

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5.04 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Stockacker" gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

Mitte der siebziger Jahre wurde im Nordosten des Ortsteils Milte der Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Östlich der Vinnenberger Straße" (Nr. 5.03) aufgestellt. Er bildete die Rechtsgrundlage für das Wohngebiet, das in den folgenden Jahren um die Telgenstraße und die Straßen "Stockacker" und "Ostesch" entstand.

Aufgrund knapper Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung soll das angrenzende Gelände im Norden bzw. Osten nun ebenfalls zugunsten einer Wohnbebauung überplant werden. Hierbei wird ausgenutzt, daß das Areal durch die Straßen "Stockacker" und "Ostesch" bereits teilweise erschlossen ist.

Es ist beabsichtigt, auf der Ostseite des Stockackers Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser anzuordnen, wobei der bestehende Grünstreifen in das Eigentum der zukünftigen Anlieger übergehen soll. Der Ostesch wird mit einer Verswenkung nach Norden verlängert und ebenfalls als Sackgasse ausgebildet. Hier sind ebenfalls Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Ein Fußweg verbindet die beiden Wendeplätze der Strassen.

Für den Fall einer zukünftigen Erweiterung des geplanten Baugebietes nach Osten soll eine entsprechende Erschließungsstrasse vom Ostesch nach Osten geführt werden, wofür am Rande des Plangebietes eine Fläche freigehalten wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf aus dem Jahre 1980 weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der FNP daher im dargestellten Sinne seiner 33. Änderung unterzogen.

2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Milte.

Im Norden (von Westen nach Osten) wird das Plangebiet durch die Südgrenze der Parzellen Flur 635, Nr. 2 (teilweise) und 3 (tlw.) begrenzt.

Im Osten wird das Gebiet durch die Westgrenze der Parzelle Flur 602, Nr. 86 (tlw.) begrenzt sowie durch die gradlinige Verlängerung dieser Grenze nach Norden auf die Südgrenze der Parzelle Flur 635, Nr. 3.

Im Süden (von Osten nach Westen) wird das Plangebiet durch die Nordgrenze der Parzellen Flur 602, Nr. 75 (tlw.), 74, 70, 69 und 64 (tlw.) begrenzt.

Im Westen wird das Gebiet durch die Ostgrenze der Parzellen Flur 602, Nr. 62 (tlw.) und 54 begrenzt sowie durch die gradlinige Verlängerung der letztgenannten Ostgrenze auf die Südgrenze der Parzelle Flur 635, Nr. 2.

3. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan 5.04 "Stockacker" soll die vorhandene Siedlungsfläche des Ortsteiles Milte durch Fortführung vorhandener Bebauung bei Wahrung der vorhandenen nördlichen Siedlungsgrenze (Wirtschaftsweg) erweitert werden. An die das Plangebiet im Westen abgrenzende Straße Stockacker wurde auf Basis des Bebauungsplanes 5.03 bisher nur an der westlichen Straßenseite angebaut. Eine an diese Straße östlich anschließende Bebauung kann durch sie mit erschlossen werden. Die vorhandenen Erschließungsanlagen können so besser ausgenutzt und die Inanspruchnahme von Flächen zur Erschließung des Baugebietes kann minimiert werden.

Die Bebauung im Plangebiet soll sich im Westen an den vorhandenen Gebäuden auf der gegenüber liegenden Straßenseite orientieren. Um einer möglichst großen Zahl ortsansässiger Familien ein Baugrundstück im Gebiet anbieten zu können, sollen hier, wie auch im Innenbereich des Plangebietes, neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser entstehen können. Zur freien Landschaft nach Norden und Osten sollen nur Einfamilienhäuser entstehen, um den dörflichen Charakter des Ortsteiles auch nach außen hin darzustellen.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Im Bebauungsplan "Stockacker" werden neben den öffentlichen Verkehrsflächen hauptsächlich Wohnbauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als Ausgleich bzw. als Ersatz für die im Zuge der Realisierung der Planung in Anspruch genommenen bisher nicht versiegelten Flächen dienen.

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da das überplante Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die laut Baunutzungsverordnung im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hierbei ausgeschlossen, da sie im Hinblick auf die städtebauliche Situation des Ortsrandes sowie die bauliche Nutzung im Umfeld als ungeeignet angesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsemissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, und der Geräuschemissionen, die bei Bewirtschaftung der Felder auftreten, ist eine Ausweisung als Reines Wohngebiet nicht möglich.

4.2 Maß der Nutzung

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand sowie das Ortsbild in der Umgebung wird im Plangebiet eine eingeschossige Bebauung festgesetzt sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m bzw. 10,50 m über Straßenoberkante bestimmt.

Die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden nicht angewandt, um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu verhindern. Bei der absehbaren Größe der Baugrundstücke kann unter Verwendung einer GRZ von 0,35 sowie einer GFZ von 0,65 ausreichend großer Wohnraum hergestellt werden.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei Einzelhäuser sowie in Teilbereichen auch Doppelhäuser zulässig sein sollen. Diese Regelung trägt ebenfalls dazu bei, die geplante Bebauung mit dem bestehenden baulichen Zusammenhang im Umfeld in Übereinstimmung zu bringen. Sie sichert eine lockere, nicht verdichtete Bebauung, die für den Ortsrand angestrebt wird.

Diesem Zweck dient auch die gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB getroffene textliche Festsetzung, welche die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Eine größere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten könnte zu einer unerwünschten Massivität der Einzelbaukörper führen.

Am Ortsrand des Dorfes ist die Verhinderung von stärker verdichteten baulichen Strukturen von besonderer städtebaulicher Bedeutung, um den ländlichen Charakter der Siedlung zu erhalten.

Gleichzeitig wird durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten der Umfang des Anliegerverkehrs begrenzt. Dies ist aufgrund der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß EAE 85 notwendig.

5. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 81 Abs. 4 BauO NW einbezogen. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder monotones, verunstaltendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie zur Drenpelhöhe und zu Einfriedungen wurden zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet getroffen. Zur Vermeidung einer zu starken Monotonie sollen die Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Gestaltung von Dachaufbauten beitragen.

6. Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird nicht als notwendig angesehen, da in einer Entfernung von ca. 150 m vom Plangebiet, an der Telgenstraße nördlich der Milter Grundschule ein Spielplatz für Kinder der Altersstufen von drei bis sechs Jahren und sieben bis zwölf Jahren vorhanden ist. Darüber hinaus werden Spielmöglichkeiten in den Gartenbereichen der einzelnen Baugrundstücke und in der das Gebiet umgebenden freien Landschaft gesehen.

7. Verkehr

Wie bereits unter Ziffer 3. ausgeführt, ist der westliche Teil des Baugebietes bereits durch die Straße "Stockacker" erschlossen. Die Nutzung der bereits vorhandenen Straße zur Erschließung des Gebietes soll einerseits die Erschließungskosten senken und andererseits zu einer wirtschaftlicheren Auslastung der zur Zeit nicht voll genutzten vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur führen.

Der Ostesch soll mit einer Verschwenkung nach Norden verlängert und wie die Straße Stockacker als Sackgasse enden. Er soll als Mischfläche in einer Breite von 6,0 m niveaugleich ausgebaut werden.

Nach Hinweisen der EAE 85 ist eine besondere Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum nicht notwendig, da die Gesamtzahl der im Gebiet zu erwartenden Wohneinheiten die Anzahl von 30 nicht übersteigt.

Ein Fußweg verbindet die beiden Wendeplätze der Straßen. Der Weg erhält eine Breite von 3,0 m, so daß ggfls. das Müllfahrzeug passieren kann.

Für den Fall einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes nach Osten soll eine entsprechende Erschließungsstraße vom Ostesch nach Osten geführt werden. Zu diesem Zweck wird am Südostrand des Plangebietes eine entsprechende Fläche freigehalten und bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie kann für eine Uebergangszeit mit in die Grüngestaltung des Gebietes einbezogen werden.

Die das Baugebiet nach Norden abgrenzende Parzelle von 12,0 m Breite befindet sich im Eigentum der Stadt Warendorf und soll sich zukünftig in einen Streifen Verkehrsgrün mit 3 m Breite, den vorhandenen Wirtschaftsweg mit 4,50 m Breite und einen Pflanzstreifen von Breite 4,50 m aufgliedern, der Teil der bereits erwähnten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird.

Das Neubaugebiet ist über die Telgenstraße im Süden an das überörtliche Straßennetz der L 830 (Schulstraße) und K 38 (Vinnenberger Straße) angebunden. Der Wirtschaftsweg im Norden kann als Fuß- und Radwegeverbindung in den Außenbereich genutzt werden.

8. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan gliedert sich in folgende Flächen:

1.	Bauflächen: Wohngebiet	10.810 qm
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	
	Innere Erschließung	1.350 qm
	Wirtschaftsweg	700 qm
3.	Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.640 qm

	Gesamt	15.500 qm

9. Ökologie

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Umweltbelange berührt, die sich insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung von Teilflächen auswirken. Diese Eingriffe können durch verschiedene festgesetzte Maßnahmen gemildert bzw. ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung der ökologischen Beeinträchtigungen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein ökologischer Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wurde zum einen eine Regelung gemäß § 51 a Landeswassergesetz aufgenommen, wonach im Bereich des Bebauungsplanes das Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken versickert werden muß, was auch für die öffentlichen Verkehrsflächen gilt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch Gutachten nachgewiesen.

Zum anderen setzt der Planentwurf eine ca. 2600 qm große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest, die sich im Osten hauptsächlich als Obstwiese sowie im Norden als Gehölzstreifen darstellen. Durch die Pflanzmaßnahmen wird das Neubaugebiet zur freien Landschaft abgegrünt.

Der an der Straße Stockacker im Bereich der Parzelle Nr. 55 vorgefundene Grünstreifen ist insofern abgängig, als der Erhalt der Pflanzungen in die Disposition der zukünftigen Anlieger gestellt wird, da die Erschließung der Grundstücke von der bestehenden Straße aus erfolgen soll. Der Wegfall der Grünfläche wird ökologisch ausgeglichen.

Ergänzt lt. Ratsbeschluß vom 25.10.1995:

Auf der Grundlage des §8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG werden die festgesetzten ökologischen Ersatzmaßnahmen zu einem Teil den öffentlichen Verkehrsflächen, zum anderen Teil - als Sammelersatzmaßnahme - den ausgewiesenen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. In der Anlage ist eine Berechnung des Umfanges der Zuordnungen beigefügt.

10. Landwirtschaft

Im Bebauungsplan wird aufgrund des durch die Landwirtschaft geprägten Umfeldes darauf hingewiesen, daß im Neubaugebiet mit Geruchsemissionen zu rechnen ist, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Andererseits rückt die Bebauung des Ortes durch die städtische Planungsmaßnahme näher an die im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen Borgmann, Ostmitte 9, 48231 Warendorf und Wennemar, Ostmitte 10, 48231 Warendorf heran. Hier gilt es zu klären, ob die Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschnitten werden.

Beide Höfe betreiben in der Hauptsache die emissionsrelevante Massentierhaltung von Mastschweinen. Auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 3471 wurden die Emissionsschwerpunkte sowie die aufgrund der ausgeübten Nutzung notwendigen Abstände zu Wohnbaugebieten ermittelt.

Der Betrieb Borgmann besitzt hiernach einen Abstand von 310 m, wobei aufgrund der tatsächlichen Tierhaltung nur eine Entfernung von 260 m erforderlich wäre. Die Differenz zeigt ein erhebliches Entwicklungspotential des Hofes. Wird darüber hinaus die Lage im Nordosten des geplanten Wohngebietes im Hinblick auf die Hauptwindrichtung Südwest im Warendorfer Raum sowie die mögliche Anwendung technischer Systeme zur Emissionsminderung berücksichtigt, so ist die Ausschöpfung weiterer Entwicklungspotentiale denkbar.

Gleiches gilt für den südöstlich gelegenen Hof Wennemar, dessen Emissionsschwerpunkt 320 m vom Wohngebiet entfernt liegt.

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden die landwirtschaftlichen Betriebe in der Entwicklung ihrer Unternehmen sowie in ihren Eigentumsrechten nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas soll durch Anschluß der Flächen an die im Stockacker bzw. Ostesch vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Mischsystem. Wie bereits erwähnt wird das Regenwasser dem Erdreich durch Versickerung direkt zugeführt, wobei die bei Starkregen entstehende Abflußspitze über einen Notüberlauf in die Kanalisation geleitet wird.

Da für den Ortsteil Milte ein zentraler Entwässerungsplan nicht existiert, soll im Jahre 1995 ein solcher aufgestellt und der Bezirksregierung Münster vorgelegt werden. Hierbei wird das Neubaugebiet "Stockacker" berücksichtigt.

12. Altlasten

Altlasten- Verdachtsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

13. Kosten

Der Stadt Warendorf werden mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb	101.000,00 DM
Herstellen der Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung	190.000,00 DM
Herstellen der öffentl. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	63.000,00 DM
Entwässerung	180.000,00 DM
Wasserversorgung	32.000,00 DM

	566.000,00 DM

Dieser Betrag verringert sich um die gesetzlichen Beiträge der von der Erschließung und den Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft begünstigten Anlieger. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die gesamte Fläche im städtischen Eigentum befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbleiben im Eigentum der Stadt.

15. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegende Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Warendorf, den 05.09.1994, geändert am 09.02.1995

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

(Meyer)