

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 48  
der Stadt Warendorf

*Nr. 8.48*

Erholungsgebiet Hörster Heide  
Ortsteil Milte  
vom 22.4.1976  
geändert am 15.4.1977

Begründung zur Planaufstellung

Vor der kommunalen Neugliederung hat der Rat der Gemeinde Milte am 12.11.1974 einen Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Erholungszentrum Hörster Heide" gefaßt.

Der Bedarf des Wochenendhausgebietes wird gem. Ziff. 1 Abs. 3 des Rderl. vom 20.11.1973 wie folgt begründet:

Grundsätzlich besteht eine allgemeine Nachfrage nach diesem Gebiet. Neben mind. 30 schriftlichen Anträgen erfolgen laufend weitere Anfragen. Der Einzugsbereich dieser Bewerber erstreckt sich bis zu den Ballungszonen und Randgebieten der Ballungskerne des Ruhrgebietes. Für die Beurteilung des Standortes sind folgende Faktoren maßgebend:

Der durch die Tiefentsandung entstandene See bot sich grundsätzlich an. Er kann bei einer landschaftsgemäßen Anpflanzung einerseits den Benutzern des Wochenendhausgebietes zu Erholungszwecken dienen, andererseits von der übrigen Bevölkerung durch den Wanderweg um den See mitbenutzt werden.

Das Erholungsgebiet kann außerdem über die gut ausgebaute Kreisstraße angefahren werden, so daß zusätzliche Anfahrtswege nicht erst geschaffen werden müssen.

Weiterhin ist die Entfernung von 3 km zum Ortsteil Milte als nah zu bezeichnen. Erholungsspaziergänge bieten sich für die Ortsbewohner dorthin ohne weiteres an.

Im Zuge der kommunalen Neugliederung vom 1.1.1975 ging die Planungshoheit der ehemaligen Gemeinde Milte auf die Stadt Warendorf über.

Die planerische Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch Architekt Ing. Peter Wörmann, 4401 Ostbevern, Telgter Str. 4.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die Maßgaben der Reg.Verfügung vom 13.12.1974 und entspricht inhaltlich mindestens den Festsetzungen des § 30 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I.S.341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256).

## 2. Örtl. Bauleitplanung

2.1 Vor der kommunalen Neugliederung bestand für den gesamten Amtsbezirk Ostbevern kein Flächennutzungsplan, aus dem Bebauungspläne entwickelt werden konnten. Der Planentwurf wurde daher nach vorbehaltlicher Zustimmung der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen vom 20.12.1974 aufgestellt, wozu die zuständigen Stellen der Wasserwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Land- und Forstwirtschaft ihr Einvernehmen erklärten. Das Ergebnis der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG war grundsätzlich positiv.

Nach § 7 Abs. 5 des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Stadt Warendorf, der Gemeinde Milte und dem Amt Ostbevern vom 28./29.5.1973 übernimmt die Stadt Warendorf die Fortführung des Planverfahrens.

Der Aufstellungsbeschuß für einen neuen Flächennutzungsplan des erweiterten Stadtgebietes wurde am 25.6.1975 gefaßt. Diese Planung soll in den neuen Flächennutzungsplan übernommen werden.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 48 liegt in der Hörster Mark, ca. 3 km

westl. des Ortsteiles Milte.

An das Plangebiet schließen im Norden, Osten, Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Das Baugelände ist als eben zu bezeichnen. Nur im nördlichen Teil sind geringfügige Einschnitte festzustellen.

Baumbestand ist nicht vorhanden.

Längs der Plangebietsgrenze im Südwesten, Nordwesten und an 2 Stellen im Osten sind die vorhandenen Hecken und Strauchgruppen zu erhalten. Die Untergrundverhältnisse - Sandboden, Grundwasserstand ca. 1,50 m unter OK Terrain - sind für hiesige Verhältnisse als normal anzusehen.

4.2 Das Grundstück ist Eigentum der Eheleute Wilhelm Hartmann, Milte, Hörste 13.

4.3 Im Plangebiet liegt kein Gebäudebestand. Es sind keine ausgebauten Wege und Straßen vorhanden.

4.3 Im Plangebiet liegt ein See mit einer Gesamtfläche von ca. 2,97 ha und einer Tiefe von ca. 6,00 - 15,00 m.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt südlich über die K 18 und den östl. des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg 169, der zu diesem Zwecke bis zur Einfahrt für die Benutzer des Wochenendhausgebietes befestigt wird. Die

Einmündung des Wirtschaftsweges in die K 18 wird entsprechend der RAL-K ausgebaut.

Der Bebauungsplan sieht Aufschließungsstraßen von 5,50 m, Stichstraßen von 4,50 m und Gehwege von 2,50 m Breite vor. Zu den Ansaugstellen am See und im Bereich der Löschwasserleitung mit den Hydranten wird die Aufschließungsstraße für 12 t schwere Löschfahrzeuge ausgebaut.

Der See wird von einem 2,50 m breiten Rundwanderweg umgeben, der allen Besuchern freien Zugang gewährt.

- 5.2 Es ist vorgesehen, alle Bauten des Plangebietes vorübergehend zentral über eine Trinkwassergruppenversorgung mit Brunnen im Flangebiet zu versorgen. Sobald das geplante Wasserwerk bei Füchtorf erstellt und in Betrieb genommen wird und das Rohrleitungsnetz verlegt ist, wird das Erholungsgebiet an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen. Während des Provisoriums dürfen bauliche Anlagen sowie Parkplätze oder ähnliches im Abstand von 50,00 m von dem Bohrbrunnen nicht errichtet werden.

Die Entwässerung erfolgt über eine Leitung mit Anschluß an das Klärwerk des Ortsteiles Milte. Die gesamten Einwohnergleichwerte des Plangebietes können später durch das Klärwerk mit gereinigt werden. Das Klärwerk in Milte wird nach dem 1976 genehmigten Erweiterungsentwurf vergrößert. Vor der Kapazitätserweiterung kann die Besiedlung des Plangebietes nicht zugelassen werden. Der Kanalisationsanschluß für die Gebäude ist somit gesichert.

Ein Entwässerungsantrag wird vor Ausführung der Maßnahme zur Genehmigung nach § 45 LWG eingereicht.

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Freiflächen soll im Boden versickern, der gut saug- und wasseraufnahmefähig ist.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) mittels Erdkabel.

Die Abfälle werden für den Ortsteil Milte durch die städt. Müllabfuhr abgeholt und der zuständigen zentralen Mülldeponie zugeführt.

## 6. Größe des Plangebietes, bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,54 ha. Die Plangebietsgrenzen sind im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt.

Der Planbereich ist im Flurbereinigungsplan der Flurbereinigung der Gemeinde Milte (vor der kommunalen Neugliederung) als sogenanntes Bedingungsgrundstück in Lage und an Stelle der alten Grundstücke 80, 81, 82, 83 und 84 der Flur 26, Gemarkung Milte ausgewiesen.

Die Nummern der Grenzpunkte ergeben sich aus der Aufmessung des in die Örtlichkeit übertragenen und gemäß § 41, Abs. 3 des Flurbereinigungsgesetzes vom 14.7.1953 (BGBl.I.S. 591 § BGBl.III. 7815-1) vorläufig festgestellten Wege- und Gewässerplanes. Die neuen Grenzen sind bis auf geringe Abweichungen identisch mit den alten Katastergrenzen.

6.2 Die Nutzung der Baugrundstücke ist für Wochenendhäuser im Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, festgesetzt. Der Begründung werden Pläne der verbindlichen Typenausführung der Ferienhäuser beigelegt. Jegliche äußere Änderung dieser Wochenendhäuser, auch in der Farbgestaltung, ist unzulässig.

Außenantennen sind nicht gestattet.

Außerhalb der Gebäude sind Kamine und offene Feuerstellen nicht zulässig.

Der Entwurf sieht im Baubereich

- 103 eingeschossige Wochenendhäuser mit 30° - 37° ± 3° Dachneigung, sowie
- 1 eingeschossiges Ladengeschäft zur Deckung des täglichen Bedarfs, Flachdach, gem. § 9 (1) 9 BBauG

vor.

Der im Planbereich zeichnerisch dargestellte See, angelegt entsprechend der Erlaubnis des Kreises für Tiefentsandung vom 26.3.1971 für den Grundeigentümer, darf nicht zu Badezwecken genutzt werden.

6.3 Flächenanteile der Baugrundstücke, der Verkehrs-, See- und Grünflächen

Baugrundstücke	5,15,34 ha	=	38,06 %
Verkehrsfläche einschl. Fußwege	1,25,42 ha	=	9,20 %
Seefläche	2,97,00 ha	=	21,84 %
Grünfläche	4,11,24 ha	=	30,27 %
Erschließungsflächen (Mülldeponie, Trafo, Pumpwerk, Brunnen)	0,09,00 ha	=	0,63 %
<hr/>			
Größe d. Plangeb.	13,54,00 ha	=	100 %

#### 6.4 Nettowohndichte

$$\begin{aligned} \text{Nettowohndichte} &= \frac{\text{Wochenendwohnungen}}{\text{Baugrundstücke}} \\ &= \frac{103}{5,15,34} = 19,99 \text{ Wochenendwohnun-} \\ & \hspace{15em} \text{gen/ha} \\ & \hspace{15em} \text{=====} \end{aligned}$$

#### 6.5 Bruttowohndichte

$$\begin{aligned} \text{Bruttowohndichte} &= \frac{\text{Wochenendwohnungen}}{\text{Plangebietsgröße}} \\ &= \frac{103}{13,54,00} = 7,61 \text{ Wochenendwochnun-} \\ & \hspace{15em} \text{gen/ha} \\ & \hspace{15em} \text{=====} \end{aligned}$$

#### 6.6 Einwohnerdichte

$$\begin{aligned} \text{Einwohnerdichte} &= \frac{\text{Einwohner}}{\text{Plangebiet}} \\ &= \frac{309}{13,54,00} = 22,82 \text{ Einwohner/ha} \\ & \hspace{15em} \text{=====} \end{aligned}$$

Die Grundstücke sind mit standorttypischen Gewächsen und Gehölzen (s. Ziff. 3.1 u. 3.2 der textl. Festsetzungen.) einzugrünen.

#### 6.7 Nebenanlagen/Stellplätze

Zu jeder Wochenendhauseinheit gehört ein befestigter PKW-Stellplatz. Techn. Anlagen, Bauten oder Bauteile sind nicht zulässig, auch wenn sie nicht mit dem Boden verbunden sind. Ausgenommen sind Pflasterbeläge aus Steinpflaster oder Platten mit mx. Größen von 50 x 50 cm und bis zu 25 qm Fläche je Grundstück, wenn sie farblich nicht störend

9  
/öffentl.  
wirken. An Parkflächen sind im Plangebiet  
55 Stellplätze ausgewiesen.

**7. Kostenschätzung entsprechend § 9 Abs. 8 BBauG**

Die Erschließungskosten betragen voraussichtl.:

a) innerhalb des Plangebietes

1.) Straßen	DM	266.000,00
2.) Gehwege	DM	58.000,00
3.) a) Kanal	DM	468.000,00
b) Pumpstation	DM	29.000,00
4.) Brunnen und Wasser- leitung	DM	150.000,00
5.) Straßenbeleuchtung	DM	29.000,00
6.) Grünanlagen, Spiel- plätze einschl. Rodel- hügel und See	DM	596.000,00

b) außerhalb des Plangebietes

1.) Kanal	DM	358.000,00
Erschließungskosten	DM	1.954.000,00
		*****

c) Kosten des Brandschutzes  
bzw. Löschwasserversor-  
gung

DM 20.800,00

Die vorstehenden Erschließungskosten werden voll vom Betreiber des Wochenendhausgebietes getragen, da es sich ausschließlich um eine rein private Anlage handelt. Die Erschließungskosten werden anteilig auf die Erbbauberechtigten im Wochenendhausgebiet umgelegt.

**8. Folgen für Grundeigentümer und Gemeinde**

**8.1 Ordnung des Grund und Bodens**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Um- und Zusammenlegungen nicht notwendig. Den vorhandenen Bewuchs wie Hecken und Strauchgruppen sowie Eingrünung und Schutz-

pflanzungen unterhält der Grundeigentümer. Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt nicht. Der Absandungsbereich ist von den gewerblichen Anlagen für die Baggerarbeiten zu räumen

Schwierigkeiten sind nicht zu erwarten.

Der unter Ziff. 4.2 der Begründung genannte Grundeigentümer wird für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtend erklären, auf der Grundlage rechtsverbindlicher Bebauungsplanfestsetzungen und der Begründung bzw. Erläuterung den Ausbau des Erholungszentrums "Hörster Heide" zu realisieren.

8.2 Folgeleistungen

ergänzt  
lt. Ratsbeschuß  
vom 1.3.1978

Folgeleistungen (Schule, Klärwerk) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches entfallen. Die ortsrechtlichen Bestimmungen \*

\*gelten jedoch vorrangig. Es werden noch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und der Betreiberin bzw. dem Grundeigentümer des Erholungszentrums "Hörster Heide" getroffen.

Für die Richtigkeit der Begründung:

Bauträgergesellschaft für das  
Erholungszentrum  
HÖRSTER HEIDE  
4401 OSTBEVERN, Engelstr. 14, Tel. 025132/5044

Warendorf, den 17.11.1977...

Hinweise:

Unterlagen für die Eintragung des Sees in das Wasserbuch bzw. wasserrechtliche Erlaubnisse sind zu gegebener Zeit dem Kreis Warendorf vorzulegen.

Wegen Anschluß an die Kreisstraße K 18 ist mit dem Kreis als Straßenbaulastträger ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Der Stadtdirektor

I.V.

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 48 und die Begründung in der Fassung vom 15.4.1977 sind gemäß § 2 a Abs. 6 des BBauG lt. Beschluß des Rates der Stadt vom 23.11.1977... auszulegen.

Warendorf, den 23.11.1977...



.....  
Bürgermeister

.....  
Ratsmitglied

.....  
Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 48 und die Begründung vom 17.11.1977.. haben gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 19.12.1977..... bis 23.1.1978..... öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 8.2.1978.....

Der Stadtdirektor

I.V.



Techn. Beigeordneter

Die gesetzliche Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 25.9.1978 gem. der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 19.12.1975 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung vom 22./25.9.1978 am 25.9.1978 ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Dieser aufgrund der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 Satz 4 BBauG als genehmigt geltende Bebauungsplan nebst Begründung liegt gem. § 12 BBauG ab 25.9.1978 zu jedermanns Einsicht aus.

Auf die Vorschriften der §§ 44c und 155 a des BBauG wurde verwiesen.

Warendorf, den 25.9.1978

I.V.

gez. Adrian  
(Techn. Beigeordneter)

Beiblatt zu Punkt 6.2 der Begründung

Die im Sondergebiet des Plangebietes ausgewiesenen Wochenendhäuser werden generell in der Art des in der zeichnerischen Anlage zu dieser Beschreibung dargestellten WE Hauses erstellt.

Um eine landschaftsgebundene Gestaltung der Häuser zu erreichen, werden sie grundsätzlich in Fachwerkbauweise erstellt. Die Ausfachungsfelder werden maßstäblich den Häusern angepaßt, so daß für Endfelder ein größtes Ausfachungsmaß von B x H 1,0 x 0,80 m und für Normalfelder von B x H 0,90 x 0,80 m möglich ist.

Die Häuser werden in massiver Bauweise mit harter Bedachung, Dachziegel, erstellt; sie erhalten die gleiche Grundfläche. Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.

Unterschiede hinsichtlich der Grundrißgestaltung sind in Verringerung der Nutzfläche unterm Dach wie folgt möglich:

- 1. Ausbau von zwei Schlafräumen und einem WC
- 2. Ausbau von zwei Schlafräumen
- 3. Ausbau von einem Schlafräum und einem WC
- 4. Ausbau von nur einem Schlafräum

Kamine und Balkone können entfallen.

Diese Grundrißänderungen können hinsichtlich der äußeren Gestaltung eine Änderung der Dachneigung und eine niedrigere Traufen- oder Firsthöhe bewirken.

Äußere Gestaltung:

- 1. Ausführungsarten:

Im Wochenendhausgebiet sind innerhalb der grundsätzlichen Bauweise und der nachfolgend beschriebenen farblichen Gestaltungsfestsetzungen

Fachwerkhäuser mit unterschiedlichen, landschaftstypischen Merkmalen zugelassen.

2. Farbliche Gestaltung:

- a) Ausfachung: roter bis dunkelbrauner Verblender oder Putz, weiß gestrichen.
- b) Holz: weiß, grün oder hellbraun bis schwarz
- c) Dacheindeckung: rote bis schwarze Dachziegel

3. Ausführung:

- a) Fenster: Sprossenfenster
- b) Giebel: Giebel können als Krüppelwalm oder volle Giebel ausgebildet werden. Sie können als Fachwerk oder verbrettert erstellt werden.

16

Wochenendhaus "Hörster Heide" (Haus I)

1.) Berechnung der Grundfläche

$$7,26 \times 8,26 = 59,97 \text{ qm}$$

=====

2.) Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Nutzfläche EG:

Wohnen:

$$\begin{aligned} 4,66 \times 4,63 &= 21,58 \\ + 1,77^5 \times 2,63 &= 4,67 \\ - 0,50 \times 1,61^5 &= \underline{0,81} \\ 25,44 \times 0,97 &= 24,68 \text{ qm} \end{aligned}$$

Kochen/Essen:

$$3,51 \times 2,68^5 \times 0,97 = 9,14 \text{ qm}$$

WC/Dusche:

$$1,26 \times 2,80^5 \times 0,97 = 3,43 \text{ qm}$$

Abstell/Hausanschluß:

$$1,31 \times 1,01 \times 0,97 = 1,28 \text{ qm}$$

Diele:

$$1,31 \times 1,68 \times 0,97 = \underline{2,13 \text{ qm}}$$

40,66 qm

Nutzfläche DG:

Schlafen I:

$$\begin{aligned} 2,68^5 \times 2,80 &= 7,50 \\ 2,68^5 \times (0,38^5 + 1,20) \times 0,50 &= \underline{2,13} \\ 9,63 \times 0,97 &= 9,34 \text{ qm} \end{aligned}$$

Schlafen II:

$$\begin{aligned} 2,63 \times 2,80 &= 7,36 \\ 2,63 \times (0,38^5 + 1,20) \times 0,50 &= \underline{2,08} \\ 9,44 \times 0,97 &= \underline{9,16 \text{ qm}} \end{aligned}$$

$$\text{Übertrag: } 18,50 \text{ qm}$$

Übertrag: 18,50 qm

WC:

$$\begin{aligned}
 &1,38^5 \times 0,5 &&= 0,69 \\
 &+ 1,88^5 \times 1,20 \times 0,5 &&= \underline{1,13} \\
 &&&1,82 \times 0,97 &&= 1,77 \text{ qm}
 \end{aligned}$$

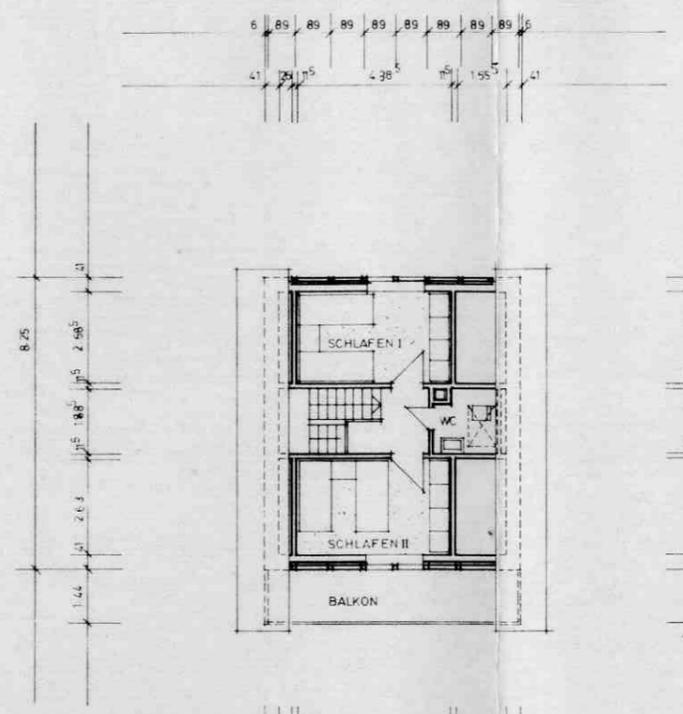
Flur:

$$\begin{aligned}
 &0,80 \times 2,25 &&= 1,80 \\
 &+ 1,0 \times 1,25 &&= \underline{1,25} \\
 &&&3,05 \times 0,97 &&= 2,96 \text{ qm} \\
 &&&&&\underline{\underline{23,23 \text{ qm}}}
 \end{aligned}$$

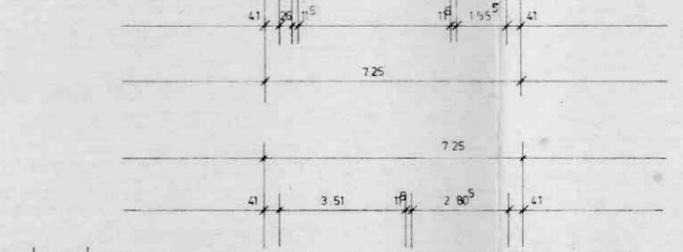
Nutzfläche EG: 40,66 qm

Nutzfläche DG: 23,23 qm

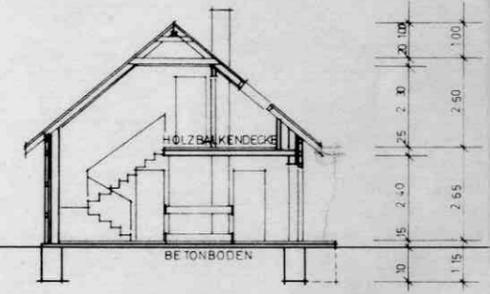
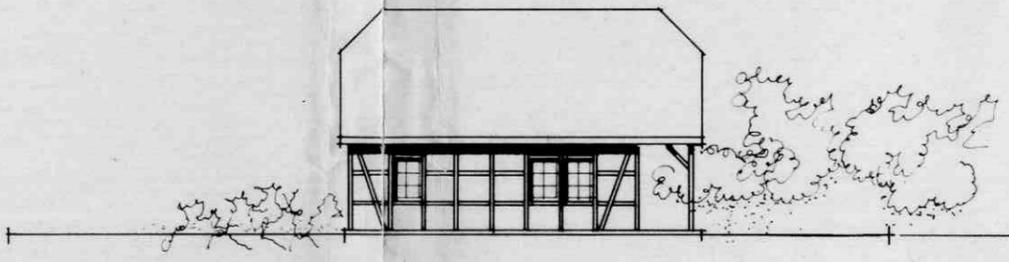
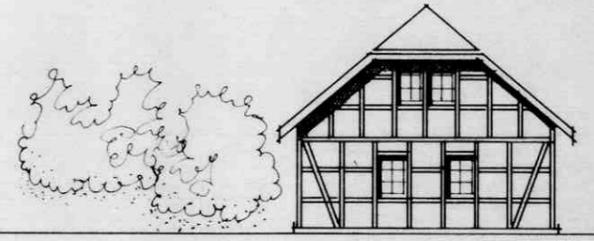
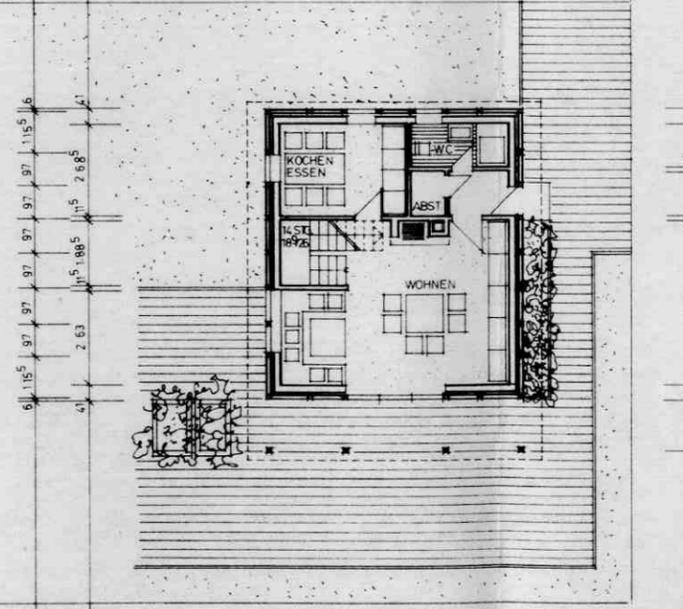
63,89 qm  
=====



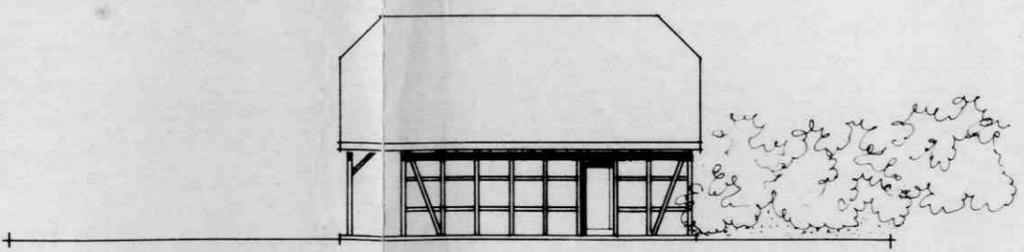
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



QUERSCHNITT



WOCHENENDHAUS  
HORSTER HEIDE  
HAUS I

M.: 1:200  
D0

13.12.1977

Wochenendhaus "Hörster Heide" (Haus II)

1.) Berechnung der Grundfläche

$$7,26 \times 8,26 = 59,97 \text{ qm}$$

=====

2.) Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Nutzfläche im Erdgeschoß wie bei "Haus I"

Wohnen:	24,68	qm
Kochen/Essen:	9,14	qm
WC/Dusche:	3,43	qm
Abstell/Hausanschluß:	1,28	qm
Diele:	<u>2,13</u>	<u>qm</u>
	<u>40,66</u>	<u>qm</u>

Nutzfläche DG:

Schlafen I:

$$2,68^5 \times 2,10 = 5,64$$

$$2,68^5 \times 0,40 = 0,54$$

$$6,18 \times 0,97 = 5,99 \text{ qm}$$

Schlafen II:

$$2,63 \times 2,10 = 5,52$$

$$2,63 \times 0,40 \times 0,50 = 0,53 \times 0,97 = 5,87 \text{ qm}$$

WC:

$$1,38^5 \times 0,5 \times 0,5 = 0,35$$

$$1,88^5 \times 0,70 \times 0,5 = 0,66$$

$$1,01 \times 0,97 = 0,98 \text{ qm}$$

Abstell:

$$1,01 \times 0,76 \times 0,97 = 0,74 \text{ qm}$$

Flur:

$$0,8 \times 1,0 = 0,8$$

$$1,0 \times 1,25 = 1,25$$

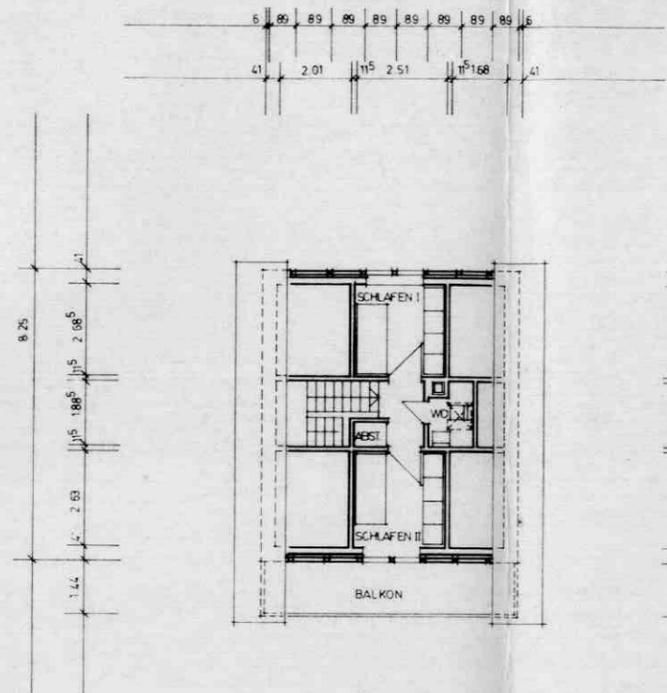
$$2,05 \times 0,97 = 1,99 \text{ qm}$$

$$\underline{15,57 \text{ qm}}$$

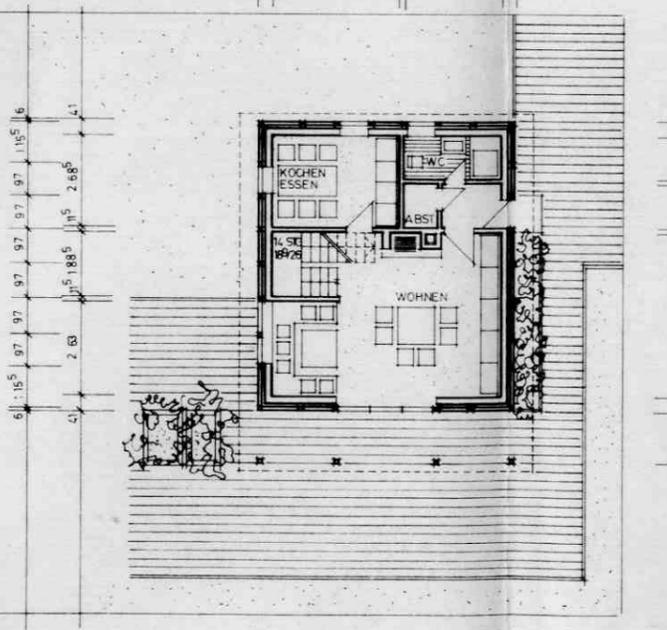
Nutzfläche gesamt:

$$56,23 \text{ qm}$$

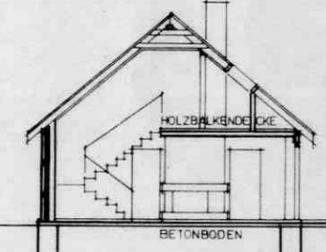
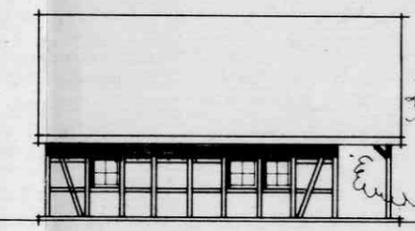
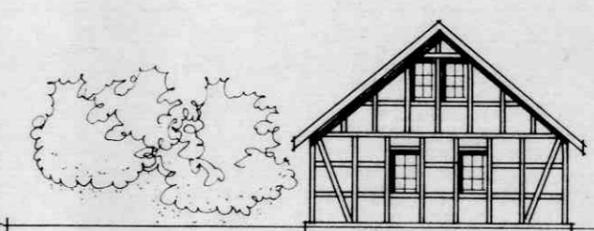
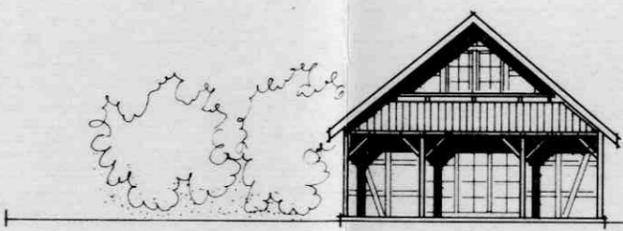
=====



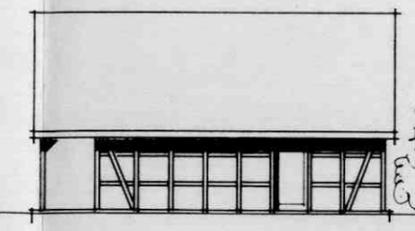
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



QUERSCHNITT



WOCHENENDHAUS  
 HÖRSTER HEIDE  
**HAUS II**  
 M.: 1:200  
 DO  
 13.12.1977

Wochenendhaus "Hörster Heide" (Haus III)

1.) Berechnung der Grundfläche

$$7,26 \times 8,26 = 59,97 \text{ qm}$$

=====

2.) Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Wohnen/Essen/Kochen:

$$4,63 \times 6,43 = 29,77$$

$$- 1,77 \times 0,11^5 = - 0,20$$

$$- 0,50 \times 1,61^5 = - 0,81$$

$$28,76 \times 0,97 = 27,90 \text{ qm}$$

Schlafen:

$$2,68^5 \times 3,43 \times 0,97 = 8,93 \text{ qm}$$

WC/Dusche:

$$2,68^5 \times 1,26 \times 0,97 = 3,28 \text{ qm}$$

Abstell/Hausanschluß:

$$1,05 \times 1,51 \times 0,97 = 1,54 \text{ qm}$$

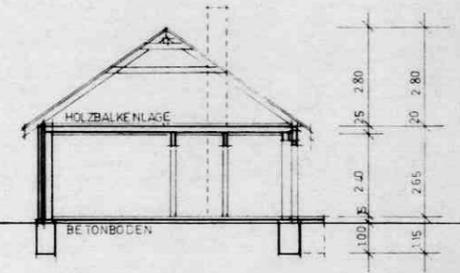
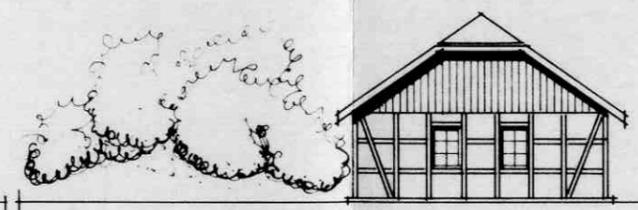
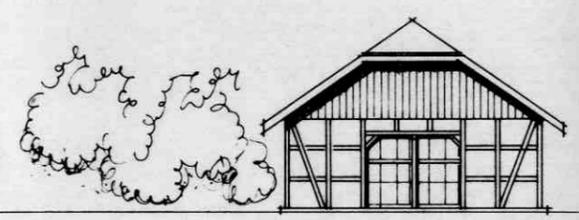
Diele:

$$1,52 \times 1,51 \times 0,97 = 2,23 \text{ qm}$$

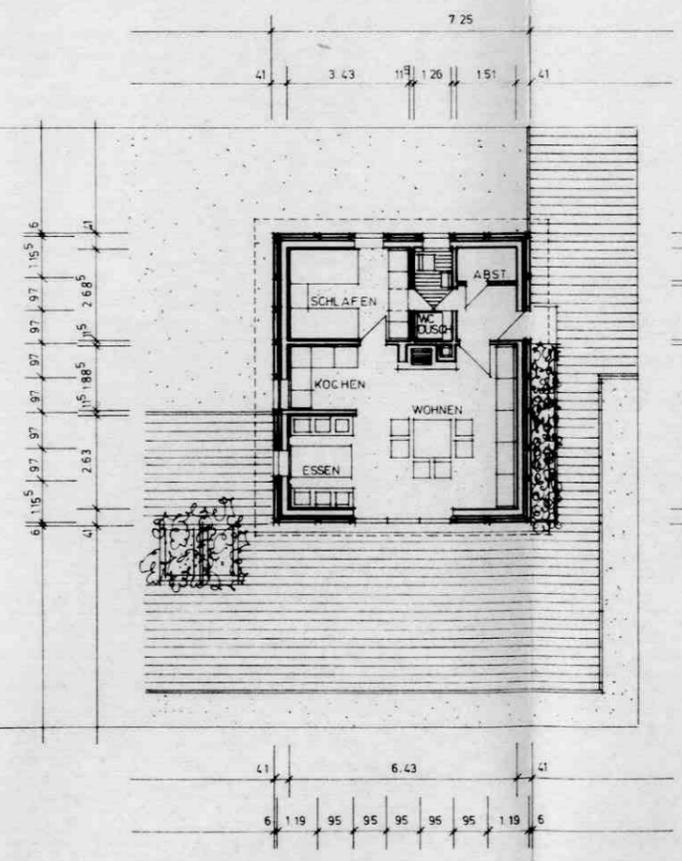
Nutzfläche gesamt:

$$43,88 \text{ qm}$$

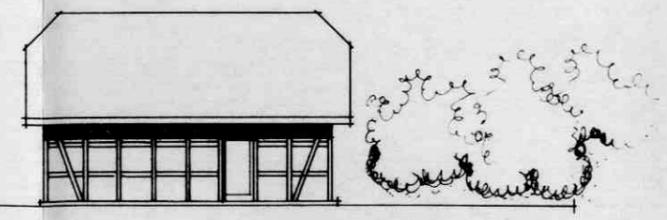
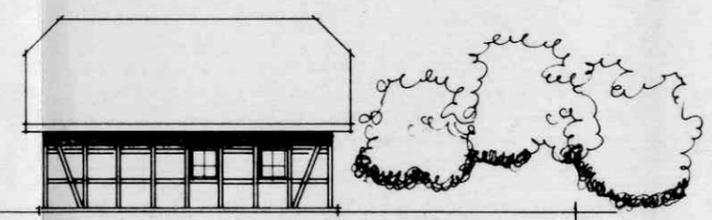
=====



QUERSCHNITT



ERDGESCHOSS



WOCHENENDHAUS  
HÖRSTER HEIDE  
HAUS III

M.: 1:200

13.12.1977

1. Nachtrag

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Warendorf  
"Erholungsgebiet Hörster Heide" im Ortsteil Milte vom  
22.4.1976/15.4.1977

Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 48 vor Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Warendorf rechtsverbindlich aufzustellen, wird unter Berücksichtigung des Runderlasses des Innenministers vom 6.12.1977 - V C - 4-702/901.1 - und der Regierungsverfügung vom 10.1.1978 - 35.2.1 - 5205- wie folgt begründet:

geändert  
lt. Rats-  
beschluss  
vom 1.3.78

- 1. Die Stadt Warendorf ist Neugliederungsgemeinde nach dem Münster/Hamm-Gesetz vom 9.7.1974. Im Zuge der Neugliederung sind ~~der alten Stadt Warendorf folgende Gemeinden und Gemeindeteile zugeordnet worden:~~ mit der **alten Stadt Warendorf die Gemeinden bzw. Gemeindeteile Freckenhorst-Hoetmar, Müssingen, Lünen und Milte zu der neuen Stadt Warendorf zusammengeschlossen worden.**

Die Zuordnung erfordert nach § 3 des Neugliederungsschlussgesetzes vom 26.11.1974 eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das vergrößerte Stadtgebiet. Hierzu stehen für die Stadt Warendorf der übergeleitete Leitplan vom 27.2.1961 mit der 1. Änderung, genehmigt am 17.1.1964, der 2. Änderung, genehmigt am 27.7.1965, und der 3. Änderung, genehmigt am 3.1.1968, sowie der verbindliche Flächennutzungsplan vom 24.6.1973 mit der 1. Änderung, genehmigt am 15.12.1975, und der 2. Änderung, genehmigt am 18.3.1977, als vorbereitende Planungsunterlagen zur Verfügung. Diese Unterlagen sind unter den veränderten Verhältnissen auf das neue Stadtgebiet abzustellen. Für den eingegliederten Ortsteil Freckenhorst-Hoetmar bestanden ein Wirtschaftsplan vom 12.9.1955 und ein Flächennutzungsplanentwurf. Der Ortsteil Müssingen war im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel vom 26.4.1968 (3. Änderung, genehmigt am 13.11.1974) erfaßt. Diese Unterlagen erfordern eine neue Orientierung. Dies trifft insbesondere für den Wirtschaftsplan zu. Für die Ortsteile Lünen und Milte war kein Flächennutzungsplan aufgestellt, so daß die Stadt Warendorf hierfür von Grund auf Planungen entwickeln muß. Dies ist besonders arbeits- u. zeitaufwendig.

Die mit der Neugliederung verbundenen sachlichen Schwierigkeiten hat die Stadt nicht zu vertreten.

- 1.1 Stand der Planung für den Flächennutzungsplan der neuen Stadt Warendorf

Der Rat der Stadt hat am 25.6.1975 einen Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die neugegliederte Stadt Warendorf gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß führte zur Ausarbeitung des Entwurfes vom 1.3.1976, bestehend aus 4 Plänen 1:10 000 (Übersichten), 5 Plänen 1:5000 (Pläne der Ortsteile einschl. Alt-Warendorf), 2 Plänen 1:1000 (Sanierungsgebiete).

Diese umfangreichen Planunterlagen des alten Flächennutzungsplanes konnte nicht aus beschlossenen Entwicklungsplanungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG entwickelt werden, weil solche Festlegungen in den Ortsteilen nicht vorhanden waren. Vorplanungen der alten Stadt Warendorf (Generalverkehrsplan 1966/1974, Rahmenplan für die Altstadtsanierung) finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung.

Zur Vorabstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklungsplanung fand erstmals am 16.12.1975 mit der Bezirksplanungsbehörde eine Vorbesprechung statt. Der Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1976 wurde dann am 6.9.1977 vorgelegt und erörtert. Am 16.9.1977 folgte eine Vorabstimmung bezügl. der Verkehrsplanung mit dem Dez. 65 der Bezirksregierung. Diese Erörterungen sollen fortgesetzt werden, wenn die Vorabstimmung mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange erfolgt und ein fortgeschrittener Planungsstand erreicht ist.

Die Vorabeteiligung ist wie folgt gedeutet:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: 3.6. u. 9.7.1976

Forstamt: angeschrieben am 21.7.1977, Stellungnahme vom 25.11.77

Landesstraßenbauamt: Besprechungen am 9.7.1976, 14.12.1976 und 11.7.1977

Kreis Warendorf - Tiefbauabt.: Besprechung am 9.6.1976

Landeskonservator: Schreiben und Liste vom 6.12.1976

Wasserversorgung Beckum GmbH: Schriftwechsel vom 1.6.1976

Weitere Vorabstimmungsgespräche wurden am 18.1.1978 und 14.2.1978 mit der Landwirtschaftskammer, der Handwerkskammer, der Industrie- u. Handelskammer sowie erneut mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wegen der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe geführt.

Die Vorabstimmung hat sich verzögert, weil insbesondere die Trassenführung der Westumgehung der L 547 im Ortsteil Freckenhorst noch ermittelt und aufgemessen werden mußte. Erst im Dez. 1977 konnte eine Abstimmung mit dem Verkehrsministerium NW erfolgen und damit klargestellt werden, daß der Verkehrsraum benötigt wird. Damit ist eine wesentliche Angelegenheit

der Raumordnung entschieden, an die der Flächennutzungsplan erst angepaßt werden muß. Auch die Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt wegen der Gewerbe- u. Industrie- flächen und der vorhandenen Betriebe konnte noch nicht abge- schlossen werden. Erst im Dez. 1977 sind die Listen der emitierenden Handwerksbetriebe eingegangen. Sie werden auf- grund der Immissionsschutzbestimmungen planungsrelevant.

In den Gremien des Rates der Stadt Warendorf wurde der Flächennutzungsplanentwurf wie folgt vorberaten:

Bezirksausschuß Freckenhorst-Hoetmar: 1.7.1976, 14.12.1976, 10.2.1977

Bezirksausschuß Müssingen-Einen: 7.10.1976

Bezirksausschuß Milte: 6.7.1976, 25.10.1976

Bauausschuß des Rates: 9.3.1976, 2.12.1976, 14.12.1976 (ge- meinsam mit dem Bezirksausschuß Freckenhorst-Hoetmar u. Vertretern des Landesstraßenbauamtes), 2.5.1977, 24.5.1977 (wegen der Ce- werbe- u. Industriegebiete bzw. der gewerblichen Betriebe).

Die Vorberatungen können aber erst fortgesetzt werden, wenn die wesentlichen Anforderungen der Träger öffentlicher Belange dargelegt sind.

Der weitere Verfahrensablauf wird wie folgt in Aussicht ge- nommen:

- Ende Febr. 1978 erneute Erörterung mit der Bez.-Planungs- behörde
- März/April 1978 Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 1 BBauG
- Mai/Juni 1978 Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG
- Okt./Nov. 1978 Auslegung des Planentwurfes gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- Dez. 1978/Jan.79 Feststellungsbeschluß des Rates
- Jan.1979 Vorlage nach § 6 BBauG

1.2 Zwingeende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet werden, weil für das geplante Wochen- endgebiet eine große Nachfrage besteht. Das erweiterte Stadtgebiet besitzt vorerst keine solche Erholungsgebiete,

die der Nachfrage gerecht werden können. Die mit Erlaubnis vom 26.3.1971 durchgeführte Tiefentsandung ist im Jahre 1977 abgeschlossen. Die geforderten Rekultivierungsmaßnahmen sollen im Seeuferbereich entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 48 durchgeführt werden. Dispositionen wurden getroffen, um das Plangebiet bebaubar zu machen. Durch die Zurückstellung des Planverfahrens fallen Mehrkosten an und würden den Bewerbern zusätzlich anteilmäßig angelastet werden müssen.

Die Stadt Warendorf käme in eine äußerst schwierige Lage, wenn die Planung nicht rechtzeitig genehmigt wird.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 48 liegt somit in privaten und öffentlichen Interesse und sollte ungefährdet fortgeführt werden können.

- 2. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 48 stimmt mit den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der neuen Stadt Warendorf überein und steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Der vorstehende Nachtrag vom 14.2.1978 und die Begründung vom 15.4.1977 werden beschlossen.

Warendorf, den 1. März 1978



*Mein*  
Bürgermeister

*Lukman*  
Ratsmitglied

*Heinrich*  
Schriftführer