

## Entwurfsbegründung:

zum Bebauungsplan 3.15 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Heckenweg" in Freckenhorst gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Freckenhorst und umfaßt den Bereich der Bebauung am Heckenweg bis hin zur Gänsestraße und Industriestraße.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die noch nicht endgültig ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche des Heckenweges und die in diesem Zusammenhang beabsichtigte rechtsverbindliche Absicherung der für die Erschließung dieses Bereiches benötigten öffentlichen Verkehrsflächen.

Desweiteren soll die Bebauung südlich des Heckenweges geschlossen werden.

Ermöglicht wird dies durch die Neuanlage des Friedhofes an der Gänsestraße, wodurch die nördliche Erweiterungsfläche des Friedhofes an der Westernfelder Straße entfallen kann.

Im vorgenannten Sinne wird daher der Flächennutzungsplan durch eine 31. Änderung im Parallelverfahren angepaßt.

### 2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Freckenhorst.

Grenzbeschreibung:

Im Norden (von Westen nach Osten)

Flur 11, Nordgrenzen Flurstücke 133, 385, 458, 251, 50, 407, 447, 473 und 472.

Im Osten (von Norden nach Süden)

Ostgrenzen Flurstücke 472, 197, 444, 404, 405, 478, 479 und 241.

Im Süden (von Osten nach Westen)

Südgrenzen Flurstücke 241, 37, 482, 481, 476, in Verlängerung bis auf die Ostseite Flurstück 464 (dabei das Flurstück 428 durchquerend), Ostgrenzen Flurstücke 464 und 465, Südgrenze Flurstück 465 und 468, West- und Südgrenze Flurstück 247.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Westgrenzen Flurstücke 247, 272, 250, 205, 199, Nordgrenze Flurstück 199 bis Südwestecke 133, Westgrenze Flurstück 133 bis zum Ausgangspunkt.

### 3. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet profitiert vor allem von seiner zentralen Lage zum Ortskern (Stiftsmarkt), die dennoch als sehr ruhig zu bezeichnen ist, da der Heckenweg als Sackgasse nur den Anliegerverkehr aufnimmt. Über zwei Stiegen zur Gänsestraße bzw. zur Brückenstraße wird für Fußgänger und Radfahrer dieser Bereich zusätzlich aufgeschlossen. Insbesondere die noch private Stiege vom Heckenweg zur Gänsestraße, die wesentlich zur fußläufigen Erschließung beiträgt, soll öffentlich und damit als Wegeverbindung gesichert werden. Der nicht mehr benötigte Teil der Stichstraße Richtung Industriestraße soll entfallen und den Baugebieten zugeschlagen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll außerdem der Anreiz geschaffen werden, bisher noch brachliegende, für die Wohnnutzung noch nicht beanspruchte Grundstücke zu bebauen, um den Druck der Wohnbebauung auf neu zu erschließende Baugebiete zu mildern. Die städtebaulich unbefriedigende Situation der Baulücken soll gelöst und wirtschaftliche Nutzung der Erschließungsanlagen erreicht werden.

### 4. Bauliche Nutzung

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich.

Anhand der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen wurden die Festsetzungen hinsichtlich der einzelnen Baugebiete - allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) - getroffen.

Desweiteren sollen die nach §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung in den Baugebieten aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes in der Umgebung wird an der Gänse- und Industriestraße eine maximale bzw. zwingende 2-geschossige Bebauung und am Heckenweg eine maximale 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Um die Höhenentwicklung gegenüber den Bestandsgebäuden im Plangebiet bzw. in der Nachbarschaft vergleichbar zu halten, wird zusätzlich die Firsthöhe begrenzt.

#### 4.3 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der baulich vorhandenen Struktur, danach ist im Plangebiet ausschließlich eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Um einer verdichteten Bebauung entgegen zu wirken, wird zudem in den WA- und WR-Gebieten am Heckenweg die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. Die letztere Festsetzung bewirkt unter anderem auch, daß die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Minimum begrenzt werden können.

#### 5. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung NW einbezogen.

Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken. Sie werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden.

Im einzelnen bedeutet dies, daß bei Doppelhäusern die Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen und die Außenfassade bezüglich des Materials aneinander angeglichen werden müssen.

Drempel über 0,75 m Höhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren in der Außenflucht, sind nur im zurückgestaffelten Baukörperbereichen zulässig.

Zur Wahrung einer ausgewogenen Dachlandschaft müssen außerdem Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einen Abstand von 1,25 m von den Giebelseiten einhalten. Die Länge der Dachaufbauten bzw. Einschnitte darf dabei 50 % der Traufenbreite nicht überschreiten. Bei Überschreitung einer Länge von 3,00 m ist untereinander mindestens ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

Die Dachform beschränkt sich gebietsweise auf Satteldächer, Sattel- und Walmdächer bzw. Flachdächer und Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungsbereichen bis maximal 55°.

Vorgärten sind bis auf die Fläche der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauseingangsbereiche gärtnerisch - versiegelungsfrei - zu gestalten.

## 6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gänsestraße und in der weiteren überörtlichen Anbindung über den vorhandenen Straßenzug der Brückenstraße.

Die vorhandene und noch auszubauende innere Erschließung ist darauf abgestellt, insbesondere den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst zu plazieren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen.

## 7. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

### 1. Bauflächen/allgemeine Wohngebiete

1.1	WA bebaut	15.835 qm
1.2	WA geplant	-----

### 2. Bauflächen/reine Wohngebiete

2.1	WR bebaut	2.100 qm
2.2	WR geplant	3.610 qm

### 3. Grünfläche

Zweckbestimmung	Spielplatz	575 qm
-----------------	------------	--------

### 4. Erschließungsflächen

öffentliche Verkehrsflächen		
4.1	vorhanden	1.695 qm
4.2	geplant	305 qm

Gesamtfläche des Plangebietes =		----- 24.120 qm
---------------------------------	--	--------------------

## 8. Immissionssituation

### 8.1 Verkehr

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 der Stadt Warendorf von 1991 (S. 40) weist der betroffene Teilabschnitt auf der Brückenstraße eine Verkehrsmenge in beiden Richtungen von 405 Kfz/1h auf.

Die Umrechnung dieser Stundenbelastung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV-Wert) ergibt mit dem in Rechnung zu setzenden Faktor 11 eine Gesamtbelastung von 4.455 Kfz/24h.

Unter Berücksichtigung einer 20 % Verkehrszunahme bis 2000 (jährlich ca. 2 %) sind danach 5346 Kfz/24h zuzulegen.

Nach Tabelle 4. der DIN 18005 zeichnen sich folgende stündlichen Verkehrsstärken ab:

$$\begin{aligned} M \text{ tags} &= 0,06 \times 4455 &= 267,3 \text{ Kfz/h} \\ M \text{ nachts} &= 0,008 \times 4455 &= 38,6 \text{ Kfz/h} \end{aligned}$$

Nach Bild 3 der DIN 18005 und einem jeweiligen LKW-Anteil von annähernd 10 % ergeben sich resultierende Mittelungspegel tagsüber von  $L_m(25) = 64,1 \text{ dB(A)}$  und nachts  $L_m(25) = 55,3 \text{ dB(A)}$ .

Unter weiterer Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem erweiterten Abstand auf  $L_m (= 60)$  sind nach Bild 4 und 19 der DIN 18005 Korrekturfaktoren mit minus 4,1 dB(A) und minus 5,0 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Der zu berücksichtigende Mittelungspegel bezogen auf die der Brückenstraße zugewandten Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete beträgt danach tagsüber  $L_m (= 60) = 55,0 \text{ dB(A)}$  und nachts  $L_m (= 60) = 46,2 \text{ dB(A)}$ .

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit tags 55,0 dB(A) und nachts 45,0/40,0 dB(A) werden am Rande der überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete, die der Brückenstraße direkt zugeordnet sind, nur im Nachtwert um 6,2 dB(A) überschritten.

Aufgrund der vorgegebenen örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht wünschenswert. Der angemessene Schutz vor Verkehrslärm ist demnach über passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen.

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.

Demzufolge werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des BauGB im Bebauungsplan diejenigen Flächen festgesetzt, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Mit dem Hinweis zur Lärmvorsorge werden den Bauherren darüber hinaus Maßnahmen zur weiteren Lärminderung empfohlen.

## 9. Belange von Natur und Haushalt

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Umweltbelange berührt, die sich insbesondere auf die Versiegelung von noch nicht bebauten Flächen auswirken.

Im weiteren Rahmen ist die Vegetation mit in die Betrachtungsweise eingeschlossen worden.

Danach können die Eingriffe durch nachstehend aufgeführte Maßnahmen gemildert bzw. ausgeglichen werden.

- Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und reinen Wohngebieten und die Begrenzung der Art zu zulässigen Nutzungen ergeben in Verbindung mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl unterhalb des nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen von Hundertsatzes einen relativ niedrigen Versiegelungsgrad.
- Durch die weitere Aufnahme einer Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude, in dem unter anderem zur Bebauung mit weiteren Wohngebäuden vorgesehenen Bereich am Heckenweg, wird die Versiegelung durch Stellplätze/Garagen tendenziell niedrig gehalten.
- Aus ökologisch/hydraulischer Sicht einer nachteiligen Belastung der Gewässer wird den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren empfohlen, die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen und auf eine Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser hinzuwirken.
- Der Gehölzbestand wird als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft im Bebauungsplan mit aufgenommen. Die am Rande des südlichen Plangebietes gelegenen Gärten sollen zur freien Grünfläche hin durch heimische Laubgehölze, und ggfs. in derartige Begrünungen eingebundene Maschendrahtzäune, eingefriedigt werden.

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1 Wasser- und Abwasser

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden bzw. ergänzend zu verlegenden Einrichtungen.

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

Darüber hinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und/oder Versickerung bzw. Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.

Mit dieser Festsetzung und Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im wesentlichen das Ziel einer Rückführung ins Grundwasser bzw. hochwertiges Trinkwasser zu sparen verfolgt.

#### 10.2 Elektrizität und Gas

Zuständig sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das bestehende bzw. noch ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet.

#### 10.3 Müllbeseitigung

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

#### 11. Durchführung der Planung und Kosten

Die öffentliche Verkehrsfläche des Heckenweges ist bis auf einer Restfläche an der Wegeverbindung zur Gänsestraße bereits erstellt.

Die erforderlichen Mittel für den Restausbau schlüsseln sich wie folgt auf:

##### Öffentliche Verkehrsfläche

Grunderwerb	7.500,00 DM
Herstellungskosten Straße	26.000,00 DM
Herstellungskosten Wegeverbindung (wassergebunder Decke)	4.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	3.000,00 DM
	-----
Gesamtkosten	40.500,00 DM
	=====

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan kann angenommen werden. Der Stadt Warendorf entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Folgelasten.

12. Sonstiges

Für den Planbereich sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Warendorf (Stand: 01.03.1991) zu verzeichnen. Der Stadt Warendorf sind keine über den Stand vom 01.03.1991 hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

Die durch den Bebauungsplan notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privater Basis durchgeführt werden.

Die Stadt strebt an, die noch auszubauende öffentliche Verkehrsfläche (Wegeverbindung zur Gänsestraße) zu erwerben.

Warendorf, den 16.12.1993

Stadt Warendorf  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage



(Stuke)