

**SATZUNG DER STADT WARENDORF ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

-----

"KAPELLENSTRASSE/FLURSTRASSE"

-----

*Nr. 1.08*

VOM *14.03.1994*.....

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622) sowie nach § 83 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984, zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV. NW. S.467) wird nach Beschlußfassung des Rates der Stadt Warendorf vom 14.03.1994 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Flurstraße/ Kapellenstraße".

§ 1

- (1) Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
- (2) Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Warendorf, Flur 35, und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 387/58/74/56/112 und 49 der Flur 40.

Im Osten:

Durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 1 der Flur 37.

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der Straßenfläche der "Kapellenstraße".

Im Westen:

Durch die westliche Kante der Hochbordanlage des auf der Ostseite verlaufenden Gehweges.

## § 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

- (1) Die Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:  
  
- allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO -
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, Eintragung der Baugrenzen, sowie Festlegung der maximalen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl festgesetzt.
- (3) Die Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend den Ausweisungen des Planes sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.  
Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) wird gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.
- (4) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB) sind mit der Zweckbestimmung Bauten für gesundheitliche Einrichtung sowie Bauten für soziale Einrichtungen versehen.
- (5) Für die vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßten Wohnbaugrundstücke ist aus städtebaulichen Gründen eine höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB) festgesetzt.
- (6) Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9, Nr. 4 u. 11 BauGB) die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie verkehrsberuhigte Erschließungsflächen, Fußgänger- und Fahrradwege sowie Stellflächen für PKW sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.  
Die Planstraßen zur Erschließung des Wohngebietes binden an die Kapellenstraße an.

Vertraglich wird festgelegt, daß der Gehweg auf der Ostseite der Flurstraße zwischen Kreuzung Flurstraße/Kapellenstraße und Einfahrt Krankenhaus durch den Vorhabenträger ausgebaut wird, einschließlich sämtlicher Grundstückszufahrten und erforderlicher Bordsteinabsenkungen.

- (7) Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 u. 25 BauGB) sind durch entsprechende Eintragungen im Vorhabenplan festgesetzt.

Mindestens 50 % der sich aufgrund der Grundflächenzahl ergebenden Freiflächen sind zu begrünen.

Entlang der Grenze zwischen Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen ist die Anlage einer möglichst durchgehenden 5 m breiten dreireihigen Hecke aus standorttypischen Gehölzen in Anbindung an den ökologisch bedeutsamen Hecken-Gehölz-Komplex östlich des Plangebietes festgesetzt.

Ferner ist südlich des an die Kapelle des Krankenhauses angrenzenden Schwesternwohnheimes die Anlage eines etwa 400 qm großen Vogelschutzgehölzes geplant.

Sofern vorhandene großkronige Laubbäume sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden sind diese zu schützen und zu erhalten.

- (8) Für die Herstellung der für das Plangebiet erforderlichen inneren und äußeren Erschließung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Stadt dem Vorhabenträger die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe des Vertrages.

### § 3

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Im parallel verlaufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, das Gebiet als Wohnbaufläche darzustellen.

## BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG:

### 1. Derzeitige Situation/Einordnung der Planung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Warendorf und besteht im wesentlichen aus dem Grundstück des Josepfs-Hospitales.

Die vom Plangebiet erfaßten Flächen werden bislang als Erholungspark des Krankenhauses genutzt.

Aufgrund der Ausstattung des Parkes mit Rasenflächen und Gehölzen (überwiegend Ziergehölze) in Form von Sträuchern und dem relativ jungen Alter der Parkanlage (ca. 25 Jahre) handelt es sich hier um einen für den Naturhaushalt und die Landschaft wenig wertvollen Rasen-Gehölz-Komplex.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Im parallel verlaufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, das Gebiet als Wohnbauland darzustellen.

Das betreffende Areal ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 A der Stadt Warendorf.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Plangebietes die Festsetzung "Gemeinbedarf" mit der besonderen Zweckbestimmung für "gesundheitliche Einrichtungen" aus.

Im Süden grenzt der Planbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Warendorf, welcher überwiegend Wohnbauflächen ausweist.

Östlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

An die im Westen des Plangebietes verlaufende Flurstraße schließen die Gemeinbedarfsflächen der Josepfsstraße sowie weitere Wohnbauflächen an.

## 2.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Vorhabenplan und in der Satzung (J 1, Abs. 2) detailliert dargestellt.

## 3.) Planungsziele

Durch die vorliegende Planung sollen zwei städtebauliche Ziele im Umfeld des Josephps-Hospitals verfolgt werden:

- 1.) Die bislang durch den Krankenhauspark städtebaulich nur ungenügend gefaßte Nordseite des Kreuzungsbereiches Flurstraße/Kapellenstraße soll durch eine Bebauung entlang beider Straßen einen besseren räumlichen Rahmen erhalten.  
Durch die Ergänzung und Weiterentwicklung der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung wird dem dringenden Bedarf an stadtnahen Wohnbauflächen Rechnung getragen.  
Insgesamt werden so im südlichen Bereich des Plangebietes 32 neue Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Entlang der Flurstraße und Kapellenstraße sollen vorwiegend Doppelhäuser und Hausgruppen für die Eigenheimnutzung und Geschoßwohnungen ausgewiesen werden.

Im inneren Bereich der geplanten Wohnbauflächen ist eine aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehende Bebauung geplant.

Ziel der Planung ist es, vornehmlich für Bedienstete des Josephps-Hospital dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

Durch die Erschließung über verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wohnwege entstehen so überschaubare Nachbarschaften mit hohem Wohnwert.

- 2.) Im Bereich zwischen Krankenhaus und Flurstraße soll durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen für soziale Zwecke" die Möglichkeit geschaffen werden, ein Altenpflegeheim zu errichten.

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

##### 4.1. WA-Gebiet

-----  
Um den Wohnsiedlungscharakter der südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen fortzusetzen, wird die Wohnbaufläche als WA-Gebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Wohnruhe und Verkehrssicherheit unzulässig.

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 begrenzt, um bei Grundstücksgrößen von ca. 500 qm eine sinnvolle Nutzung zu gewährleisten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % ist auf max. 25 % begrenzt, um den Anteil an versiegelten Flächen in dem geplanten Baugebiet so niedrig wie möglich zu halten.

Die Geschößflächenzahl GFZ ist auf die festgesetzte Geschossigkeit abgestimmt.

Entlang der Flurstraße ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, bestehend aus Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Durch die Begrenzung der max. Firsthöhe in Kombination mit einer Dachneigung von 38 - 52° ist ein zweites Vollgeschoß im DG möglich. Die Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht in diesem Bereich einen leicht verdichteten Geschößwohnungsbau.

Im übrigen Plangebiet ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer Dachneigung von 20° bis 52° festgesetzt.

In dem als WA/2 gekennzeichneten Bereich sind die Zahl der Wohnungen in Doppel- und Reihenhäusern auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und je Reihnhaus und in Einzelhäusern auf 3 Wohnungen begrenzt.

Die Baugrenzen entlang der Flurstraße sind mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie entlang der Kapellenstraße und der Planstraßen mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um den Straßenraum zu betonen und die Gartenbereiche als großen zusammenhängende Grünbereiche zu gestalten.

Die überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von durchschnittlich 15 m gewähren den Bauherrn einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper.

#### 4.2. Flächen für den Gemeinbedarf

-----

Für die Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt keine Festsetzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung.

### 5. Baugestalterische Festsetzungen

Die Dächer sind als geneigte Dächer festgesetzt, um unter Berücksichtigung der regional typischen Form des Satteldaches eine interessante Dachlandschaft zu erhalten.

Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen dem vielgestaltigen Stadtbild und ermöglichen durch einen Spielraum von 14° den Bauherren Variationsmöglichkeiten bei der Gestaltung der Dächer.

In Kombination mit einem möglichen zweiten Vollgeschoß ergibt sich eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse.

Auf die einheitliche Ausrichtung der Hauptfirste wird zugunsten einer gewissen Vielfalt des Straßenbildes verzichtet.

## 6. Erschließung

### 6.1. Verkehrliche Erschließung

-----

Das Plangebiet ist über die "Flurstraße" und "Kapellenstraße" mit dem innerstädtischen Verkehrsnetz verknüpft.

Gegenüber der Planung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 4 A und Nr. 33 sollen die Querschnitte der Flurstraße und der Kapellenstraße neu festgelegt werden.

Die Flurstraße soll bei einem gesamten Ausbauquerschnitt von 11,50 m so angelegt werden, daß bei einer Fahrgasse von 6,75 m neben dem vorhandenen 1,80 m breiten Gehweg auf der westlichen Seite nunmehr ein gleichbreiter Gehweg entlang der östlichen Fahrbahnseite entsteht. Zwischen Fahrgasse und dem östlichen Gehweg verbleibt ein ca. 1,15 m breiter Grünstreifen, welcher mit Straßenbäumen bepflanzt der Gestaltung des Straßenraumes dient.

Die Kapellenstraße ist mit einem Gesamtquerschnitt von 9,35 m ausgewiesen.

Hier soll eine 5,75 m breite Fahrgasse mit je 1,80 m breiten Fußwegen entstehen.

Der entlang der östlichen Straßenseite der Flurstraße verlaufende Reitweg soll entfallen.

Die von der "Kapellenstraße" abzweigende Planstraße gabelt sich in ihrem Verlauf und erschließt das Plangebiet in Form zweier Sackgassen.

Beide Sackgassen besitzen Wendehämmer.

Die Straßenführung ist so gewählt, daß der KFZ-Verkehr auf kurzen, überschaubaren Abschnitten langsam fahren muß und Durchgangsverkehr vermieden wird.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze, eine Gliederung durch Baumbepflanzung und eine entsprechende Gestaltung der verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wege durch Pflasterung, Möblierung etc. sind in den Ausbauplänen dargestellt.

Als Ergänzung zur Planstraße ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Josephs-Hospital vorgesehen.

## 6.2. Technische Erschließung

-----

### Trink- und Löschwasserversorgung

-----

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des in der Flur- und Kapellenstraße vorhandenen Netzes des Wasserwerkes der Stadt Warendorf sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (1600 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden gem. Arbeitsblatt 405) wird durch eine ausreichende Anzahl von Straßenhydranten im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst sichergestellt.

### Schmutzwasser

-----

Die Entwässerung der auf dem Krankenhausgrundstück vorhandenen Gebäude soll wie bisher durch den Kanal in der Privatstraße zwischen Kapellenstraße und Krankenhaus erfolgen.

Zur Entwässerung der Wohnbauflächen ist vorgesehen, das Abwasser aus dem östlichen und westlichen Zweig der Planstraße westlich der vorhandenen Privatstraße zusammenzuführen und durch private Flächen nach Norden in einen Kanal zu leiten, der parallel zur Grenze der Wohnbauflächen in Richtung Flurstraße verläuft.

Dieser Kanal mündet in eine Entwässerungsleitung, die im östlichen Gehweg der Flurstraße parallel zur Fahrbahn verläuft und an einen Schacht in der Kreuzung Flurstraße/Kapellenstraße angeschlossen ist.

Das Abwasser aus der Wohnbaufläche und dem geplanten Altenheim wird von hier aus in Richtung westliche Kapellenstraße abgeleitet.

### Niederschlagswasser

-----

Das auf den Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen anfallende Regenwasser soll überwiegend auf den Grundstücken versickert werden.

Dazu soll je 100 qm befestigter Fläche ein Versickerungsvolumen von mind. 2 cbm und einer Versickerungsfläche von mind. 2 qm vorgehalten werden.

Innerhalb der Grünfläche (Park) des Krankenhauses besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in einer Teichanlage zu sammeln und zurückzuhalten und damit die Versickerung und die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne wird sichergestellt.

Stromversorgung/Gasversorgung/Telekommunikation  
-----

Die von der Flurstraße und der Kapellenstraße aus erschlossenen Grundstücke können aus den bereits bestehenden Netzen versorgt werden.

Für die an den Planstraßen gelegenen Grundstücke soll das Versorgungsnetz der Kapellenstraße aus erweitert werden.

## 7.) Umweltverträglichkeit

Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Ausgleich auf der Basis von Natur- und Landschaftspflege.

Mittels einer Gegenüberstellung vorhandener und geplanter Geländenutzung sowie der Zugrundelegung von Grünrichtwerten können Aussagen getroffen werden, inwieweit das geplante Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Hierzu werden in Form einer Tabelle die wesentlichen Ausgangsdaten zusammengefaßt:

vorhandener Zustand	geplanter Zustand
-----	
a) Gemeinbedarfsflächen Josephs-Hospital einschl. Nebengebäude Stellplätze Rasen-Gehölz-Komplex als Erholungspark	a) Gemeinbedarfsflächen wie Bestand  b) Wohnbauflächen

Anteil versiegelter Flächen

Anteil versiegelter Flächen

-----  
a) Gemeinbedarfsflächen  
- Bestand -

-----  
a) Gemeinbedarfsflächen  
- Bestand -

b) Wohnbauflächen  
1515 qm Verkehrsflächen

b) Wohnbauflächen  
2294 qm Verkehrsflächen  
bis zu 8000 qm Privatgrundstücke

Baumbestand

Baumbestand

-----  
1 großkronige Linde  
9 mittelgroße Laubbäume  
(Walnuß, Ahorn, etc.)

-----  
1 großkronige Linde  
35 mittelgroße Laubbäume  
(Ahorn, Robinie)

Grünflächen

Grünflächen

-----  
Pflanzflächen mit Bodendeckern  
und Strauchgehölzen  
Zierrasenflächen

-----  
a) Gemeinbedarfsflächen  
-----  
Zierrasen und Wildblumenwiese  
Pflanzflächen mit heimischen, standort-  
gerechten Gehölzen  
Landschaftshecke und Vogelschutzgehölz

b) Wohnbauflächen  
-----  
Hausgärten

c) Verkehrsflächen  
-----  
Standortgerechte Bodendecker, Sträucher  
und Laubbäume

Biotoppotential

Biotoppotential

-----  
Wenig standortspezifische Arten,  
Ubiquisiten

-----  
Bei sachgerechter Bepflanzung entstehen  
neue Siedlungsbiotope mit standortgerechter  
Vielfalt

Veränderung im Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten; eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücksflächen und ein niedriger Versiegelungsgrad sprechen dagegen.

Zusätzlicher Verkehr wird nur als Anliegerverkehr entstehen. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grenzwerte nach BImSchG unterschritten werden.

Stark lärmemittierende Nutzungen bestehen in der Umgebung des Plangebietes nicht, so daß sich diesbezüglich keine Einschränkungen für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes ableiten. Gleiches gilt für die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. In der vorbereitenden Bauphase ist jedoch auf Anzeichen von Alttablagerungen zu achten und ggf. das Umweltamt des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Hinblick auf § 8a BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die vorstehenden Maßnahmen getroffen werden, so daß weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

## 8. Spielpätze

Die Ausweisung von Spielplatzflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich, da neben den allgemein zugänglichen Erholungs- und Parkanlagen des Krankenhauses und Altenpflegeheimes Spielplätze im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

Weitere Spielmöglichkeiten sind in den verkehrsberuhigten Wohnwegen gegeben.

## 9. Bodenordnung und Realisierung

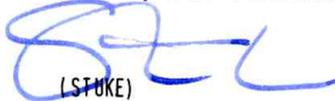
Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 BSchG).

Als Planunterlage ist ein Katasterplan 1:500 erstellt vom Vermessungsbüro R. Spitthöver, Schnösenbergstr. 8, 48231 Warendorf verwendet worden.

WARENDORF, DEN 14.03.1994



(STÜKE)  
STÄDT. OBERBAURAT