

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3.09 der Stadt Warendorf nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBl. I S. 1093).

Bezeichnung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 3.09 für das Gebiet "Am Hagen" im Stadtbezirk Freckenhorst.

I. Allgemeines

Der Bebauungsplanbereich befindet sich zwischen der öffentlichen Grünanlage an der Warendorfer Straße, der Landvolkshochschule, der Zufahrt zur Landvolkshochschule und der Straße "Am Hagen".

Der Bebauungsplan Nr. 3.09 stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf überein.

II. Anlaß der Planaufstellung

Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet soll in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Straße "Am Hagen" hauptsächlich den Bedarf an großflächigen Grundstücken mit Einzelhausbebauung für Freckenhorst decken.

III. Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 des Baugesetzbuches sowie gestalterischer Festsetzungen im Sinne des § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

IV. Städtebauliche Entwicklung und Gestaltung

Für den Plangebietsbereich zwischen dem ehemaligen Bahnhofsgelände (einschl. Bahntrasse) im Westen, das in eine Grünfläche - Parkanlage - umgewandelt worden ist und der Landvolkshochschule mit den sich anschließenden Waldflächen im Osten, ist eine eingeschossige Bebauung mit flachgeneigten Dächern vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Planung soll eine Einfügung bzw. Unterordnung in die sie umgebene Grün- und Waldfläche erreicht werden. Durch Begrenzung der Grundflächenzahl von 0,2 - 0,3 und der Geschoßflächenzahl von 0,35 - 0,5 soll außerdem eine verdichtete Bebauung verhindert werden.

Die im Plan festgesetzte Höhenbegrenzung der Gebäude von 8,00 m soll der Unterstützung des angestrebten Gestaltungsmerkmals dienen.

V. Immissionen

1. Verkehrs-Immissionsschutz

1.1 Situation und Aufgabe

In ca. 40 m Entfernung vom Plangebiet verläuft die Warendorfer Straße (L 547). Die von der Straße ausgehenden Immissionen sollen bis zur Fertigstellung der geplanten Umgehungsstraße, für die allerdings noch kein Zeitpunkt feststeht, durch passive Schutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden aufgenommen werden.

1.2 Ermittlung der Lärmbelastung und Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

Art des Baugebietes: WR-Gebiet

Planungsrichtpegel für Baugebiete nach DIN 18005

(Orientierungswerte gem. Beiblatt 1, Teil 1 = erwünschte Zielwerte, keine Grenzwerte)

tagsüber: 50,0 dB(A)

nachts: 40,0 dB(A).

Immissionsgrenzwerte gem. Runderlaß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 23.05.1984

tagsüber: 55,0 dB(A)

nachts: 45,0 dB(A) für Landstraßen.

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels (Mittelungspegels) auf der Grundlage der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes und Zählungen der Stadt Warendorf.

Verkehrsmenge der Landstraße L 547 im Jahre 1985 zwischen Warendorf und Freckenhorst (lt. Angaben des Landesstraßenbauamtes)

(10.117 Pkw + 683 Lkw = 10.800 Kfz/24 Std.:

10.800 Kfz/24 Std.

abzügl. der vorher abbiegenden Kfz

über Merveldt- und Brückenstr. in

Richtung L 793

(Zählung der Stadt Warendorf im

Jahre 1983)

- 2.615 Kfz/24 Std.

8.185 Kfz/24 Std.

zuzügl. des Motorisierungszuwachses

bis 2000 = 1 1/2 % pro Jahr

(Empfehl. des Landesstraßenbauamtes

+ 2.048 Kfz/24 Std.

DTV-Wert 2000

10.233 Kfz/24 Std.

tagsüber: Mt = DTV 0,06 = 614 Kfz/ Std., p = 6,3 %

nachts: Mn = DTV 0,008 = 82 Kfz/ Std., p = 6,3 %

Angaben des
LSBA

Gemäß Bild 3 der DIN 18005 ergibt sich der Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ zu

$$\begin{aligned} \text{tags: } L_m^{(25)} &= 67,0 \text{ dB} \\ \text{nachts: } L_m^{(25)} &= 58,3 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, dafür ergibt sich nach Bild 4

$$\begin{aligned} \text{tags: } \Delta L_V &= - 4,6 \text{ dB} \\ \text{nachts: } \Delta L_V &= - 4,6 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 19 für S_1 , $\alpha = \text{i.M.}$ 55 m und $H = \text{max. } 7,5 \text{ m}$

$$L_{S,1} = - 4,5 \text{ dB}$$

Die Straßenoberfläche besteht aus Asphaltbeton, dafür ergibt sich nach Tabelle 2

$$\Delta L_{\text{stro}} = - 0,5 \text{ dB}$$

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit nach Gleichung (24)

$$\begin{aligned} \text{tags } L_r &= (67,0 - 4,6 - 4,5 - 0,5) \text{ dB} = 57,4 \text{ dB (A)} \\ \text{nachts } L_r &= (58,3 - 4,6 - 4,5 - 0,5) \text{ dB} = 48,7 \text{ dB (A)} \end{aligned}$$

Die Werte könnten durch aktive Schutzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Landstraße L 547 und dem geplanten Baugebiet auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Im vorliegenden Fall ist aber die geplante Verlegung der L 547 zu berücksichtigen. Die Durchführung der Maßnahme ist durch die neuerliche Einstufung in die 1. Kategorie der Prioritätenliste des Landes Nordrhein-Westfalen soweit konkretisierbar, als anzunehmen ist, ~~daß mit der Fertigstellung der geplanten Gebäude, die Umgehungsstraße ebenfalls den Verkehr der L 547 übernehmen kann, und die Warendorfer Straße zur Gemeindestraße zurückgestuft wird.~~

~~Darum erscheint der DTV-Wert, bezogen auf das Jahr 2000 in Anbetracht der möglichen früheren Fertigstellung der Umgehungsstraße als gerechtfertigt.~~

~~In die Betrachtung sollte daher grundsätzlich einfließen, daß das Plangebiet in jedem Fall nur zeitlich begrenzt vom Verkehrsschall berührt wird und zwar auf das Jahr 2000 bezogen, höchstens 5 Jahre, wobei 5 Jahre Bauzeit für die Bebauung der geplanten 21 Grundstücke angenommen werden.~~

Bei Berücksichtigung dieses zeitlich begrenzten absehbaren Zustandes sollten die Immissionsgrenzwerte tags = 55 dB (A), nachts = 45 dB (A), die gem. Runderlaß vom 23.05.1984 für Landstraßen gelten, als vertretbar angesehen werden.

————— **Geändert lt. Ratsbeschluß v. 13.12.1990**

Es ergeben sich demnach Überschreitungen von:

tags:	2,4 dB
nachts:	3,7 dB

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird in Anbetracht der vorgenannten Umstände als ausreichend angesehen.

Da der Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern der Wohngebäude nachts den Wert von 25,0 dB(A) bis 30,0 dB(A) nicht überschreiten soll, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 gem. der VDE-Richtlinie 2715 mit einem Schalldämmwert von $R_w = 25,0 \text{ dB(A)}$ bis $29,0 \text{ dB(A)}$ und ein Außenwand- und Dachaufbau mit einem $R_w = 40,0 \text{ dB(A)}$ vorzusehen sind.

Da in erster Linie der Verkehrslärm auf die der Straße zugekehrten Gebäudeseiten einwirkt, ist außerdem vorgesehen, im Bebauungsplan für diese Bereiche Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmwert von $RW = 30 - 34 \text{ dB}$ zu empfehlen.

Zusätzliche Kosten für Schallschutz fallen nicht an, da die im Plan festgesetzten Maßnahmen durch die in der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Dämmmaßnahmen abgedeckt werden.

2. Gewerblicher Immissionsschutz

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich im Abstand von 60 m zu den überbaubaren Flächen der Tischlereibetrieb Sendker. Von diesem Betrieb sind aufgrund der gegenwärtig geringen Auslastung der betrieblichen Kapazitäten z. Zt. keine Immissionen zu verzeichnen.

Da sich jedoch der Störgrad des Tischlereibetriebes im Rahmen der genehmigten zulässigen Betriebseinrichtungen verstärken könnte, ist erst außerhalb der 60 m Schutzzone um den Tischlereibetrieb eine Bebauung innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen vorgesehen und eine entsprechende Abgrenzung des Plangebietes vorgenommen worden. Die Grundstücksflächen innerhalb der Schutzzone - sie reichen bis ca. 25 m an den Betrieb heran - werden vom Planverfahren nicht erfaßt.

Eine Bebauung der Wohnbaufläche im unmittelbaren Bereich der Tischlerei (60 m Zone außerhalb des Plangebietes) wird in Abstimmung mit dem Betreiber und den Fachbehörden zu einem späteren Zeitpunkt nach Prüfung der Möglichkeiten, wie Auslagerung des Betriebes, Festschreibung der gegenwärtigen Betriebskapazitäten bzw. Absorption der bei erhöhter bis voller Auslastung des Betriebes anfallenden Staub- und Geruchsemissionen aus der Feststoffheizung und Lackieranlage durch Einbau von Filtern, über ein ergänzendes Planverfahren in Erwägung gezogen.

3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der nördlichen Hälfte (ca. 40 % der Gesamtflächen) des Plangebietes befinden sich Altablagerungen, die aus ca. 25 Jahre alten künstlichen Auffüllungen bestehen.

Die Altablagerungen sind vom Institut für Umwelt-Analyse e.V. Bielefeld untersucht worden - die Ergebnisse sind in einem Gutachten zusammengefaßt.

Im Bebauungsplan ist der Bereich der Altablagerungen einschließlich der Meßstellen dargestellt, die zu treffenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

VI. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächengliederung:

Bruttofläche (Plangebietsflächen)	=	1,91 ha
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	=	0,24 ha
Wasserfläche (Graben)	=	0,07 ha
Öffentliche Grünflächen	=	0,05 ha
Versorgungsfläche	=	0,01 ha
Nettobaupfläche	=	1,54 ha

VII. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Zufahrtsstraße zur Landvolkshochschule an das bestehende Straßennetz angebunden.

Für die aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der vorgesehenen Zahl der Grundstücke zu erwartenden ca. 30 Wohneinheiten, ist die geplante innere Erschließung in einer Breite von 5,50 m ausgewiesen und soll als verkehrsberuhigter Anliegerweg ausgebaut werden, der mit seiner Gesamtlänge von ca. 300 m und Abschnittslängen von ca. 50 m den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 entspricht. Eine weitere Reduzierung der Verkehrsbreiten und Verkehrsflächen kann städtebaulich nicht vertreten werden, da ein nicht unerhebliches Gewicht auf die Sicherung der Zugänglichkeit für Kraftfahrzeuge der Anlieger und des notwendigen Lieferverkehrs einschließlich des Verkehrs für Notdienstfahrzeuge sowie Feuerwehr und Krankenwagen gelegt wird.

VIII. Grünfläche

Öffentliche Grünfläche:

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz soll vornehmlich den Kleinkindern des Plangebietes bis zu 10 Jahren als Spiel-/Treffpunkt dienen und dementsprechend gestaltet werden.

Private Grünfläche:

Die im Plan vorgesehene private Grünfläche (Wallhecke) soll das Wohngebiet zur freien Landschaft im Norden und zur Landvolkshochschule im Osten abschirmen. Durch Anpflanzungen soll insbesondere von den Wald- und Landvolkshochschulflächen, einschließlich vom Zufahrtsweg zur Landvolkshochschule her eine Einsicht in das Baugebiet verwehrt werden, um damit das vorhandene Erscheinungsbild des Waldes mit der Einrichtung "Landvolkshochschule" so weit wie möglich zu erhalten. Gleichzeitig wird angestrebt, den eigenständigen Charakter der Zufahrtstraße hervorzuheben.

Im Bereich des 5 m breiten Grünstreifens ist eine Bepflanzung mit hochstämmigen, großkronigen Bäumen mit strauchartiger Unterbepflanzung in gemischter Form und im Bereich des 3 m breiten Grünstreifens eine strauchartige Bepflanzung mit einzelnen Bäumen durchsetzt nach Angaben des städtischen Gartenbauamtes anzulegen und zu unterhalten. Die Kosten für die Anpflanzung und deren Unterhaltung einschließlich der Klärung der Eigentumsverhältnisse werden im Erschließungsvertrag geregelt.

IX. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

X. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden und zu erweiternden städtischen Einrichtungen.

XI. Elektro- und Gasversorgung

Zuständig sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Versorgungsflächen werden nach deren Maßgabe im Bebauungsplan mit ausgewiesen.

XII. Müllbeseitigung

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz Nordrhein-Westfalen zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

XIII. Kosten der Erschließung

Die Stadt Warendorf wird die Erschließung des Plangebietes einem Erschließungsträger übertragen. Seine Kosten verringern sich um den Anteil der Stadt Warendorf, der 10 % vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsetat zum gegebenen Zeitpunkt kann angenommen werden.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt keine weiteren Kosten.

XIV. Bodenordnende Maßnahmen/Durchführung des Bebauungsplanes

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Verkehrsgrünbereiche und der öffentlichen Grünflächen, gehen nach Fertigstellung, Anlegung und Einrichtung gemäß den Regelungen des noch aufzustellenden Erschließungsvertrages, in das Eigentum der Stadt Warendorf über. In dem Erschließungsvertrag soll u.a. die Zahl der Wohneinheiten und Grundstücke auf das im Plan nachrichtlich dargestellte Maß festgesetzt werden.

Auch die Kosten für das Anpflanzen und Unterhalten der Bäume und Sträucher im Bereich der "Privaten Grünfläche" (Wallhecke) werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Warendorf, den 06.08.1990 **Ergänzt am 13.12.1990**

Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Stuke)
Städt. Oberbaurat