

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7.04 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Schrage Esch / Zum Emstal" im Stadtteil Einen - Müssingen sowie Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7.63 in einem Teilbereich gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

In den letzten zehn Jahren entstand im Norden der Ortslage Müssingen ein Wohngebiet, das sich östlich der L 548 um die Straßen Zum Emstal und Schrage Esch bildete. Grundlage für die Ortserweiterung war der Bebauungsplan Nr. 7.63 "Heideweg - Zum Emstal", der bereits im Jahre 1982 Rechtskraft erlangte.

Zur Deckung des Baulandbedarfs der ansässigen Bevölkerung soll nun eine ca. 2700 qm große Fläche, die an das Plangebiet im Nordwesten angrenzt und durch die vom Heideweg abzweigende Anliegerstraße Schrage Esch bereits zum Teil erschlossen wird, in das Baugebiet einbezogen werden.

Auf diese Weise kann unter Änderung des Erschließungskonzeptes in einem Teilbereich des ehemaligen Plangebietes Nr. 7.63 auch eine einhundertjährige Rotbuche erhalten werden, die seinerzeit durch die Straße Schrage Esch überplant worden war.

Desweiteren soll zur Anpassung von Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 7.63 an die aktuelle Rechtsprechung die bisherige Geschößfestsetzung "I+ID" bzw. "I+IS" in "II" umgewandelt sowie die als Festsetzung vorgenommene Funktionsaufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen lediglich nachrichtlich dargestellt werden.

Insoweit umfaßt das Plangebiet Nr. 7.04 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.63 (mit einer Ausnahme, siehe Punkt 4.3) sowie die oben angesprochene nördliche Erweiterungsfläche. Aus verfahrenstechnischen Gründen wird der Bereich des Neubaugebietes als Teil-Plangebiet 1, das ehemalige Plangebiet Nr. 7.63 als Teil-Plangebiet 2 bezeichnet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf aus dem Jahre 1980 weist für die Wohngebietserweiterung Landwirtschaftsflächen aus. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der FNP daher einer 39. Änderung unterzogen.

2. Die Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf, Flur 414 und wird von folgenden Parzellen begrenzt:

...

Im Osten (von Norden nach Süden) durch die Westgrenze der Parzellen Nr. 1098 (tlw.) sowie 990 (tlw.)

Im Süden (von Osten nach Westen) durch die Nordgrenze der Parzelle Nr. 990 (tlw.), die gradlinige Verlängerung der Ostgrenze der Parzelle Nr. 985 nach Norden - die Parzelle Nr. 92 durchschneidend -, die Nordgrenze der Parzelle Nr. 92 (tlw.), durch die gradlinige Verlängerung dieser Nordgrenze auf die Westgrenze der Parzelle Nr. 1187 sowie durch die Westgrenze der Parzellen Nr. 1187, durch die Südgrenze der Parzellen Nr. 1190 und 1193, durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 987 (tlw.), die Nordgrenze der Parzellen Nr. 390, 1205 (tlw.), durch die Ost- Nord- und Westgrenze der Parzelle Nr. 72, die Westgrenze der Parzelle Nr. 1206 sowie die Nordgrenze der Parzelle Nr. 1026 (tlw.).

Im Westen (von Süden nach Norden) durch die Ostgrenze der Parzellen Nr. 1174 (tlw.) und 1061 (tlw.).

Im Norden (von Westen nach Osten) durch eine Linie 1,50 m nördlich parallel des Südrandes des Wirtschaftsweges auf Parzelle Nr. 925, durch die Westgrenze der Parzellen Nr. 1399 (tlw.) und 80, durch die Südgrenze der Parzelle Nr. 80 (tlw.), durch eine Linie ausgehend vom nördlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 1187 senkrecht auf die Südgrenze der Parzelle Nr. 80 treffend, durch die Ostgrenze der Parzelle Nr. 1337 (tlw.) sowie die Südgrenze der Parzellen Nr. 1397 und 1098.

3. Die neue Wohnbebauung am Schrage Esch

Das bereits an der Straße Schrage Esch vorzufindende Allgemeine Wohngebiet wird mit seiner eingeschossigen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser nach Norden fortgesetzt.

Hierbei ist zunächst eine durch die Firstrichtung bestimmte Gebäudestellung parallel zu Schrage Esch und Einener Straße zwingend, um die Bebauung auf dem topographisch erhöhten Terrain der Geländebewegung anzupassen und exponierte Baulichkeiten zu vermeiden. Dem gleichen Zweck dient die vorgenommene Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen.

Das WA-Gebiet wird nach Norden durch eine Fläche abgeschlossen, in der lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird einer baulichen Verdichtung am Rande des Plangebietes entgegengewirkt.

Ebenfalls ist es von städtebaulicher Bedeutung, für die Neubaufäche insgesamt eine Regelung zu treffen, die am Nordrande des Müssinger Innenbereichs unkalkulierbare Verdichtungen mit unerwünscht massiven Einzelbaukörpern und nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung verhindert. Diesem Zweck dient die textliche Festsetzung Nr. 2, die die Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1. werden die in § 4 Abs. 3, Ziffern 1. bis 3. und 5. Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Ausnahme aufgeführten Arten von Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Errichtung von Verwaltungsgebäuden, Hotels, Tankstellen und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird in der dargestellten städtebaulichen Situation als unangemessen angesehen.

Die gestalterischen Festsetzungen zum Umfang von Dachaufbauten und -einschnitten sowie zur Angleichung von Dachneigungen und Firsthöhen bei Doppelhaushälften wurden getroffen, um ein monotones bzw. diffuses verunstaltetes Gesamterscheinungsbild zu vermeiden.

4. Die Verkehrserschließung

4.1. - Erschließung des Neubaugebietes

Die Erschließung der oben dargestellten Wohnbebauung erfolgt durch Verlängerung der Anliegerstraße Schrage Esch nach Norden. Das bestehende Straßenstück ist mit seiner Ausbaubreite von 6,00 m zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet. Auch kann die vorhandene sowie die geplante Verkehrsfläche für den ruhenden Besucherverkehr als ausreichend angesehen werden.

Im Zusammenhang mit der Aufschließung der Neubauf Flächen erfährt das Erschließungssystem im Westen des Heideweges eine Änderung. Zu diesem Zweck wird der erwähnte Bebauungsplan Nr. 7.63 in Teilbereichen korrigiert.

Aufgrund des neu platzierten Wendeelementes ist die bisher vorgesehene Verbindung des Schrage Esch mit der Straße Zum Emstal nicht mehr erforderlich, so daß die Überplanung einer im Kurvenbereich der alten Straßenführung aufstehenden einhundertjährigen Rotbuche zurückgenommen werden kann. Die Erschließung der Wohnbauparzellen Nrn. 1420, 1298 und 1299 erfolgt nun über die Straße Zum Emstal vom Heideweg aus. Eine Fußwegeverbindung zum Schrage Esch bleibt bestehen und wird aufgrund des Geländegefälles als Treppe ausgebildet.

4.2. - Fußweg zur Einener Straße

Der im Bebauungsplan Nr. 7.63 vorgesehene öffentliche Fußweg, der in Verlängerung der Straße Zum Emstal zur Einener Straße führen sollte, wird zugunsten einer Wegeführung aufgegeben, die vom Schrage Esch nach Norden verläuft. Am Südrand des dort befindlichen Privatweges wird in Richtung Westen eine mit einem allgemeinen Gehrecht zu belastende Wegefläche in 1,50 m Breite festgesetzt, die zur Einener Straße führt. So kann die an der L 548 befindliche Bushaltestelle von jedermann fußläufig erreicht werden.

4.3. - Erschließung des Grundstücks Müssingen 144 / Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7.63 in einem Teilbereich

Eine weitere Korrektur des Bebauungsplanes Nr. 7.63 betrifft die Erschließung des Wohngrundstücks Müssingen 144, das dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Das nördliche Wegestück der Straßenparzelle Heideweg (Gemarkung Warendorf, Flur 414, Nr. 1337) wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.04 ausgeklammert. Gleichzeitig wird der Plan Nr. 7.63 in diesem Bereich aufgehoben, damit die Zuwegung dem Außenbereich zugeordnet werden kann.

Ein Ausbau der bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Zufahrt dient nicht den Anwohnern im Plangebiet und soll nicht von diesen finanziert werden. Über den genannten Weg bleibt das Grundstück weiterhin an den Heideweg angebunden.

5. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der rechtlichen Unzulässigkeit von Festsetzungen wie z.B. "I+ID" oder "I+IS" zur Sanktionierung eines Dach- oder Sockelgeschosses als zweites Vollgeschoß wird in allen entsprechenden Fällen im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 7.63 die Festsetzung "II" (maximal zwei Vollgeschosse zulässig) angewendet.

Um den Gebäudekubus dennoch auf das seinerzeit gewünschte und bis auf wenige Baulücken überall realisierte Maß einzugrenzen, treten hierbei Regelungen über höchstzulässige Trauf- und Firsthöhen hinzu.

6. Funktionsaufteilung innerhalb öffentl. Verkehrsflächen

Um bei der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen größeren Gestaltungsspielraum zu erzielen, wird die seinerzeit als Festsetzung eingebrachte Funktionsaufteilung zwischen Gehweg, Fahrbahn und Pflanzbeet aufgehoben und lediglich als nachrichtliche Eintragung weitergeführt.

7. Der ökologische Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 7.04 stellt eine Rechtsgrundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden.

Die Beurteilung des Bestandes sowie der ökologischen Wertigkeit von Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des "Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen" des Kreises Warendorf aus dem Jahre 1995.

...

7.1. - Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Als Eingriffsfläche wird der Bereich des Neubaugebietes definiert. Dies stellt sich in der Hauptsache als Ackerfläche dar. Die am Ostrande des Ackers aufstehenden Nadelbäume liegen außerhalb des Eingriffs (siehe Bild 1).

Bei einem angenommenen 100-prozentigen Verlust der Nutzungen ergibt sich folgender Eingriffsflächenwert:

7.1.1 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	2.560 qm x 0,3 WE/qm =	768 WE
7.1.2 Strauchflächen	72 qm x 0,7 WE/qm =	50 WE
7.1.3 Sukzessionsflächen	106 qm x 0,7 WE/qm =	74 WE
7.1.4 Einzelbaum	14 qm x 2,0 WE/qm =	28 WE

Eingriffsflächenwert		920 WE
		=====

7.2. Ermittlung der Kompensationswerte innerhalb der Eingriffsfläche

7.2.1. Wohnbaufläche

- a. 2360 qm mit GRZ 0,4 d.h. max. Versiegelung (0,6) :
1410 qm
- b. Rest mit Ausnahme von Pflanzgeboten und der Erhaltung von Sträuchern und Bäumen: Hausgärten

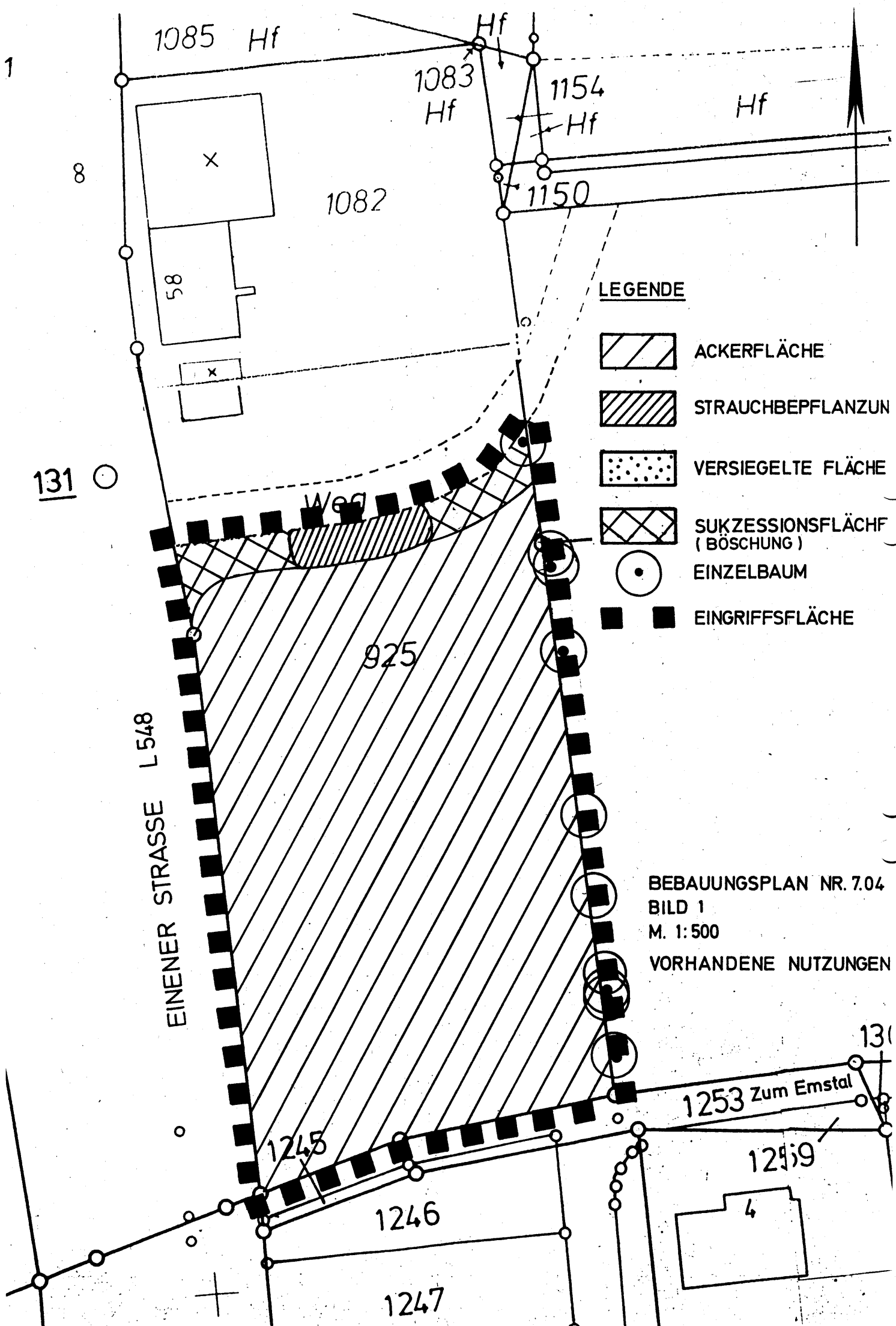
7.2.1.1. Versiegelung im Bereich a.	1410 qm x 0,0 WE/qm =	0 WE
7.2.1.2. Erhaltung von Sträuchern	170 qm x 0,7 WE/qm =	119 WE
7.2.1.3. Anpflanzung von Sträuchern	430 qm x 0,7 WE/qm =	301 WE
7.2.1.4. Hausgärten	357 qm x 0,3 WE/qm =	107 WE
7.2.2. Erhaltung Einzelbaum	15 qm x 2,0 WE/qm =	30 WE
7.2.3. Versiegelte Öffentliche Verkehrsfläche	370 qm x 0,0 WE/qm =	0 WE

Gesamtkompensationswert
für den Bereich der Eingriffsfläche 557 WE

7.3. Kompensationsbilanz

Eingriffsflächenwert	920 WE
Kompensationswert	557 WE

Defizit	363 WE
	...



Um eine 100-prozentige Kompensation des Eingriffs zu erreichen, sind außerhalb der Eingriffsfläche zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Hierfür ist eine ca. 610 qm große Teilfläche aus der zum Teil mit Mischwald bestandenen Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 414, Nr. 159 vorgesehen. Die im Bild 2 dargestellte Fläche weist keinen Baumbewuchs auf und soll aufgeforstet werden.

Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Einzelheiten der Ersatzmaßnahme.

Bestand:

610 qm Sukzessionsfläche x 0,7 WE/qm = 427 WE

Planung:

610 qm Wald x 1,3 WE/qm = 793 WE

Wertsteigerung:

793 WE - 427 WE = 366 WE

Das o.g. Defizit wird ausgeglichen. Die Kompensationsbilanz ist positiv.

7.4 Städtischer Anteil

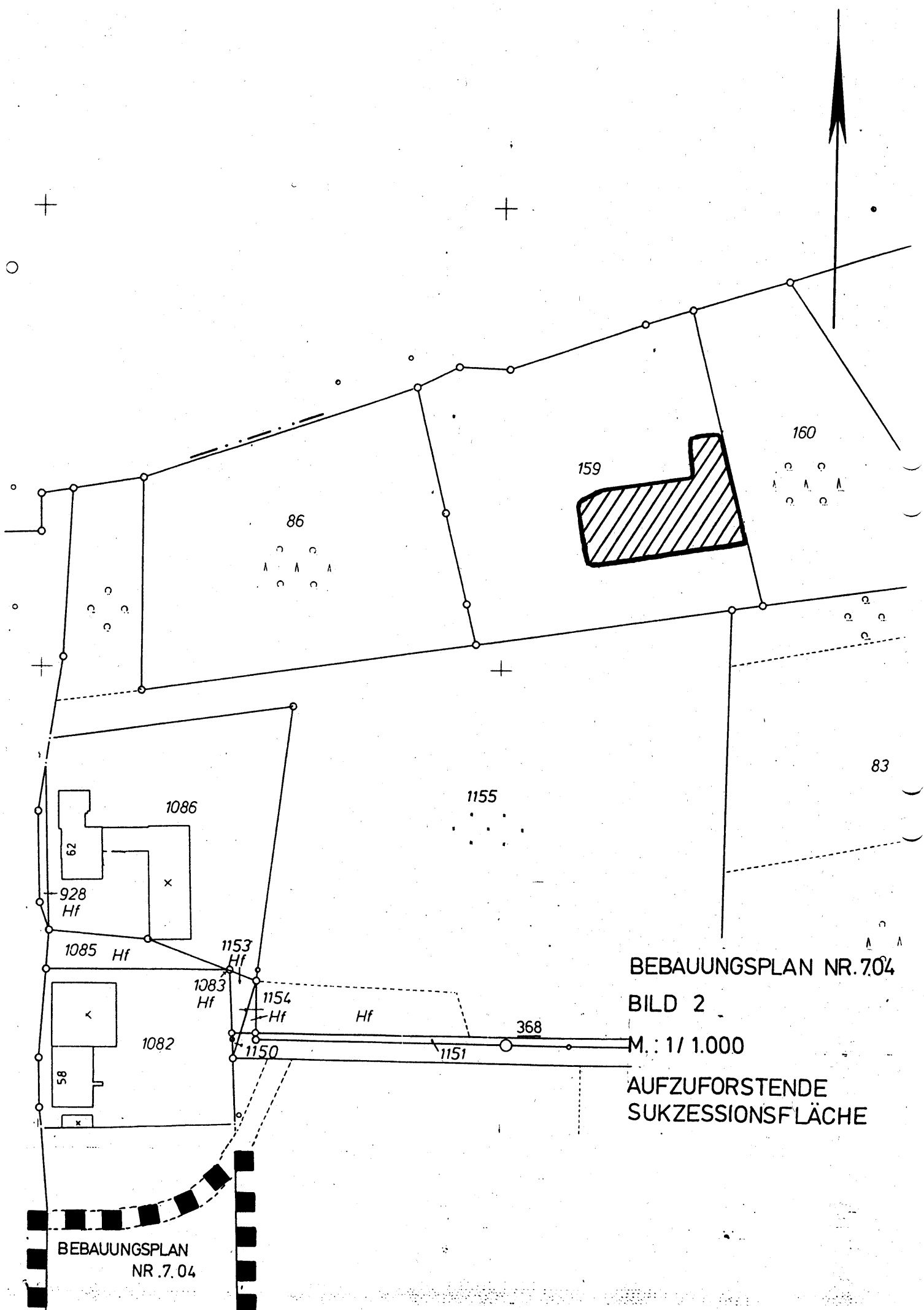
Die innerhalb der Eingriffsfläche festgesetzte versiegelte öffentliche Verkehrsfläche besitzt eine Größe von 130 qm. Die Kompensationsbilanz beträgt hierbei:

Eingriffsflächenwert	370 qm x 0,3 WE/qm = 111 WE
Kompensationswert	370 qm x 0,0 WE/qm = 0 WE

Kompensationsdefizit	----- 111 WE
----------------------	-----------------

Um speziell diesen Eingriff auszugleichen, ist auf der genannten Parzelle Nr. 159 von den aufzuforstenden 610 qm ein Anteil von 185 qm als Ausgleich für die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den städtebaulichen Vertrag zu bestimmen.

Eingriffsflächenwert	
Sukzessionsfläche	185 qm x 0,7 WE/qm = 241 WE
Kompensationswert Wald	185 qm x 1,3 WE/qm = 130 WE
Kompensationsüberschuß	----- 111 WE



8. Der Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe der Landesstraße L 548 von Verkehrslärm betroffen.

Grundlage für die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung bilden die DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 sowie das Beiblatt der genannten Norm.

8.1. Ermittlung des Emissionspegels L_{mE}

Verkehrszählungen im Jahre 1989 aus Anlaß der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Warendorf haben im angesprochenen Abschnitt eine Belastung von 2200 Kfz/24 Std ergeben.

Laut Auskunft des Westfälischen Straßenbauamtes Münster wurde für den Zeitraum 1989 bis 1997 eine Steigerung des Verkehrs auf Landesstraßen um 8,5 Prozent festgestellt.

Bis zum Jahre 2003 kann eine weitere Erhöhung um 6 Prozent angenommen werden, so daß eine rechnerische Verkehrsbelastung von 2530 Kfz/24 Std der Immissionsberechnung zugrunde gelegt werden muß.

Hieraus ergeben sich folgende stündliche Verkehrsstärken:

$M \text{ tags} = 0,06 \times 2530 = 152 \text{ Kfz/Std mit } 20 \% \text{ LKW}$
 $M \text{ nachts} = 0,008 \times 2530 = 20 \text{ Kfz/Std mit } 10 \% \text{ LKW}$

Es ergeben sich folgende Mittelungspegel L_m (25):

L_m (25) tags = 63,0 dB
 L_m (25) nachts = 53,0 dB

Hieraus errechnet sich der Emissionspegel

$L_m E = L_m$ (25) + Delta L_{stro} + Delta L_v + Delta L_{stg}
mit

Delta L_{stro} = 0 dB nicht geriffelter Gussasphalt
Delta L_v tags = 1,5 dB Höchstgeschwindigkeit
Delta L_v nachts = 2,0 dB 70 km/h
Delta L_{stg} = 0 dB keine Steigung

$L_m E$ tags = 61,5 dB
 $L_m E$ nachts = 51,0 dB

8.2. Ermittlung des Beurteilungspegels L_r sowie geeigneter Schallschutzmaßnahmen

$L_r = L_m E - \text{Delta } L_s + \text{Delta } L_k$

Da die geplanten Wohngebäude wechselnde Abstände zur L 548 aufweisen, wird der L_r - Pegel in unterschiedlichen Bereichen (a, b, c) ermittelt.

Delta Lk = 0 dB Keine Ampelanlage

Delta Ls

a = -1,5 dB mit H = 5,0 m mit S = 20 m

b = +1,0 dB und H = 5,0 m und S = 30 m

c = 0 dB mit H = 5,0 m mit S = 24 m

Es ergibt sich

für a: Lr tags = 61,5 + 1,5 = 63,0 dB
Lr nachts = 51,0 + 1,5 = 52,5 dB

für b: Lr tags = 61,5 - 1,0 = 60,5 dB
Lr nachts = 51,0 - 1,0 = 50,0 dB

für c: Lr tags = 61,5 dB
Lr nachts = 51,0 dB

Gemäß Beiblatt 1 zur Din 18005 lauten die Orientierungswerte Low für den Beurteilungspegel im Allgemeinen Wohngebiet

Low tags = 55 dB

Low nachts = 45 dB

Da die Orientierungswerte in allen Fällen überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" ist anzustreben, einen korrespondierenden Innenpegel tagsüber in Wohnräumen von 40 dB sowie nachts in Schlafräumen von 35 dB nicht zu überschreiten. Demzufolge werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des Baugesetzbuches im Bebauungsplan diejenigen Flächen festgesetzt, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind.

Um die Emissionen tagsüber auf 40 dB und nachts auf 35 dB abzumindern, sind bei den der Straße nicht abgewandten Gebäudeseiten von Wohngebäuden mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert $R_w \geq 25$ dB vorzusehen.

L innen tags = 63,0 dB - 25 dB = 38 < 40 dB
L innen nachts = 52,5 dB - 25 dB = 27,5 < 35 dB

Da der Beurteilungspegel nachts über 45 dB liegt, wird im Bebauungsplan empfohlen, bei der Errichtung von Wohngebäuden im Falle von der Straße nicht abgewandten Schlafräumen Fenster mit einer schallgedämmten Lüftung einzubauen.

9. Die städtebaulichen Daten

Das Neubaugebiet (Teilplangebiet 1) gliedert sich in folgende Flächen:

9.1. Allgemeines Wohngebiet	= 0,242 ha - 85 %
9.2. Öffentliche Verkehrsflächen	= 0,043 ha - 15 %

	= 0,285 ha - 100 %
	=====

10. Sonstiges

10.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Neubaufläche mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch den Anschluß an die in der Straße Schräge Esch vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt durch Anbindung an das in der Straße befindliche Kanalisations-Mischsystem.

Durch das Plangebiet Nr. 7.04 verläuft die städtische Mischwasser-Druckrohrleitung Müssingen - Warendorf.

Die nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befindlichen Teile dieser Kanalisation werden in zwei Bereichen durch mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Warendorf zu belastende Flächen abgesichert.

10.2. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

10.3. Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen mit der Durchführung des Bebauungsplanes/Teilgebiet 1 folgende Kosten:

Herstellung der Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung	480.000,00 DM
Ökologische Kompensation der Versiegelungen von öffentlichen Flächen	10.000,00 DM
Verlängerung der Misch-Kanalisation	60.000,00 DM

	550.000,00 DM

Die Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der von der Erschließung begünstigten Anlieger.

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

Warendorf, den 22.09.1998

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Meyer)

