Begründung Nr. 9.61

zum Bebauungsplan Nr. 61 gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. S. 2256)

Bezeichnung des Bebauungsplanes:
"Gebiet östlich der Freckenhorster Straße, Am Siechenhorst und Im Fletter"

1. Allgemeines:
   Der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Warendorf ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1978 entwickelt. Dieser weist das Gebiet zum Teil als Wohnbaufläche (Splittersiedlung) ohne städtebauliche Entwicklung und teils als private Grünfläche (Tennisanlage) aus.

2. Anlaß der Planaufstellung laut Ratsbeschluß vom 1. März 1978:
   Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach einer aktiven Freizeitbetätigung - hier speziell der des Tennissportes - Rechnung getragen. Zudem wird im Gesamtrahmen eine zeitgemäße Ver- und Entsorgung dieses Außenbereiches einschl. der vorhandenen Bebauung "Am Rothenbach" künftig sichergestellt.

3. Lage des Plangebietes:
   Das Planungsgebiet, an der Freckenhorster Straße zwischen der Stadt Warendorf und dem Ortsteil Freckenhorst gelegen, wird im Westen begrenzt durch die Freckenhorster Straße, im Norden durch die bestehende Wohnbebauung (7 Einheiten) einschl. der dazugehörigen Grundstücksflächen, im Osten durch die sich anschließenden landwirtschaftlichen

Flächen und im Süden durch die verlängerte Straße "Im Fletter".

4. Bestandteile des Bebauungsplanes:
Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 des Bundesbaugesetzes. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Übersichtsplan vom 14.2.1978 im Maßstab 1:5000 dargestellt.

5. Bauliche Nutzung:
Der Geltungsbereich umfaßt Grünflächen und Wohnbauflächen. Die Lärmbelästigungen, bedingt durch die das Plangebiet tangierende Landstraße L 547, schließen ein reines Wohngebiet aus.
Dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße "Am Siechenhorst" entsprechend wurden Art und Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben. Durch Ausweisung einer Bebauungstiefe von ca. 25 m ist eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit gegeben.
Hiermit wird den Festsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes, der für dieses Gebiet keine weitere städtebauliche Entwicklung vorsieht, Rechnung getragen.
Auf der privaten Grünfläche (Tennisanlage) sind zweckgebundene Anlagen zulä ssig, wobei die Zulässigkeit sich auf die hierfür vorgesehene überbaubare Fläche beschränkt.
Die Ausweisung beinhaltet die zulässige Art der baulichen Nutzung und deren Maß in Form der Gebäudehöhen.

6. Stand der Planung für den Flächennutzungsplan der neuen Stadt Warendorf:

Die Stadt Warendorf ist Neugliederungsgemeinde nach dem Münster/Hamm-Gesetz vom 9.7.1974. Im Zuge der Neugliederung sind die Städte Freckenhorst und Warendorf sowie die Gemeinden Einen und Milte mit Ausnahme der im Gesetz genannten Flurstücke zur neuen Stadt Warendorf zusammengeschlossen worden. Gleichzeitig wurden der Stadt Warendorf Gemeindeteile aus der Gemeinde Everswinkel (Müssingen) und der Stadt Telgte eingegliedert.

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 Stadtbezirk Freckenhorst-Hoetmar bestanden ein Wirtschaftsplan vom 12.9.1955 und ein Flächennutzungsplanentwurf. Der Stadtbezirk Müssingen war im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel vom 26.4.1968 (3. Änderung, genehmigt am 13.11.1974) erfaßt. Diese Planungen erfordern eine neue Orientierung. Dies trifft insbesondere für den Wirtschaftsplan zu. Für die Gemeinden Einen und Milte war kein Flächennutzungsplan aufgestellt, so daß die Stadt Warendorf hierfür von

Grund auf Planungen entwickeln muß. Dies ist besonders arbeits- und zeitaufwendig.

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

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 25.6.1975 einen Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die neugegliederte Stadt Warendorf gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß führte zur Ausarbeitung des Planentwurfes vom 1.3.1978, bestehend aus:

4 Plänen 1:10000 (Übersichtsplan)
5 Plänen 1:5000 (Pläne der Ortsteile einschl. Altwarendorf)

Diese umfangreichen Planunterlagen des neuen Flächennutzungsplanes konnten nicht aus beschlossenen Entwicklungsplanungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG entwickelt werden, weil solche Festlegungen in den Stadtbezirken 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 Landesplanung fand erstmals am 16.12.1975 mit der Bezirksplanungsbehörde eine Vorbesprechung statt. Der Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1976 wurde am 6.9.1977 vorgelegt und erörtert. Am 16.9.1977 folgte eine Vorabstimmung bezüglich der Verkehrsplanung mit dem Dez. 65 der Bezirksregierung. Diese Erörterungen sollten fortgesetzt werden, wenn die Vorabstimmung mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange erfolgt und ein fortgeschrittener Planungsstand erreicht ist.

Die Vorabbeteiligung ist wie folgt gediehen:
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: 3.6.1976, 9.7.1976 und 13.6.1978.
Forstamt: angeschrieben am 21.7.1977, Stellungnahme vom 25.11.1977.
Landesstraßenbauamt: Besprechungen am 9.7.1976, 14.12.1976 und 11.7.1977.
Kreis Warendorf - Tiefbauamt: Besprechung am 9.6.1976.
Landeskonservator: Schreiben und Liste vom 6.12.1976.
Wasserversorgung Beckum GmbH: Schriftwechsel vom 1.6.1976.
Industrie- u. Handelskammer: Schreiben vom 15.5. und 21.8.1978.
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe - Kreisstelle Warendorf: Schreiben vom 21.4.1978.

Nachdem erst im Dezember 1977 die Listen emittierender Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung standen, haben weitere Vorabstimmungsgespräche am 18.1. und 14.2.1978 mit der Landwirtschaftskammer, der Handwerkskammer, der Industrie- und Handelskammer sowie mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt für die im Bereich der neuen Stadt Warendorf ansässigen Betrieben wegen der evtl. auftretenden Emissionen stattgefunden.

Die Vorabstimmung hat sich auch verzögert, weil insbesondere die Trassenführung der Westumgehung der L 547 im Stadtbezirk Freckenhorst noch ermittelt und aufgemessen werden mußte. Erst im Dezember 1977 konnte eine Abstimmung mit dem Verkehrsministerium Nordrhein-Westfalen erfolgen und damit klargestellt werden, daß der Verkehrsraum benötigt wird. Damit war ein wesentlicher Punkt für die Abstimmung mit den Zielen der Raum-

ordnung und Landesplanung geklärt, so daß am 22.6.1978 der Flächennutzungsplanentwurf mit dem Dez. 61 der Bezirksregierung Münster gemäß § 18 Landesplanungsgesetz vorabgestimmt werden konnte.

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, 20.9.1978;
Bezirksausschuß Müssingen-Einen: 7.10.1976, 29.8.1978;
Bezirksausschuß Milte: 6.7.1976, 25.10.1976, 12.4.1978;
Bauausschuß des Rates: 9.3.1976, 2.12.1976, 14.12.1976, 2.5.1977, 24.5.1977, 5.7.1978 u. 5.12.1978.

Am 5.12.1978 hat der Bauausschuß des Rates den überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf vom 1.3.1978 beraten und die Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2 - 5 BBauG beschlossen. Die Bürgerbeteiligung hat in öffentlichen Darlegungs- und Anhörungsterminen am 14., 18., 20. und 21. Dezember 1978 in Warendorf bzw. den Stadtbezirken Freckenhorst, Hoetmar, Müssingen-Einen und Milte stattgefunden. Gleichzeitig haben die Planunterlagen im Zeitraum vom 8.12.1978 bis 5.1.1979 im Stadtverwaltungsgebäude öffentlich ausgelegen.

Der weitere Verfahrensablauf wird wie folgt in Aussicht genommen:

Mai 1979:	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs.5 BBauG
September 1979:	Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG
November 1979:	Feststellungsbeschluß des Rates
Dezember 1979:	Vorlage nach § 6 BBauG um Genehmigung durch den Regierungspräsidenten Münster.

7. Zwingende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 61

Der Tennisclub Warendorf von 1897 e.V. bewirtschaftet südlich der Straße "Am Siechenhorst" bereits seit Jahren eine Tennisanlage mit Feldspielplätzen und einem provisorischen Vereinshaus. Wegen der großen Nachfrage nach Ausübungsmöglichkeiten des Tennissports im Stadtbezirk Warendorf beabsichtigt der Verein, die Anzahl der Feldspielplätze auf ingesamt 11 Felder zu erhöhen und zusätzlich eine Tennishalle für 2 Spielfelder nebst neuem Clubhaus zu errichten. Die Genehmigung der geplanten Tennishalle mit Clubheim setzt einen rechtsverblindlichen Bebauungsplan voraus.

Nördlich der Straße "Am Siechenhorst", gegenüber der bestehenden Tennisanlage, besteht eine Siedlung, die 7 Wohnhäuser umfaßt, und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ohne städtebauliche Entwicklung dargestellt ist. Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens soll durch Anlage von öffentlichen Entwässerungsanlagen für die vorgenannte Siedlung und die sich östlich des Plangebietes befindliche Stadtrandlage "Am Rothenbach" mit 22 Wohnhäusern eine zeitgemäße Ver- und Entsorgung dieses Außenbereiches künftig sichergestellt werden.

Die Bereitstellung der Mittel für die Errichtung der Erschließungsanlagen ist bereits für das Haushaltsjahr 1979 erfolgt. Müßte zunächst das Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf abgewartet werden, so würde die bereits überfällige Anlage des Abwasserbeseitigungsprojektes weiter verzögert. Dies ist aus hygienischen Gründen und zur Entlastung der

Vorfluter nicht mehr vertretbar. Die Umweltbedingungen bedürfen dringend einer Verbesserung, nachdem die Hauptsammler des Kanalisationsnetzes in den letzten Jahren aus diesem Grunde gebaut und herangeführt worden sind.

Die bereits bestehenden Tennisfelder des Tennisclubs Warendorf sind mit öffentlichen Mitteln bezuschußt.Für die Erweiterung der Tennisfelder und vor allem den Neubau der Tennishalle sind öffentliche Mittel beantragt. Da mit der Zuweisung in nächster Zeit zu rechnen ist, würde sich weiteres Warten auf die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf nachhaltig auswirken, so daß dann auch für die Saison 1980 keine Tennishalle und keine weiteren Tennisfelder zur Verfügung stehen.

Die zügige Weiterführung des Planaufstellungsverfahrens liegt aufgrund der überaus großen Nachfrage der Bevölkerung nach einer aktiven Freizeitbetätigung - hier speziell der des Tennissports - und der bereits erfolgten öffentlichen Investitionen (Kanalisation) und privaten Aufwendungen (Grunderwerb) im öffentlichen und privaten Interesse und wird gefährdet, wenn das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der neuen Stadt Warendorf abgewartet werden müßte.

8. Städtebauliche Entwicklung und Gestaltung:

Die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung des Plangebietes ist nach der Situation des bisher als Außenbereich geltenden Gebietes zu beurteilen. Während die Gärten in der Anfangszeit der Splittersiedlung 1937 - 1955 reine Nutzflächen zu landwirtschaftlichen Zwecken darstellten, werden sie heute mehr und mehr als zum Haus gehörige Freifläche (Erholungsgarten) genutzt. Dieser Trend zu mehr Lebensqualität und gestiegenen Wohnbedürfnissen äußert sich auch in den vorgenommenen Um- und Anbauten der letzten Jahre. Die Planung berücksichtigt diesen Wandlungsprozeß.

Die Wohnbebauung ist insgesamt geprägt durch ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild, und zwar eingeschossig mit Steildach, Hauptorientierung der Baukörper (Firstrichtung) annähernd in Nord/Süd-Richtung.

9. Städtebauliche Daten:

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächengliederung:

Brutto Fläche (Plangebietsflächen)	2,8 ha	= 100,0 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	0,2 ha	= 7,1 %
Wohnbaufläche	1,1 ha	= 39,3 %
Private Grünfläche	1,5 ha	= 53,6 %

10. Verkehr:

Das Bebauungsplangebiet ist über die Straßen "Am Siechenhorst" und die Freckenhorster Straße (L 547) an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Der ruhende Verkehr soll im Bereich der Wohnbebauung auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden. Der Bebauungsplan weist auf der privaten Grünfläche (Tennisanlage) 2 Parkplätze mit maximal 44 Stellplätzen aus.

Eine Fuß- und Radwegverbindung verläuft tangential am Bebauungsplangebiet vorbei in Richtung Warendorf bzw. Freckenhorst. Diese Verbindung wird im Anschlußpunkt an der Straße "Am Siechenhorst" fußläufig aufgenommen und nördlich der Straße "Am Siechenhorst" bis zur abschließenden Wohnbebauung und im südlichen Bereich bis zur Splittersiedlung "Am Rothenbach" weitergeführt.

11. Immission:

Auf Grund der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes von 1975 sowie anhand der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 und des Runderlasses des Innenministers vom 18.11.1971 (MBl. S. 2129) betragen die errechneten äquivalenten Dauerschallpegel von der Freckenhorster Straße (L 547) ausgehend wie folgt:

Freckenhorster Straße - aus der Verkehrszählung des Landesstraßenbauamtes von 1975 zuzüglich eines allgemeinen Motorisierungszuwachses bis heute von ca. 20 % ergibt sich demzufolge eine Gesamtbelastung von 8.555 PKW-E/24 Std. Da für Warendorf spezifisch ca. 8 % des Gesamtverkehrs auf die Nachtzeit entfallen, errechnen sich demzufolge 491,9 PKW-E/Std am Tag = 59,0 dB(A) 25 m und 85,6 PKW-E/Std in der Nacht = 53,0 dB(A) 25 m.

Da auf Grund der örtlichen Situation eine freie Schallausbreitung in Rechnung gestellt werden muß, sind im Bebauungsplan diejenigen Baugrundstücke gekennzeichnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, die den Lärmpegel auf die maximal zulässigen Werte nach Abschnitt 5 Tabelle 4 Vornorm DIN 18005 (siehe textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes) mindern.

Nach Fertigstellung der geplanten südlichen Umgehungsstraße, die eine Entlastung der Freckenhorster Straße mit sich bringt, kann zukünftig mit einer Gesamtbelastung von ca. 5.210 PKW-E/24 Std. gerechnet werden, was einem Lärmpegel von 56,5 dB(A) 25 m am Tag und 49,0 dB(A) 25 m in der Nacht entspricht.

12. Ver- und Entsorgung:
Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden bzw. zu errichtenden zentralen städtischen Einrichtungen.

13. Elektroversorgung und Gasversorgung:
Zuständig sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Versorgungsflächen (Umspannstationen etc.) werden nach deren Maßgaben im Bebauungsplan ausgewiesen.

14. Müllbeseitigung:
Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NW zentral gesammelt und der dafür vorgesetzten Deponie zugeführt.

15. Kosten der Erschließung:

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

16. Entwässerung

Schmutzwasserkanal bis Pumpstation	DM 300.000,00
Pumpstation	DM 41.000,00
Druckrohrleitung	DM 134.000,00
Regenwasserkanal	DM 450.000,00
Gehwege	DM 21.500,00
Straßenbeleuchtung versetzen und anlegen des öffentlichen Grüns	DM 5.000,00
Die Infestitionen belaufen sich somit auf:	DM 951.500,00

Für die Herstellung des Regen- und Schmutzwasserkanals stehen im Haushaltsplan für 1978 DM 510.000,00 zur Verfügung.
Die Bereitstellung der erforderlichen Restmittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden. Für die Stadt entstehen durch die Verwirklichung der Bebauungsplanung keine wesentlichen Folgelasten.

17. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Warendorf, den 20. Nov. 1978

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
I.V.

Techn. Beigeordneter