

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 56
der Stadt Warendorf für das Gebiet "An der Westkirchener Straße",
Ortsteil Freckenhorst

1. Allgemeines

Die ehemalige Stadt Freckenhorst hat vor dem Zusammenschluß mit der alten Stadt Warendorf für das Gebiet "An der Westkirchener Straße" das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Am 11.11.1971 wurde erstmals vom Rat der Stadt Freckenhorst ein Aufstellungsbeschuß gefaßt.

In der Folgezeit wurde das Planverfahren dadurch verzögert, daß Schwierigkeiten bei den Grundstücksverhandlungen eintraten. Außerdem konnte keine Abgrenzung zur L 793 vorgenommen werden, da eine Verlegung derselben (Kurvenabflachung) vom Landesstraßenbauamt angestrebt wurde.

Da das Plangebiet nach der kommunalen Neuordnung in seinen Grenzen verändert worden ist, hat der Rat der Stadt Warendorf am 2.3.1977 einen entsprechenden Aufstellungsbeschuß gefaßt.

2. Städtebauliche Absichten

Das Plangebiet schließt sich südlich an den Altstadtkern des Ortsteiles Freckenhorst an und soll zukünftig gesehen die zusammenhängende Bebauung abrunden. Es schließt eine Lücke im Ortsbild und verbindet das Wohnbaugebiet Vogelfeld östlich der Kreisstraße "K 1" mit der Ortslage. Der Bebauungsplan Nr. 56 ist auch unter dem Aspekt der Infrastruktur eine wesentliche Entwicklungsmaßnahme, da es dem Schulzentrum naheliegt und verkehrsmäßig gesehen günstig angebunden ist. Außerdem kann es gut an die vorhandenen Be- u. Entwässerungsanlagen angeschlossen werden, die sich im Bereich der Kreisstraße "K 1" befinden und zum Wohngebiet "Vogelfeld/Paul-Löwe-Straße" führen. Mit der Planung wird eine von der Stadt Freckenhorst begonnene und bereits eingeleitete Besiedlung des südöstlichen Raumes vorbereitet.

Vorbezeichnete Planungsabsichten waren im Flächennutzungsplanentwurf der ehemaligen Stadt Freckenhorst von 1972 schon aufgeführt. In dem neuen, in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, der sich nach der kommunalen Neuordnung aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Warendorf vom 25.6.1975 im Verfahrensstand nach § 2 (5) BBauG befindet, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes

analog darstellt. Da noch nicht abzusehen ist, wann der Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen wird, soll der Bebauungsplan Nr. 56 "An der Westkirchener Straße" schon jetzt ins Verfahren gebracht und ggf. gem. § 11 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG vorab zur Genehmigung kommen.

3. Beabsichtigte Nutzung

Der Bebauungsplan enthält wegen seiner Nähe zur Ortsmitte und mithin zu den städtischen Einrichtungen vorwiegend Wohnbauflächen - allgemeines Wohngebiet, - WA -. Außerdem sind Verkehrsflächen und Grünflächen ausgewiesen.

Z.Zt. wird die gesamte Plangebietsfläche 13,06 ha groß, landwirtschaftlich genutzt und ist überwiegend Wiesengelände. Als Ackerland ist eine vollwertige Nutzung wegen der Einengung durch die umliegende Bebauung und der feuchten Untergrundverhältnisse nicht mehr gegeben.

Etwa die halbe Plangebietsfläche ist bereits Eigentum der Stadt Warendorf. Die Kaufverhandlungen mit dem Bauern Achtermann bezügl. der Eigentumsübertragung von ca. 40% der Fläche nördlich des Markenweges werden 1977 noch getätigt. Es wird angestrebt, den Betrieb Achtermann auszusiedeln. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 13,06 ha und beinhaltet ca. 136 unbebaute Baugrundstücke. Dafür sind nachfolgende Festsetzungen getroffen worden:

12			2-gesch. zwingend, 25°-30°, Hausgruppenbebauung
27	"	"	2-gesch. zwingend, 25°-30°, offene Bauweise
60	"	"	2-gesch. Höchstmaß, 38°-50°, " "
<u>37</u>	"	"	1-gesch. Höchstmaß, 24°-38°, " "

136

Gebaut werden können ca. 170 Wohnungseinheiten - WE -. Bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3,5 Einwohner/WE werden nach Durchführung des Bebauungsplanes für 595 Einwohner Wohnungen geschaffen.

Zusammen mit rd. 8 bestehenden WE (8 WE x 3,5 E/WE) = 28 E beträgt die Siedlungsdichte bei abgeschlossener Bebauung 623 E / 13,06 ha = rd. 48 E / ha Nettowohnbauland.

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes sind
13,06 ha = 100% Bruttobauland⁴ werden genutzt als:

a. öffentliche Verkehrsflächen	2,12 ha =16...%
b. öffentliche Grünflächen	0,41 ha =4...%
c. WA-Flächen	10,47 ha =80...%
	<hr/>	
	13,06 ha =	100%

4. Immissionen

Immissionen von gewerblich und landwirtschaftlichen Betrieben wirken auf das gesamte Plangebiet bisher nicht ein und sind auch nicht zu erwarten.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes grenzt an die Landstraße L 793. Ob eine Geräuscheinwirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 zu berücksichtigen ist, wird im Verfahren untersucht.

Eine Beeinträchtigung des gesunden Wohnens im Sinne von § 1 (4) BBauG wird durch abschirmende Verkehrsgrünanlagen vermieden. Etwaiger baulicher Schallschutz wird im Plan durch Kennzeichnungsvermerk sichergestellt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Da nach Abschluß der Grundstückskaufverhandlungen die Stadt Warendorf bis auf die bereits bebauten Grundstücke Eigentümerin der gesamten Plangebietsflächen ist, sind zur Durchführung des Bebauungsplanes Schwierigkeiten nicht zu erwarten.

6. Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Landstraße Nr. 793 (Westkirchener Straße) und im Osten von der Kreisstraße K 1 tangiert. Die Haupterschließungsstraßen des Plangebietes führen auf diese Straßen und über die Berliner Straße und Kleistraße auch auf die Landstraße L 547 (Hoetmarer Straße).

Eine direkte Verkehrsverbindung mit den westlichen Wohngebieten ist nicht möglich.

Gehwege sind als fußläufige Verbindungen zu dem Ortszentrum, dem Schulzentrum, den westl. Wohngebieten und dem Außenbereich im Südosten im Plan ausgewiesen.

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sollen im Bereich der Grundstücke mit Hausgruppenfestsetzung und im Bereich der Kreisstraße mit beiseitiger Anbindung Parkstreifen bzw. Parkbuchten ausgewiesen werden. In sämtlichen übrigen Bereichen sind die Baugrundstücke ausreichend groß bemessen, so daß öffentliche Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr nicht störend in Anspruch genommen werden müssen.

b) Ver- und Entsorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt durch die bereits bestehenden städtischen Einrichtungen.

Feste Abfallstoffe werden gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NW zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

Zur Versorgung mit elektrischer Energie durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westf. AG - VEW - werden Umspannstationen nach deren Maßgaben im Bebauungsplan ausgewiesen.

Verbindungsmöglichkeiten zum angrenzenden Ortszentrum mit den Geschäftsbereichen sind auch fußläufig vorgesehen. Eine Versorgung der Bevölkerung des Plangebietes mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist gewährleistet.

7. Grünflächen

a) Verkehrsgrün

Die Landstraße L 793 (Westkirchener Straße) wird im Bereich der unbebauten Grundstücke anbaufrei gehalten.

Um eine optische Trennung zwischen den Garten- u. Terrassenbereichen der Reihenhäuser sowie eine Abschirmung herzustellen, ist im Plan ein 8 - 12 m breiter Baum- bzw. Strauch- u. Grünstreifen an der L 793 festgesetzt worden. Da bekanntlich die L 793 ein relativ geringes Verkehrsaufkommen hat, erschien dieses Verkehrsgrün ausreichend bemessen.

b) Spielplätze und Bolzplatz

Im Plangebiet sind 3 Kinderspielplätze von je 800 - 900 m² und 1 Bolzplatz vorgesehen. Die Spielplätze sind über Rad- u. Fußwege bzw. Stichstraßen zu erreichen.

Auf den 3 Spielplätzen sollen die Spielbereiche "B" und "C" eingerichtet werden. Östlich der Kreisstraße K 1 ist ein Bolzplatz vorgesehen. Der Bolzplatz ist zur Kreisstraße durch eine vorhandene Wallhecke von 3 - 4 m Stärke, die durch ein festgesetztes Pflanzgebot auf 10 m verstärkt werden soll, abgeschirmt. Ebenso wird der Bolzplatz zum Wohngebiet und zur freien Landschaft durch eine 5 m starke Baum- u. Strauchbepflanzung abgegrenzt.

c) Grünanlagen (Baum- u. Strauchbepflanzung)

Der gesamte Bestand an Bäumen und Sträuchern im Plangebiet umfaßt z.Zt. eine Fläche von ca. 3.000 m². Durch Neuanpflanzung wird nach Abzug des abgängigen Strauchwerkes eine Gesamtgrünanlagenfläche (einschl. Verkehrsgrün) von ca. 7.500 m² geschaffen.

Das vorhandene Wohnbaugelände östlich der Kreisstraße K 1 (Paul-Löwe-Straße) soll durch das geplante Wohngebiet mit dem Ortskern städtebaulich verbunden werden.

Das Gelände westl. der Kreisstraße K 1 liegt erheblich niedriger gegenüber der Fahrbahn. Eine Angleichung ist erforderlich, die dem Fortbestand der Hecke entgegensteht. Durch die Beseitigung der Hecke für die Bebauung auf der westlichen Seite bekommt die K 1 den Charakter einer Wohnerschließungsstraße. Neuanpflanzungen sind vorgesehen im Bereich der Landstraße L 793, östlich der Kreisstraße (Verstärkung der vorhandenen Wallhecke von i.M. 3,5 m auf 10 m), auf der westlichen Seite der K 1 Baumreihenpflanzung, im Süden des Plangebietes im Bereich des zu verlegenden Markenweges und im Bereich des Bolzplatzes und der Kinderspielplätze eine Baum- u. Strauchpflanzung. Durch die offene Bauweise wird das geplante Neubaugebiet durchgrünt.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Warendorf werden mit der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb	DM	850.000
Wasserversorgung	DM	120.000
Entwässerung	DM	1.500.000
Verlegung Wasserlauf III.Ordnung	DM	25.000
Straßen, Parkflächen u. Gehwege	DM	1.400.000
Straßenbeleuchtung	DM	130.000
Verkehrsgrünfläche u. Kinderspielfläche	DM	60.000
		<hr/>
	DM	4.085.000

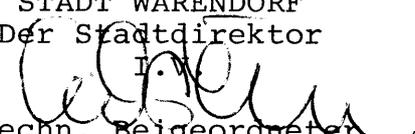
Dieser Betrag verringert sich um die gesetzlichen Beiträge der von der Erschließung begünstigten Anlieger. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann angenommen werden.

9. Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet hat bis auf das Gebiet im Bereich der Kreisstraße K 1 (welches tiefer als die K 1 liegt), nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, so daß Abgrabungen oder Aufschüttungen im größeren Maße nicht erforderlich sind. Vereinzelt Wurzelwerk abgeholzter Bäume und Sträucher aus früherer Zeit sind im Bereich der Wiesenränder und Ackerraine vorhanden.

Das Plangebiet hat an einigen Stellen etwas Baum- u. Strauchwerkbestand, der möglichst erhalten werden soll.

Warendorf, den 14.6.1977

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor

Techn. Beigeordneter

N a c h t r a g

zur Begründung vom 14.6.1977 aufgrund der Ratsbeschlüsse vom 28.9.1977 zu den eingegangenen Stellungnahmen gem. § 2a Abs. 6 BBauG

4. Immissionen

Der landwirtschaftliche Betrieb Achtermann im Norden des Plangebietes soll ausgelagert werden. Vorher ist eine Bebauung des nördlichen Teiles des Plangebietes nicht vorgesehen. Im Bereich des noch auszulagernden landwirtschaftlichen Betriebes Achtermann und der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle Dühlmann sind gelegentliche zumutbare Geruchsimmissionen nicht auszuschließen.

Verkehrsemissionen entlang der Westkirchener Straße (L 793) sind nach der vom Landesstraßenbauamt im Rahmen einer Verkehrszählung ermittelten Verkehrsbelastung anhand der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 "Schallschutz im Städtebau" errechnet worden.

Danach beträgt die Verkehrsbelastung auf der L 793 aus beiden Richtungen in der Zeit von 6 - 22 Uhr, 2.315,0 Pkw E. Bezogen auf die Verkehrsbelastung fallen tags 145 Pkw E/Std. und nachts 29 Pkw E/Std. an. Somit herrscht ein äquivalenter Dauerschallpegel dB(A) von tags 53 dB(A) und nachts 46 dB(A) vor. Der für das WA-Gebiet geltende Planungsrichtpegel [WA-Gebiet tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)] wird nur nachts überschritten, die Überschreitung bewegt sich aber im Bereich des zulässigen Überschreitungsspielraumes von 10 dB(A).

Plangebietsteile entlang der L 793, die vom Dauerschallpegel von mehr als 40 dB(A) in der Zeit von 22 - 6 Uhr erfaßt werden, sind im Plan nach § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Plangebietsteilen werden bei Errichtung von Gebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Warendorf, den 28.10.1977

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
I. V.

Techn. Beigeordneter

8

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß
§ 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes laut Beschluß des Rates der
Stadt vom 21. 6. 1977 auszulegen.

Warendorf, den 21. 6. 1977



Stiens
Bürgermeister

E. Kypke
Ratsmitglied

Ellw
Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß
§ 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 12.7.1977
bis 15.8.1977 öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 16.8.1977

Der Stadtdirektor

I.A.

Winkler
Stadtverwaltungsrat

Dieser genehmigte Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 12
des Bundesbaugesetzes ab 30.5.1978 öffentlich ausgelegt.
Seine Genehmigung, ~~der Beitrittsbeschuß vom 10.5.78~~ sowie Ort und Zeit der Auslegung sind
am 27./28., 29. u. 30.5.78 gemäß der Hauptsatzung vom 19.12.1975
öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 31.5.1978

Der Stadtdirektor

I.A.

Stiens
(Stiens)
Stadtoberbaurat