BITTER

STADT WARENDORF

Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3.11

Wohnbebauung "Alte Weberei Jostmann", Freckenhorst

BEGRÜNDUNG

1. Derzeitige Situation

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen liegen im Stadtgebiet von Warendorf, im Ortsteil Freckenhorst zwischen der Gänsestraße und der Kampstraße.

Für das Gebiet besteht z. Zt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Ca. ein Viertel der Grundstücksflächen ist derzeit mit den Gebäuden der ehemaligen Weberei Jostmann bebaut. Ein Abbruchantrag liegt derzeit dem Bauordnungsamt der Stadt Warendorf zur Genehmigung vor.

Drei Viertel der Grundstücksflächen werden als Nutz- und Ziergärten gehalten.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 2.
Es umfaßt die Flurstücke ~~xxxx~~, ~~xxxx~~, 569, 570 und 572.

gestrichen lt. Ratsbeschluß vom ~~29.03.1995~~ 23.05.1995

3. Einordnung der Planung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf für den Ortsteil Freckenhorst sind die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen gem. § 1 Bau NVO ausgewiesen.

4. Einordung der Planung

Durch die vorliegende Planung soll folgendes städtebauliches Ziel erreicht werden:

- In der Entwicklung der ehemals selbständigen Stadt Freckenhorst wurde das gesamte Umfeld des Plangebietes überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Entlang der Gänsestraße sind Wohn- und Geschäftshäuser entstanden.
  Die heute störenden Fabrikgebäude der Weberei Jostmann werden abgebrochen. Als Ersatz für die Werkhallen entsteht ein Mehrfamilienhaus, durch welches die Straßenfront an der Gänsestraße wieder geschlossen wird.

Architekturbüro Wilfried H. Bitter · Architekt AKNW · Am Holzbach 13 · 48231 Warendorf
Telefon 0 25 81 / 14 30 · Fax 0 25 81 / 63 36 42 · Autotel. 01 71 / 6 01 14 30

- Die restlichen Flächen sind mit Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhäusern überplant; es entsteht entlang der Kampstraße eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern und Doppel- oder Reihenhäusern und im Inneren der Flächen eine Erschließungsform, die z. T. eingeschränkt befahrbare Wegeflächen in einer Breite von 3,50 m aufweist.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.1 Um den Charakter und den Wohnwert der Umgebungsbebauung aufzunehmen, sind die Flächen als WR-Gebiet festgesetzt. Lediglich in dem geplanten Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 572 an der Gänsestraße sollgen ggf. Räume für freie Berufe (Arztpraxis etc.) gem. § 13 BauNVO entstehen.

5.2 In der Planung nicht dargestellte Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen die gem. BauNVO in den Abstandsflächen zulässig wären, sind ausgeschlossen.

5.3 Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da in Verbindung mit den überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und den Höhenbegrenzungen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden können.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen gewähren einen geringen Spielraum hinsichtlich der Plazierung bzw. einer Staffelung von Baukörpern.

6. Gestalterische Festsetzungen

Die Dächer sind als geneigte Dächer festgesetzt, um unter Berücksichtigung der regional typischen Form des Steildaches eine interessante Dachlandschaft zu erhalten.

Die festgesetzten Dachneigungen vom 30° bzw. bis 45° entsprechen dem vielgestalteten Stadtbild und ermöglichen eien entsprechenden Gestaltungsspielraum der Dächer.
In Kombination mit einem möglichen Vollgeschoß im Dachgeschoß ergibt sich eine wirtschaftliche Nutzung.

Auf eine einheitliche Ausrichtung der Hauptfirste wird zugunsten einer gewünschten Vielfalt verzichtet.

Architekturbüro Wilfried H. Bitter · Architekt AKNW · Am Holzbach 13 · 48231 Warendorf
Telefon 0 25 81 / 14 30 · Fax 0 25 81 / 63 36 42 · Autotel. 01 71 / 6 01 14 30

BITTER

7. Erschließung

7.1 Erschließung für den Verkehr

Das geplante Mehrfamilienhaus wird von der Gänsestraße aus erschlossen, der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht.

strichen lt. sbeschluß v. ~~03.1995~~ 23.05.1995

Die Wohnbebauung auf den Parzellen ~~[illegible]~~, ~~[illegible]~~ 569 und 570 wird von der Kampstraße über eine innere Wegfläche erschlossen; der ruhende Verkehr wird auf überdachten Stellplätzen in zwei Carport-Anlagen an der Kampstraße abgestellt. Weitere Stellplätze werden in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses nachgewiesen.

7.2 Technische Erschließung

Die im Bereich der Gänse- und Kampstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser sowie für Strom, Gas und Telekommunikation sind lt. Auskunft der entsprechenden Stellen ausreichend und lassen den Anschluß der geplanten Gebäude zu.
Für die eingeschränkt befahrbare Wegefläche wird zugunsten der Anlieger und ggf. auch für die Ver- und Entsorgungsträger ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht eingerichtet.

8. Umwelt

8.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen werden als Gartenflächen ausgebildet; angemessene Flächen für Terrassen sind zulässig.
Es entsteht eine weitgehende Angleichung an das sonstige Umfeld.

8.2 Natur und Landschaft

Durch die Errichtung einer eingeschränkten Erschließungsformanlage wird der Eingriff in die Natur so gering als möglich gehalten. Die Wegeflächen werden als Vorgärten gestaltet und sind bis auf die Hauseingangsbereiche versiegelungsfrei zu gestalten.

8.3 Immissionen

Aufgrund der Verkehrsmengen in den an das Plangebiet grenzenden Straßenbereich Gänsestr. und Kampstraße sind Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich.
Bezüglich der zu erwartenden Immissionssituation an der Gänsestraße ist festzustellen, daß es sich aufgrund der örtlichen Situation bei der vorgenannten Straße um eine Sammelstraße handelt, deren Belastung im Verkehrsentwicklungsplan 1991 (S. 92) aufgeführt ist.

änzt lt. Ratschluß vom ~~03.1995~~ 23.05.1995

Architekturbüro Wilfried H. Bitter · Architekt AKNW · Am Holzbach 13 · 48231 Warendorf
Telefon 0 25 81 / 14 30 · Fax 0 25 81 / 63 36 42 · Autotel. 01 71 / 6 01 14 30

Die schalltechnische Beurteilung auf Grundlage des Rd.Erl. des MS WV vom 21.07.1988 (MBL NW S 1238/SMBL NW S. 2311) zur Anwendung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 5/87 ist danach von einer stündlichen Verkehrsmenge von Mtgs = 152,5 KFZ und Mnachts = 29,0 KFZ/h auszugehen. Die am Rande der an der Gänsestraße angrenzenden Mittelungspegel betragen danach tagsüber = 63,00 dB(A) und nachts = 56,0 dB(A).

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit tags 50,0 dB(A) und nachts 40,0 dB(A) werden im Tag-/Nachtwert um 13,0 dB(A)/ 16,0 dB(A) überschritten.

Nach der VDI 2719 - Richtwerte für die in den Räumen zulässigen Pegel von außen eindringender Geräusche für Aufenthaltsräume in Wohnungen - sind korrespondierende Innenpegel von tagsüber 30,0 - 35,0 dB(A) und nachts von 25,0 - 30,0 db(A) anzustreben.

Aus Immissionsschutzgründen ist danach eine Festsetzung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen, wonach an dem Mehrfamilienhaus mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 gemaß der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmwert von $\geq$ 25 dB(A) un ein Außenwandaufbau und Dachaufbau mit einem Schalldämmwert von $\geq$ 30,0 dB(A) vorzusehen sind.

Als Hinweis zur weiteren Minderung der Lärmentwicklung ist den Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren weiter zu empfehlen, Wohn- und Schlafräume auf den der Gänsestraße abgewandten Seiten anzuordnen bwz. die vorgenannten Räume mit Schalldämmlüftern zu versehen.

8.4 Altlasten

Altlasten/Altablagerungen waren aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzung im Plangebiet nicht bekannt.
Nach der vorbereitenden Bauphase, d. h. Abbruch der Gebäude der ehemaligen Weberei Jostmann, ist eine Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt und aufgrund des Befundes eine weitere gutachtliche Stellungnahme durch die Soil GmbH & Co. KG erbracht worden.
Bei der Realisierung des Baugebietes ist danach unter Berücksichtigung der Gutachten nach den Maßgaben des Staatlichen Umweltamtes Münster und des Amtes für Umweltschutz des Kreises Warendorf - Auflagen im Baugenehmigungsverfahren - zu verfahren.
Bei der Feststellung von Verunreinigungen/Auffälligkeiten außerhalb des Untersuchungsbereiches ist das Ordnungsamt der Stadt Warendorf und das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf umgehend zu unterrichten.

änzt it. Ratsschluß vom ~~03.1995~~ 23.05.1995

9. Spielflächen

Im Bereich des Mehrfamilienhauses ist eine kleine Spielfläche ausgewiesen; diese soll auch für alle weiteren Bewohner des Plangebietes zugänglich sein.
Weiterhin ist in der Nähe des Plangebietes, Ecke Feidikstraße/ Im Winkel auf einem privaten Grundstück ein Spielplatz eingerichtet, der der Öffentlichkeit zugänglich ist.
Im Bereich der Privatspielfläche kann aus Gründen der Gesundheitsfürsorge nur eine Bepflanzung mit ungiftigen Gewächsen vorgenommen werden.

änzt lt.
sbeschluß
~~29.03.1995~~
23.05.1995

10. Bodenordnung und Realisierung

Zu der Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich. Eine Teilfläche des Flurstücks 572 liegt im öffentlichen Straßenraum und wird an die Stadt übertragen.

11. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. und die Entdeckungsstätte mind. 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 26 DSschG).

12 Flächen

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 4175 qm, bebaut werden ca. 1.100 qm zzgl. Verkehrsflächen und Nebenanlagen

Aufgestellt: Münster/Warendorf, den 09.08.1994
04.04.1995

AS-Wohnbau GmbH:

AS Wohnbau GmbH
Lingener Straße 12
48155 Münster
Telefon 0251 / 60071-4

Der Architekt:

ARCHITEKTENKAMMER NW KÖRPERSCHAFT ÖFF. RECHTS
A 17320
ARCHITEKT AKNW

Architekturbüro Wilfried H. Bitter · Architekt AKNW · Am Holzbach 13 · 48231 Warendorf
Telefon 0 25 81 / 14 30 · Fax 0 25 81 / 63 36 42 · Autotel. 01 71 / 6 01 14 30

Anlage zur Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnbebauung "Alte Weberei Jostmann"

Zu 8.3 Immissionen

Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist gemäß Runderlaß des MSWV vom 21.07.1988 (MBL NW S. 1238/SMBL NW S. 2311) die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 5/87.

Entsprechend den Aussagen im Verkehrsentwicklungsplan von 1991 (Netzfall 0/S. 92/Zählung von 89) weist der betroffene Streckenabschnitt Gänsestraße eine Verkehrsmenge in beiden Richtungen von 210 Kfz/1 h auf.

Die Umrechnung dieser Stundenbelastung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV-Wert) ergibt mit dem in Rechnung zu setzenden Faktor 11 eine Gesamtbelastung von 2.310 Kfz/24 h.

Unter Berücksichtigung einer 10 %igen Verkehrszunahme bis heute (jährlich ca. 2 %) sind danach 2.541 Kfz/24 h zugrunde zulegen.

Nach Tabelle 4. der DIN 18005 zeichnen sich folgende stündliche Verkehrsmengen ab:

M tags = 0,06 x 2.541 = 152,5 Kfz/h
M nachts = 0,011 x 2.541 = 28,0 Kfz/h.

Nach Bild 3 der DIN 18005 ergeben sich bei einem jeweiligen LKW-Anteil von annähernd 5 % resultierende Mittelungspegel von tagsüber Lm (25) = 60,2 dB(A) und von nachts von Lm (25) = 53,2 dB(A).

Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem verringerten Abstand auf Lm (7/8) sind nach Punkt 4 Bild 4. und Punkt 6 Bild 19. der DIN 18005 Korrekturfaktoren mit minus 3,8 dB(A) und plus 6,6 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Die an der Gänsestraße am Rand der angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche sich ergebenen resultierenden Mittelungspegel betragen danach tagsüber = 63,00 dB(A) und nachts = 56,0 dB(A).
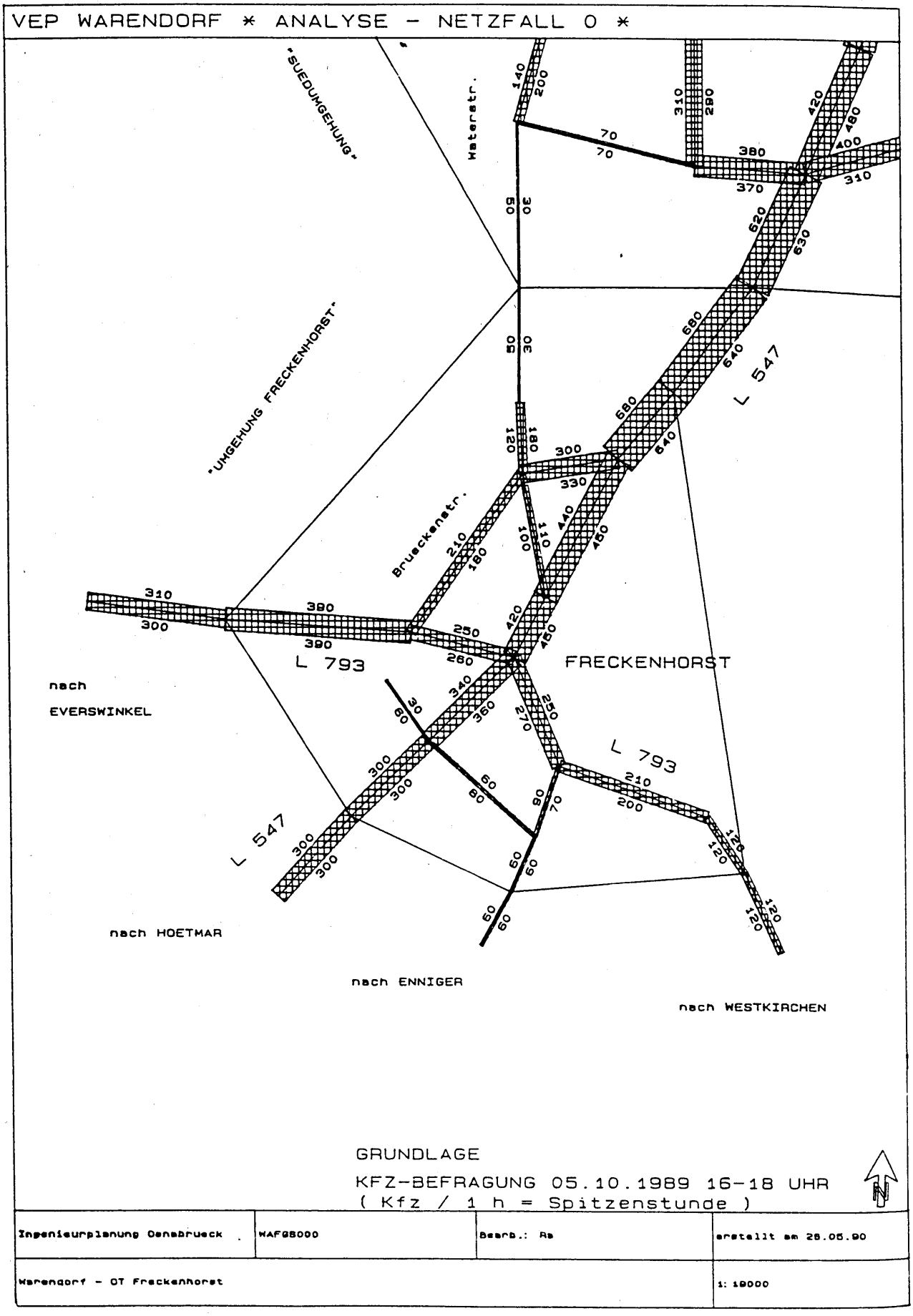
Abb. 45 Netzfall 0, Belastungen Freckenhorst