

## Entwurfsbegründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Zum Bebauungsplan Nr. 2.82 "An der Ems zwischen Andreasstraße und Gartenstraße" in Warendorf

Für die im Flächennutzungsplan nordwestlich des Altstadtbereichs an der Ems gelegene gemischte Baufläche soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Dieser relativ stadtkernnahe Bereich deckt die "restliche Fläche", die sich zwischen zwei rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieten befindet, ab und soll aus Anlaß der großen Bauland- und Wohnungsknappheit im hinteren nichtbebauten Grundstücksteil ausschließlich mit Wohngebäuden versehen werden. Mit dem Planverfahren wird demnach angestrebt, in der Übergangszone zwischen der im Altstadtbereich z. T. vorhandenen Uferbebauung der Ems und der freien Emsaue eine der Stadtsituation entsprechende geordnete Bebauung zu sichern.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche ist über im Plan festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

Die auf den Privatgrundstücken an der nördlichen Grenze vorhandenen Bäume sollen in eine zu schaffende dichte, lückenlose Einfriedigung integriert werden, so daß eine Einsichtnahme vom an der Ems verlaufenden Rad- und Fußweg in das Plangebiet verwehrt wird. Darüberhinaus wird der im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand durch eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Bindungsfestsetzung) geschützt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm der ca. 90 m vom Plangebiet entfernten Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße (Andreasstraße) ist vorgesehen, durch passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Vorkehrungen und Stellung der baulichen Anlagen) die Schutzwürdigkeit und die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Schutzes vor Hochwasser, wird für das Bebauungsplangebiet, welches sich außerhalb des gesetzlich festgestellten und natürlichen Überschwemmungsgebietes der Ems befindet, eine Gebäudehöhe festgesetzt, die 0,50 m über der Hochwassermarke von 1946 liegt.

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

Altlasten und Altablagerungen sind nach vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Warendorf, 16.06.1992



(Stuke)

Städt. Oberbaurat

## Anlage

### Verkehrslärberechnung / Nachweis:

Verkehrsmenge auf der Andreasstraße  
= 510 + 530 = 1.040 Kfz/Std.  
gem. Verkehrszählung anlässlich der  
Aufstellung des Verkehrsentwicklungs-  
planes (VEP) im Jahre 1989

Umrechnungsfaktor gem. VEP = 11  
1.040 Kfz/Std. x 11 = 11.440 Kfz/24 h (DTV)  
=====

Verkehrszunahme pro Jahr bis zum Jahr  
2000 = 11 Jahre gem. Prognose VEP =  
2 % pro Jahr = 2.520 Kfz/24 h (DTV)

DTV - Wert 2000 = 13.960 Kfz/24 h (DTV)

Gem. Tabelle 4 der DIN 18005 (Anlage 2) ist die stündliche  
Verkehrsstärke für Gemeindestraßen:

tagsüber : Mt = DTV 0,06 = 838 Kfz/Std., p = 6 % (gem. VEP)  
nachts : Mh = DTV 0,011 = 154 Kfz/Std., p = 3 % (gem. Ta-  
belle 4, Anhang 2)

tags : L = 68,0 dB  
nachts : L = 60,5 dB

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 Km/Std., dafür kön-  
nen nach Bild 4 abgezogen werden:

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

Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 19 für S = im Mittel  
90 m, L = - 7,5 dB

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

L = - 0,5 dB

Der Beurteilungspegel der Kfz - Geräusche am Immissionsort be-  
trägt somit:

tags Lr = (68,0 - 4,7 - 7,5 - 0,5) dB = 55,3 dB (A)  
nachts Lr = (60,5 - 5,3 - 7,5 - 0,5) dB = 47,2 dB (A)