

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 3.10 der Stadt Warendorf nach § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBI. I S. 341) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.1979 (BGBI. I S. 949).

Bezeichnung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 3.10 für den Friedhof der Kath. Kirchengemeinde Freckenhorst für das Gebiet "An der Gänsestraße" (nördlich der westlich verlängerten Gänsestraße) im Stadtbezirk Freckenhorst.

I. Anlaß und Ziel der Aufstellung

Die Kath. Kirchengemeinde St. Bonifatius in Freckenhorst betreibt den bis an den Rand seiner Auslastung gelangten Friedhof an der Westernfelder Straße. Im Erläuterungsbericht zum rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf wurde schon 1980 dargelegt, daß die im Bereich zwischen Westernfelder Straße und dem Heckenweg ausgewiesene Friedhofsfläche - vorhanden und geplant - eine Größe von 2,11 ha aufweist. Aufgrund des Ansatzes entsprechender Richtwerte von 3 - 5 m² Friedhofsfläche je Einwohner ergibt sich ein Fehlbestand von minimal 1,4 ha. Wie weiter dargelegt worden, sind Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der geschlossenen Ortslage nicht mehr gegeben. Eine zusätzliche Ausweisung von dringend benötigtem Friedhofsgelände kann danach nur an der Randlage des Stadtbezirkes erfolgen.

Aufgrund dieser Tatsache hat sich der Rat der Stadt Warendorf am 14.12.1982 für die Anlegung eines Friedhofs auf dem Grundstück der Kath. Kirchengemeinde St. Bonifatius an der Gänsestraße ausgesprochen. Die hierzu erforderlichen Schritte in der Bauleitplanung, das heißt Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes und parallel dazu die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes, wurden gleichfalls beschlossen.

...

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet, im Nordwesten des Stadtbezirkes von Freckenhorst gelegen, wird begrenzt im Norden durch eine Fläche für die Landwirtschaft, im Osten durch eine künftige Wohnbaufläche, die zur Zeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt wird, im Süden durch den bestehenden Wirtschaftsweg - verlängerte Gänsestraße - und einer gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gänsestraße" abgeänderten Anschlußplanung an die verlängerte Gänsestraße, im Westen bis an den ausgebauten Wirtschaftsweg in nördlicher Richtung zur Siedlung Walgern.

III. Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 des BBauG sowie gestalterischen Festsetzungen im Sinne des § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

IV. Städtebauliche Entwicklung und Gestaltung

Mit den Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan soll erreicht werden, daß eine langfristige Friedhofsversorgung des Stadtbezirkes gesichert wird und das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gänsestraße festgeschriebene westliche Erschließungskonzept den Zielvorstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes angepaßt wird, in welchem ausschließlich eine bauliche Entwicklung dem Bereich nördlich der Gänsestraße vorbehalten bleibt.

Die planungsrechtlichen Vorschriften mit der Zweckbestimmung Friedhof (Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) lassen hier zweckgebundene Anlagen zu. Eine entsprechende überbaubare Fläche wurde im Nordosten des Plangebietes dargestellt, wobei an eine Einsegnungsanlage mit sonstigen baulichen Nebeneinrichtungen gedacht wird.

Die Ausweisung von Pkw-Stellplätzen erfolgt in unmittelbarer Nähe im Bereich des geplanten Haupteinganges im Südosten des Plangebietes. Der künftige Wirtschaftshof ist in der Nordwestecke ausgewiesen, über den ausgebauten Wirtschaftsweg zu erreichen und weist ebenfalls eine überbaubare Fläche mit einer Höhenbeschränkung auf.

Sonstige Festsetzungen betreffen die Zu- und Abfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, sowie eine den Friedhof umfassende Baum- und Strauchbepflanzung, die gegenüber den angrenzenden Flächen künftig eine abschirmende Anpflanzung darstellt. Um das Grundscheema des künftigen Friedhofes erkennen zu lassen, wurden desweiteren nachrichtlich die geplanten Fußwege sowie der Alleezug im Eingangsbereich dargestellt. Auf eine weitere detaillierte Darstellung wie z. B. Grabfelderbereiche oder sonstige Pflanzbereiche aus Gesichtspunkten der Planungsfreiheit jedoch bewußt verzichtet. So auch darauf, das entlang der westlichen Friedhofsgrenze eine weitere Birkenreihe gepflanzt wird, zumal der Bereich unmittelbar an eine Waldfläche anschließt. Von daher ist eine natürliche landschaftliche Einbindung in Verbindung mit den sonstigen auf dem Friedhof selbst noch zu pflanzenden großkronigen Gehölzen gegeben.

Wie unter "II. Anlaß und Ziel der Planaufstellung" schon dargelegt, beinhaltet das Plangebiet aufgrund der Aufgabe des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gänsestraße dargestellten Erschließungskonzeptes auch eine Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche, deren überbaubaren Fläche, Bauweise, Dachneigung und Firstrichtung neu festgesetzt wurde. Entsprechende angrenzende sonstige überbaubare Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gänsestraße mußten neu geschlossen werden.

Im Bereich der gestalterischen Festsetzungen wurden diese soweit erforderlich auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dahingehend überarbeitet, daß das einheitliche Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes südlich der Gänsestraße insbesondere in Bezug auf offengestaltete Vorgärten gewahrt bleibt.

V. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächengliederung:

Bruttofläche (Plangebietsflächen)	=	5,01 ha
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	=	0,70 ha
Grünfläche - Friedhof	=	4,17 ha
Netto-Baufläche	=	0,14 ha
allgemeine Wohngebiete	=	0,14 ha

VI. Verkehr

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes macht eine Teilaufhebung des nordwestlichen Bereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gänsestraße" vom 05.07.1974 notwendig.

Die Erschließungsstraße Blumenthal wird so weitergeführt, daß sie rechtwinkelig auf die verlängerte Gänsestraße trifft. Der Poggenpohl wird abgehängt (Sackgasse), wobei die weitere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über die Schemmstraße / Gänsestraße gesichert wird.

Äußere Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Gänsestraße in Weiterführung der Brückenstraße und Merveldtstraße an das örtliche bzw. in weiterer Verbindung mit der Warendorfer Straße (L 547) und Westkirchener Straße (L 793) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung, d. h. die Fußwege im Bereich des Friedhofs, sind entsprechend dem Vorentwurf des Planungsbüros Hartmann, 4410 Warendorf 1, nachrichtlich dargestellt worden, wobei im Osten an der Gänsestraße der Haupteingang sowie im Süden, Südwesten und Nordwesten weitere Nebeneingänge vorgesehen sind.

Durch den Ausbau des Fußweges entlang des Brüggenbaches vom alten Friedhof an der Westernfelder Straße ausgehend und unter Einbeziehung eines Teilstückes der Blumenthalstraße, in deren Weiterführung über die westliche Stichstraße bis an das Friedhofsgelände selbst, kann somit eine vom Individual-Verkehr unabhängige Fußwegeverbindung geschaffen werden.

VII. Immission

Durch die Festsetzung der künftigen Stellplätze des geplanten Friedhofs im Nordwesten des Plangebietes wird der erforderliche Stellflächenbedarf sichergestellt, ohne das mit über das zulässige Maß hinausgehenden Immissionen zu rechnen ist. Gegenüber den östlich sich anschließenden Wohngebieten und sonstigen Flächen ist der Friedhof durch eine im Mittel ca. 6,00 m tiefe Baum- und Strauchbepflanzung zusätzlich gegen direkte Sicht abgeschirmt.

VIII. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt durch die bereitstehenden bzw. ergänzend zu verlegenden städtischen Einrichtungen. Bei der Bemessung der Löschwasserversorgung wird das Arbeitsblatt W 405 vom deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (GVGW) zugrunde gelegt.

Wie unter den textlichen Hinweisen schon dargelegt, müssen andere als häusliche Abwässer erforderlichen Falls so vorbehandelt werden, daß sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

Für die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit Ausnahme der Energieversorgung besteht Anschlußpflicht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Gutachten des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen die vorgesehene Friedhofsfläche hin auf die Eignung für Bestattungszwecke untersucht. Das Ergebnis vom 24.01.1983 weist daraufhin, daß aus geologisch-bodenkundlicher Sicht die ausgewiesene Fläche im derzeitigen Zustand für Erdbestattungen nicht geeignet ist. Vor Ausführung der Arbeiten zur Erstellung des Friedhofes muß daher seitens des Betreibers der erforderliche Eignungsnachweis im Sinne der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen erbracht werden. Es ist weiterhin seitens des Friedhofsbetreibers beabsichtigt, parallel zum Bebauungsplanverfahren das Verfahren entsprechend den Hygiene-Richtlinien durchzuführen, wobei die Überprüfung auf das Vorhandensein von Brunnen in einem Umkreis von 100 m von der geplanten Friedhofsfläche seitens der Stadt bis auf einen Anlieger negativ verlief. Hierbei handelt es sich um das Grundstück Gänsestraße 85. Das hierauf befindliche Wohnhaus wird über ein auf dem Grundstück befindliches Bohrloch mit häuslichem Wasser versorgt. Bis zur Inbetriebnahme des Friedhofes muß daher für das Wohngebäude Gänsestraße 85 eine Trinkwasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt werden.

IX. Elektro- und Gasversorgung

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

X. Müllbeseitigung

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

XI. Grün

Da für das Plangebiet soweit als möglich Gesichtspunkte der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zugrunde gelegt werden sollen, wird die vorhandene ca. 40jährigen Birkenallee und der damit verbundene Charakter der verlängerten Gänsestraße soweit als möglich erhalten (Erhaltungsgebot) bzw. in Verbindung mit Verkehrsgrünflächen^{und} einem weiteren Pflanzgebot von Birken entsprechend ergänzt.

In Form einer weiteren gestalterischen Festsetzung ist die unbebaute Fläche des bebaubaren Grundstücks des allgemeinen Wohngebietes zwischen der Straßenbegrenzungslinie der verlängerten Gänsestraße und den Wohngebäuden als landschaftsgärtnerisch gestalteter offener Vorgärten anzulegen. Hierbei sollen entsprechende Rasenflächen zur Ausführung kommen, wobei überwiegend eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen ist.

XII. Kosten der Erschließung

Die Kosten der noch durchzuführenden Ausbaumaßnahmen wie Fahrstraßen, Gehwegen etc. und den noch fehlenden Versorgungsleitungen einschl. der Straßenbeleuchtungsanlage belaufen sich auf ca.

Grunderwerb	17 000 DM
Wasserversorgung	10 500 DM
Entwässerung	80 000 DM
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	400 000 DM
<u>Straßenbeleuchtung</u>	<u>27 500 DM</u>
Insgesamt	535 000 DM

Die von der Stadt Warendorf zu tragenden Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungsbeiträge gemäß § 8 KAG in Verbindung mit der jeweils gültigen Satzung), sowie gegebenenfalls um Zuschüsse Dritter, soweit diese erlangt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden. Der Stadt Warendorf entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine unüblichen Folgekosten.

Bei der Sicherung der Flächen für öffentliche Verkehrsflächen sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, findet § 24 BBauG, der ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde vorsieht, ggfs. seine Anwendung.

Um eine Koordination bei den Straßenbauarbeiten zu gewährleisten, werden die betroffenen Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich benachrichtigt, damit ihnen eine ausreichende Zeit zur Vorbereitung der erforderlichen Maßnahmen verbleibt.

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Umstände der Eigentümer oder der an der an das Plangebiet unmittelbar angrenzend wohnenden Personen, sowie sonstige besondere Schwierigkeiten werden nicht erwartet.

Der Bebauungsplan stellt somit die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Der Hauptzweck besteht letztlich mit darin, daß eine bedarfsgerechte Versorgung im Bereich des Friedhofswesens ermöglicht werden kann.

Warendorf, den 28.12.1983, ergänzt am 09.02.1984

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

