierungsvorgaben. Negative Auswirkungen für das vorhandene Wohnumfeld sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Herstellung der neuen Erschließungsanlagen und die Baumaßnahmen bedeuten einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Hierfür soll nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Flur 40, Flurstücke 9 und 10, als Ausgleich eine Fläche zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Planung bildet die Grundlage für eine städtebauliche Abrundung in diesem Bereich.

Der Ausbau der neuen Erschließungsanlagen erfolgt entsprechend dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kostenschätzung

Die Kosten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Eine haushaltmäßige Bereitstellung von Mitteln kann unterbleiben.

Warendorf, den 25.04.1996

Entwurfsverfasser des Vorhaben- und Erschließungsplanes

R. Spithöver und E. Jungemann

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

