

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 2.29 der Stadt Warendorf für das Gebiet
"Östlich Heustraße"

1. Anlaß, Ziel und Zweck der Aufstellung/Allgemeines

Im Südosten der Stadt Warendorf soll im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche, die z. Zt. landwirtschaftlich genutzt wird, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.1 Lage:

Der Bebauungsplan erfaßt das Gebiet zwischen Reichenbacher Straße (im Norden), der Splieter Straße/Breite Straße/Schafstraße (im Osten), der ostwärts verlängerten Begrenzung der vorhandenen Bebauung (im Süden) und der vorhandenen Bebauung/Bebauungsplan Nr. 2.27 (im Westen).

Der Bebauungsplan stellt eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung und gleichzeitig den Abschluß der Wohnbebauung im Süden der Stadt Warendorf dar.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, daß die Wohnbaufläche in Angleichung an die bereits bebaute Wohnbaufläche nach Süden und Osten bis zur Schafstraße erweitert wird. Vorgesehen ist außerdem die Ausweisung einer Mischgebietsfläche, einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke, mehrerer Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Kinderspielfeld, Parkanlage und Wallhecke, einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser/Regenrückhaltebecken und einer Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Rückhalte-Verdunstungsgraben.

1.3 Anlaß:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der sich seit zwei Jahren entwickelnden Knappheit auf dem Grundstückssektor für Eigenheim- und Mietwohnungsbau entgegengewirkt werden.

Durch den Bevölkerungszuwachs von rd. 1.700 Personen seit 1987, der wesentlich durch die Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern bedingt war, ist mittlerweile ein großer Engpass auf den Wohnungsmarkt zu verzeichnen, der nun besondere Anstrengungen zur Bereitstellung von Bauland erfordert, nachdem die Baulückenerschließung in den Baugebieten sowie die Herrichtung von Altbauten in der Innenstadt weitgehend abgeschlossen ist.

...

1.4 Ziel

Vorrangiges Ziel ist demzufolge aufgrund der Nachfrage, Grundstücke für den Reihen- und Doppelhausbau zu schaffen aber auch den Bau von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu ermöglichen.

Außer der angestrebten Befriedigung der Wohnbedürfnisse soll durch die Ausweisung einer Fläche für kirchliche Zwecke dem dringenden Wunsch der Mennoniten-Brüder-Gemeinde zur Errichtung eines Gemeindezentrums nachgekommen werden.

Das Mischgebiet soll die Bedürfnisse an gemischten Nutzungen im südlichen Teil der Stadt Warendorf abdecken, insbesondere auch im Hinblick auf die vorhandene und geplante Friedhofserweiterung.

2. Nutzungen

2.1 Baugebiete:

Die Baugebiete setzen sich aus dem überwiegenden "Allgemeinem Wohngebiet" (ca. 90 %) und zum geringen Teil aus "Mischgebiet" (ca. 7 %) und "Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke" (ca. 3 %) zusammen.

Die Allgemeinen Wohngebiete sind in zwei Bereiche (WA1 und WA2) unterteilt, die sich dadurch unterscheiden, daß innerhalb der WA2-Bereiche, die sich westlich der Breite Straße und auf beiden Seiten der Haupteerschließungsstraße erstrecken, aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe und der Nichteinschränkung der Zahl der Wohnungen eine größere Ausnutzung ermöglicht wird. Die Unterteilung soll insbesondere bezwecken, daß die bauliche Verdichtung mit der verkehrliche Belastbarkeit der Haupteerschließungsstraßen sowie der Nebenstraßen in Übereinstimmung gebracht wird.

Im Bereich der Reichenbacher Straße, die z. T. den innerörtlichen Verkehr für die Bereiche südlich der B 64 in Ost-West-Richtung aufnimmt und über die Innerstädtische Hauptverkehrsstraße die Verbindung zu den nördlich der Ems gelegenen Stadtteilen herstellt, ist ein Mischgebiet von ca. 60 m Tiefe ausgewiesen. Die Ansiedlung von gemischten Nutzungen wird an dieser Stelle für sinnvoll gehalten, da aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung der angrenzenden großen Wohngebiete und in Verbindung mit der benachbarten Friedhofsanlage, die zukünftig erweitert werden soll, der Bedarf an Gastronomie-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben gegeben ist.

Dabei sollen aus Gründen des Schutzes des Gebietscharakters und der Bedeutung der Reichenbacher Straße Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

2.2 Verkehrsfläche

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes westlich der Breite Straße für den Kfz-Verkehr wird über eine Anschlußstelle mit der Reichenbacher Straße und über zwei Anschlußstellen mit der Breite Straße hergestellt. Eine Verbindung mit dem westlich angrenzenden Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 2.27) über den bis an das Plangebiet heranführenden Südring ist lediglich für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Die Einziehung der Heustraße ist nach Auslagerung des Viehhandelsbetriebes bzw. nach Schaffung eines neuen Standortes für die LKW-Fahrzeuge vorgesehen.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und des Hofes Altefrohn im weiteren Verlauf der Heustraße südlich des Plangebietes wird über das geplante neue Straßensystem sichergestellt. Den landwirtschaftlichen Fahrzeugen und dem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr soll die im Süden des Plangebietes vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche in erster Linie vorbehalten werden. Dies soll durch die ausgewiesenen Wallhecken und die geplante Ausbauart als Wirtschaftsweg unterstrichen werden.

Die im Osten des Plangebietes verlaufende Schafstraße, die den Ausbaucharakter und die Funktion eines Wirtschaftsweges besitzt, soll wegen der nicht verkehrsgerechten Einmündungsform im Bereich der Breite Straße verlegt werden. Im Streckenabschnitt, der auch weiterhin ausschließlich dem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr vorbehalten bleibt soll die Eigenart der Straße durch die Anordnung einer Wallhecke betont werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach einem gesonderten Straßenausbauplanverfahren ausgebaut.

2.3 Grünflächen/vorhandene und geplante Bäume:

Die Grünflächen setzen sich aus Flächen für Kinderspielflächen, Parkanlage und Wallhecken zusammen, wobei die anzupflanzenden Bäume, die eine nicht unerhebliche Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen überdecken, als "Grünfläche" nicht in Erscheinung treten.

Die beiden Kinderspielflächen, sollen gemäß ihrer Lage im Norden und im Süden des Plangebietes den Spielplatzbedarf jeweils zur Hälfte abdecken und von der Funktion her, in Ergänzung zu dem vorhandenen Bolzplatz westlich des Plangebietes auf die Bedürfnisse der Kinder im vornehmlich vom Wohnungsbau geprägten Plangebiet abgestimmt werden.

Dabei werden die vorhandenen Bäume im nördlichen - und die vorhandene Wallhecke z. T. im südlichen Spielplatzbereich eingebunden und geschützt. Die Spielplatzgestaltung einschließlich der Einrichtung wird in einem gesonderten Beteiligungsverfahren behandelt. Vorgesehen sind Spielplätze mit "üblicher Ausstattung und "normaler Störintensität" für Kinder bis zum 14. Lebensjahr.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wallhecken" sollen das Baugebiet zur offenen Landschaft hin abschirmen und den eigenständigen Charakter der Schafstraße im Osten und des Wirtschaftsweges im Süden des Plangebietes hervorheben. Bei der Anpflanzung der Wallhecken werden heimische, standortgerechte Gehölze verwendet. Die vorhandene Wallhecke im Süden des Plangebietes wird, soweit sie nicht in die Spielplatzeingrünung eingebunden wird, in das neue Wallheckensystem integriert.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" soll zunächst als "Restfläche" für den im Bereich des Mischgebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb bis zur Aufgabe desselben für eine Tierhaltung in geringer Zahl (Schafe) genutzt werden.

Danach ist vorgesehen, die Grünfläche (Parkanlage) als Pufferzone zwischen dem nördlich der Reichenbacher Straße befindlichen Wohngebiet und der südlich der Grün- und Versorgungsfläche geplanten Friedhofserweiterung auszubilden, die gleichzeitig als Eingangsbereich für die geplanten Friedhofsanlagen und Versorgungsanlagen, insbesondere Stellplätze, unterirdische Leitungen, Abstandsflächen und ggfls. Informations- und Ausstellungsstände, übernehmen sollen.

Die Eingrünung bzw. Bepflanzung der Grünfläche wird mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgenommen.

Die Standorte der im Plan ausgewiesenen Baumpflanzungen werden in einem gesonderten Straßenausbauplanverfahren festgesetzt, in dem auch die zu berücksichtigenden Grundstückszufahrten behandelt werden.

2.4 Flächen für die Wasserwirtschaft:

Die Flächen für die Wasserwirtschaft setzen sich aus den im Norden des Plangebietes vorhandenen Wasserlauf "Rothenbach" und aus dem im Süden des Plangebietes geplanten "Verdunstungsgraben" zusammen, die insofern miteinander in Verbindung stehen, als mittels eines Überlaufbauwerks das überschüssige Grund- und Oberflächenwasser aus dem Verdunstungsgraben (Rückhalteinlage), der als Biotop ausgebildet wird, über das Regenwasserkanalnetz und über das Regenrückhaltebecken (Versorgungsfläche) dem Rothenbach (Vorfluter) zugeführt wird.

...

Der Verdunstungsgraben stellt eine Ausgleichsmaßnahme für das im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz aufzuhebende Gewässer Nr. 9515 dar und soll insbesondere die erheblichen Nachteile des ungeschützten Grabens hinsichtlich Gewässerverunreinigung (Abfall, Schnittgut u. ä.) und ständige Beunruhigung der Grabenzone (Betretung, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen) ausgleichen.

Auch soll mit der Ersatzmaßnahme eine günstigere Kosten/Nutzenrelation durch geringeren Verbrauch an Baupland und ein relativ großer Effekt für den Natur- und Landschaftshaushalt erzielt werden.

2.5 Flächen für die Versorgung:

Außer der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" (Trafostation) ist eine weitere Versorgungseinrichtung, die die Regenwasser-Rückhaltung betrifft, im Plan ausgewiesen.

Durch die Anordnung von Rückhaltebecken sollen große Niederschlagsmengen in regulierender Form dem Gewässer (Vorfluter) zugeführt werden. Die Regenrückhaltebecken werden durch Zaunanlagen und dichte Bepflanzungen abgeschirmt, so daß zur Reichenbacher Straße in Verbindung mit der sich anschließenden Grünfläche (Parkanlage) ein durchgehender Grünzug zwischen Breite Straße und Splieterstraße entsteht, innerhalb dessen kein direkter Zugang von der Reichenbacher Straße vorgesehen ist.

3. Immissionen

3.1 Verkehrsimmissionen:

Das Plangebiet wird im Norden von den Verkehrsimmissionen der Reichenbacher Straße, die z. T. den innerörtlichen Verkehr für die Bereiche südlich der B 64 in Ost-West-Richtung aufnimmt und über die Innerstädtische Hauptverkehrsstraße die Verbindung zu den nördlich der Ems gelegenen Stadtteilen herstellt, berührt.

Vorgesehen ist, durch passive Schutzmaßnahmen am Baukörper, Stellung der baulichen Anlagen und Grundrißgestaltung für die Mischgebietszeile und das daran anschließende WA-Gebiet den erforderlichen Schutz vor den durch die Verkehrsbelastung bedingten Immissionen auf der Reichenbacher Straße auf der Grundlage der vorliegenden Berechnungen, zu gewährleisten (siehe Anlage).

3.2 Betriebsimmissionen:

Hinsichtlich der gewerblichen Immissionen ist vorgesehen, bis zur Erschließung bzw. bis zur Durchführung der Bebauung entsprechend den vorgeschriebenen Abständen zur

künftigen Wohnbebauung die störenden Einrichtungen des Viehhandelsbetriebes und der beiden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe, von denen zeitweilig Immissionen ausgehen können, zu beseitigen.

Vorgesehen ist die Auslagerung des Viehhandelsbetriebes. Dabei wird angestrebt, unter Einschluß einer Übergangslösung, bis zur Erschließung zumindestens eine Standortverlagerung der LKW-Fahrzeuge mit aufgebauten Kühlaggregaten zu erreichen, da von diesen, soweit sie in der warmen Sommerzeit zur Nachtzeit eingeschaltet werden, Geräuschimmissionen ausgehen.

Hinsichtlich der Viehhaltung der beiden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe ist eine Reduzierung bzw. eine Verlagerung der Bestände in der Weise von den Inhabern zugesagt worden, daß keine, den gesetzlichen Vorschriften entgegenstehende Immissionskonflikte entstehen.

Durch die Gestaltung der Erschließungsabschnitte wird die Stadt Warendorf bis zum Immissionsabbau für die erforderlichen Abstände sorgen.

4. Umweltbelange/Altlasten

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf der Grundlage von wasserrechtlich genehmigten Plänen wird sichergestellt.

Im Bereich der Flugzeugabsturzstelle wurden von der Kampfmittelbeseitigungsstelle beim Regierungspräsidenten Münster, Untersuchungen (Entmunitionsarbeiten) durchgeführt und mitgeteilt, daß keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind (Schreiben vom 08.10.1992).

Hinsichtlich der Bestrebungen, die Flächenversiegelung zu minimieren, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.35 im Plan festgesetzt worden, die lediglich um 0.10 für Garagen und sonstige Nebenanlagen i. S. der BauONW überschritten werden kann und gegenüber der möglichen Grundflächenzahl von 0.6 (bei Berücksichtigung von § 19 BauNVO) eine nicht unerhebliche Reduzierung darstellt.

Als Ausgleichmaßnahme für die Bodenversiegelung wird im Bebauungsplan die dringende Empfehlung ausgesprochen, unverschmutztes Regenwasser zu sammeln und zu nutzen.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich der Einmündung der Schafstraße in die Breite Straße, für die eine Verlegung um ca. 100 m nach Süden geplant ist, befindet sich ein Wegekreuz mit der Bezeichnung 1822, welches als Denkmal Nr. 165 in der Liste A des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Warendorf

eingetragen ist. Mit der Eintragung in die Denkmalliste ist zu rechnen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden.

Die Reichenbacher-, Breite- und Schafstraße sind bestehende Straßen im Eigentum der Stadt Warendorf.

Die Flächen für die geplanten Straßen und die Grün- und Versorgungsflächen übernimmt die Stadt Warendorf im Rahmen der Umlegung wogegen die Flächen für die Wasserwirtschaft (Verdunstungsgraben), die als Ausgleich für den aufzuhebenden Graben dienen, von der Stadt Warendorf angekauft werden.

7. Kosten

öffentliche Verkehrsfläch einschl. Beleuchtung und Baumpflanzungen	4.580.000,-- DM
Grünflächen einschl. Spielplatzeinrichtung	<u>145.000,-- DM</u>
	4.725.000,-- DM

Fläche für die Wasserwirtschaft (Verdunstungsgraben)	175.000,-- DM
Umlegungsverfahren	<u>100.000,-- DM</u>
	275.000,-- DM

Die Trink- und Abwasserversorgungsleitungen-/Anlagen (einschließlich des Regenrückhaltebeckens) werden als öffentliche Einrichtung vom Wasser- bzw. Abwasserwerk erstellt - die Kosten gem. den Satzungen aufgeteilt bzw. in Rechnung gestellt.

Die vorstehenden Kosten von 4.725.000,-- DM zählen zum umlagefähigen Erschließungsaufwand und sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Für die Kosten von 275.000,-- DM kann eine Bereitstellung aus dem Haushalt zum gegebenen Zeitpunkt angenommen werden.

Warendorf, den 17. 11. 1992



(Stuke)
Städt. Oberbaurat

A N L A G E

Verkehrslärberechnung/Nachweis:

Verkehrsmenge auf der Reichenbacher
Straße = 400 + 310 = 710 Kfz./Std.
gem. Verkehrszählung anlässlich der
Aufstellung des Verkehrsentwicklungs-
planes (VEP) im Jahre 1989

Umrechnungsfaktor gem. VEP = 11
710 Kfz./Std. x 11 = 7.810 Kfz./24 h (DTV)

Verkehrszunahme pro Jahr bis zum
Jahr 2000 = 11 Jahre gem. Prognose
VEP = 2 % pro Jahr = 1.720 Kfz./24 h (DTV)

DTV-Wert 2000 = 9.530 Kfz./24 h (DTV)

Gem. Tabelle 4 der DIN 18005 (Anhang 2) für Gemeindestraßen und
der Vorgaben im VEP beträgt die stündliche Verkehrsstärke:

tagsüber: Mt = DTV 0.06 = 572 Kfz./Std., p = 6 % (gem. VEP)
nachts : Mn = DTV 0.011 = 105 Kfz./Std., p = 3 %
(gem. Tabelle 4, Anlage 2)

tags : L = 66,4 dB
nachts: L = 58,7 dB

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/std., dafür können
nach Bild 4 abgezogen werden:

tags : L = 4,7 dB
nachts: L = 5,3 dB

Die Straßenoberfläche besteht aus Asphaltfeinbeton, dafür können
nach Tabelle 2 abgezogen werden:

L = 0,5 dB

Der Beurteilungspegel der Kfz.-Geräusche am Immissionsort direkt
an der Reichenbacher Straße beträgt somit:

tags Lr = (66,4-4,7-0,5) dB = 61,2 dB (A)
nachts Lr = (58,7-5,3-0,5) dB = 52,9 dB (A)

Der Beurteilungspegel der Kfz.-Geräusche beträgt in ca. 70 m Ent-
fernung von der Reichenbacher Straße nach Bild 19 für S = 70 m, L
= 6,0 dB

tags Lr = 61,2 dB - 6,0 dB = 55,2 dB (A)
nachts Lr = 52,9 dB - 6,0 dB = 46,9 dB (A)

Schutzmaßnahmen:

Die Überschreitungswerte auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten betragen im Bereich des Mischgebietes:

tags = 1,2 dB, nachts = 2,9 dB und im Bereich des ca. 25 m breiten Wohngebietes (ein Wohnhausgrundstück) tags = 6,2 dB, nachts = 7,9 dB.

Im Wohngebiet südlich des Mischgebietes bzw. der Gemeinbedarfsfläche, ca. 70 m von der Reichenbacher Straße entfernt, betragen die Überschreitungswerte tags = 0,2 dB, nachts = 1,9 dB.

Aufgrund der geringen Überschreitung bzw. der erhöhten Belastung für einen kleinen Bereich (2 Wohnhausgrundstücke direkt an der Reichenbacher Straße) ist vorgesehen im Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen den Schallschutz sicherzustellen.

Demnach sollte die Grundrißgestaltung bzw. die Lage der Wohnräume, die Fensterklasse und der Wandaufbau vorgeschrieben werden.

Vorgeschlagen wird die Verwendung der Fensterklasse 2 im Bereich des Wohngebietes in der 70 m tiefen Zone direkt an der Reichenbacher Straße, mit einem Dämmwert von 30 - 34 dB, so daß der Innenraumpegel bei geschlossenen Fenstern in den der Straße zugewandten Räumen nachts = 23 dB (A) beträgt.

In allen anderen Bereichen reicht die Verwendung der Fensterklasse 1 aus.