

1)

Entwurfsbegründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 6.06 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Östlich Barkskamp" in Einen

1. Allgemeines, Anlaß, Ziel und Zweck der Aufstellung

Im Osten des Ortsteils Einen ist die Ausweisung eines weiteren Baugeländes innerhalb eines Dorfgebietes aus Gründen der erheblichen Baulandknappheit, die sich insbesondere für Einener Bürger auswirkt, vorgesehen.

In Einen ist im Jahre 1976 die letzte Baulanderweiterung (Bebauungsplan "Östlich Einen") für Wohngebäude vorgenommen worden.

Mit der Ausweisung eines weiteren "Wohngebietes" (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) soll in erster Linie bezweckt werden, daß Einener Bürger, die im Ort selbst bzw. in der Nachbarschaft erwerbstätig sind, ein Eigenheim errichten können.

Diese Zielsetzung wird dadurch begünstigt, daß die Stadt Warendorf Eigentümerin des Baugeländes ist.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die für das geplante Wohngebiet vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen und schließt sich östlich an die gemischte Baufläche (Bebauungsplangebiet Nr. 6.46 "Östlich Einen" an. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert und der Planbereich in gemischte Baufläche umgewandelt werden. Gleichzeitig soll die bisher geplante gemischte Baufläche im Norden von Einen (östl. der L 548) in "Landwirtschaftliche Fläche" umgewandelt werden.

Die bebauten Grundstücke zwischen dem "neuen Baugebiet" und der Sonderbaufläche (Reitanlagen), die sich innerhalb der "Fläche für die Landwirtschaft" befinden, sollen ebenfalls in gemischte Bauflächen umgewandelt werden.

Die Neuordnung bzw. Verlagerung der Bauflächen von Norden nach Osten, stellt eine Anpassung an die vorhandenen Strukturen dar, wodurch insbesondere erreicht werden soll, daß die Velsener Straße in ihrer Funktion als dörfliche Sammelstraße ausgedehnt und gestärkt wird, da sie mit der westl. der Landstraße (L 548) anschließenden Bartholomäusstraße eine gradlinige Verbindung zu den öffentlichen Einrichtungen und Geschäften herstellt und außerdem die besseren Voraussetzungen (gegenüber dem Wirtschaftsweg "Streinen Esch") für einen Anschluß an die Ver- und Entsorgungsleitungen auch unter dem Aspekt des Höhenverlaufs des Geländes erfüllt.

3. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung erstreckt sich ausschließlich auf Dorfgebietsflächen gem. § 5 BauNVO.

Sie stellt eine Fortsetzung der vorhandenen Nutzung im Anschluß an das westlich angrenzende Baugebiet dar und soll den angestauten Bedarf an Wohnhausgrundstücken abdecken.

Da die Stadt Warendorf Eigentümerin der Baugebietsflächen ist, werden zusätzliche Regelungen im Plan zugunsten des Wohnungsbaues außer den gem. § 5 Abs. 3 aufgeführten Ausschluß von Vergnügungsstätten nicht für erforderlich gehalten.

Außerdem sollen bei späteren Nutzungsänderungen bzw. Ergänzungen baulicher Anlagen dorfgebietstypische Betriebsarten nicht ausgeschlossen werden.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 und Geschosflächenzahlen von 1,0 sollen dazu beitragen, daß bei kleinparzelligen Grundstücken der Wohnflächenbedarf insbesondere von kinderreichen Familien verwirklicht werden kann.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den im Westen und Osten anschließenden vorhandenen Wohngebäuden.

4. Grünflächen/Landschaftspflege/Ökologie

Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen sollen gemäß ihrer Flächen- und Größenordnung den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen, dabei soll mit der Platzierung der Grünflächen nach Lage und Form erreicht werden, daß das Plangebiet zur offenen Landschaft hin abgeschirmt wird und die Geländestruktur im Bereich der Geländekuppe erhalten bleibt.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im südöstlichen Plangebietswinkel, innerhalb derer sich die höchste Erhebung befindet, ist eine dichte Baum- und Strauchbepflanzung vorgesehen, um eine Bebauung und dafür eventuell erforderliche Abtragungen auszuschließen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird zwischen der Velsener Straße und dem Grundstück der Trafo-Station (VEW) eine Zuwegung freigehalten, die in Absprache mit der VEW gestaltet werden kann.

Nach Abschluß der Bodenbewegungen auf den privaten Grundstücken werden die Anpflanzungen, die auch abschnittsweise je nach Fertigstellung erfolgen können, hergestellt.

Als Ausgleich für die vorzunehmende Versiegelung ist die Versickerung des Niederschlagswasser im Bebauungsplan empfohlen. Die Möglichkeit dieser Maßnahme leitet sich aus einem Bodengutachten ab.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird als nicht notwendig angesehen, da direkt im Nordwesten angrenzend ein Spielplatz in ausreichender Größe vorhanden ist. Der Spielplatz weist eine Ausstattung auf für Kinder der Altersstufen 3 bis 6 Jahre und 7 bis 12 Jahre. Der Spielplatz ist über 2 Fußwege vom Plangebiet aus zu erreichen.

5. Öffentliche Verkehrsflächen/Topographie

Die Straßen und Wege im Plangebiet werden nach einem gesonderten Ausbauplanverfahren unter Beteiligung der Anlieger nach überwiegender Fertigstellung der Wohngebäude ausgebaut.

Die Höhenlage der Straßen im Plangebiet wird gegenüber den vorhandenen Höhenverhältnissen in Teilbereichen angehoben bzw. in geringem Umfang tiefergelegt, sodaß an "tiefster Stelle" ca. 1,50 m im Straßenbereich aufgefüllt wird und Abtragungen von 1,00 - 1,50 m im südöstlichen Plangebiet für ein Straßenstück von ca. 55 m Länge vorgesehen sind.

Die Auf- und Abtragungen resultieren aus den Höhenverhältnissen der vorhandenen Kanalisation und der Pumpstation in der Velsener Straße

Für die privaten Baugrundstücke sind keine Vorschriften über die Auf- und Abtragung von Bodenmassen vorgesehen. Die im Plan vorgeschriebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

6. Immissionen

Direkt angrenzend nach Norden schließen sich weiträumige landwirtschaftliche Flächen an, von denen, ebenso wie von der im Südosten befindlichen Hofstelle, die für den ländlichen Raum üblichen wie charakteristischen Einflüsse ausgehen. Insbesondere in Zeiten der Gülleausbringung fallen Geruchsimmissionen an, die jahreszeitlich bedingt und in Abhängigkeit vom Ort der Aufbringung unterschiedlich stark auftreten.

Im Bereich der Hofstelle, ca. 200 m von Plangebiet entfernt, werden z.Zt. Mastschweine gehalten. Da eine Erhöhung der Schweinemastproduktion nicht ausgeschlossen werden kann, können sich bei entsprechender Wind- und Wetterlage über einen längeren Zeitraum Geruchsbelästigungen einstellen.

Dabei wird auf die unter 1. Allgemeines, Anlaß, Ziel und Zweck der Aufstellung dargelegte Zweckbestimmung hingewiesen und es wird davon ausgegangen, daß gemäß der Eigenart der Dorfgebietsnutzung, wonach aus dem Ortsteil stammende bzw. dort (im ländlichen Raum) tätige Bürger, die die späteren Bewohner darstellen, eine höhere Bereitschaft der Rücksichtnahme gegenüber den Belangen und der Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes aufbringen werden.

Das Verkehrsaufkommen auf den dem Plangebiet angrenzenden Straßen ist entsprechend der zugeordneten Funktion so gering, daß im Bebauungsplan keine Maßnahmen gegen Lärm getroffen werden müssen.

7. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan gliedert sich in folgende Flächen:

1. Bauflächen: Dorfgebiet (MD)	= 19.240 qm
2. öffentliche Verkehrsflächen	= 4.570 qm
vorh. Straßen	1.160 qm
gepl. Straßen	3.410 qm
3. öffentliche Grünflächen	= 2.900 qm
4. Versorgungsflächen (VEW)	= 90 qm

	26.800 qm

8. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

9. Archäologie

Aufgrund der Erkenntnisse über Bodenbeschaffenheit (Bodengutachten anlässlich der Untersuchung der Möglichkeiten für eine Oberflächenwasserversickerung) und durchgeführter Ermittlungen werden Bodendenkmäler nicht vermutet.

10. Bodenordnende Maßnahmen/Durchführung der Planung und Kosten

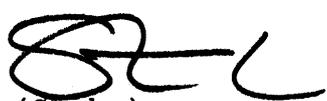
Die Stadt Warendorf ist bis auf einen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche, für dessen Erwerb z.Zt. Kaufverhandlungen geführt werden, Eigentümerin der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Es ist beabsichtigt, vor Erstellung der Erschließungsanlagen und Anlegung der Grünflächen Ablöseverträge mit den späteren Grundstückserwerbern zu schließen, damit die geschätzten Kosten von ca. 700.000,-- DM abgedeckt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden.

Warendorf, den 05.09.1994

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
Im Auftrag


(Stuke)