



STADT WARENDORF

## **Begründung**

zum

# **Bebauungsplan Nr. 2.27 / 5. Änderung für das Gebiet „Bussardweg“**

Stand: Satzungsbeschluss

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Für das Wohnviertel am Südring in Warendorf wurden in den 1970er Jahren der Bebauungsplan Nr. 2.27 „Zwischen Reichenbacher Straße, Düsternweg, geplanter Südtangente und Heustraße“ sowie seine 1. Änderung aufgestellt. Das Konzept zur Versorgung des neuen Stadtteils mit Kinderspielplätzen bestand hierbei in der Anordnung eines großen Abenteuerspielplatzes im Osten des Plangebietes sowie der Schaffung verschiedener kleinerer Spielplätze in den Wohnquartieren.

Zu Beginn der 2010er Jahre wurden aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen rückläufigen Geburtenzahlen alle städtischen Spielplätze auf Entbehrlichkeit untersucht. Hierbei fanden die Spielplatzdichte, die ausreichende Versorgung, die Frequentierung und der Ausstattungsstandard Berücksichtigung. Es ergaben sich ca. 20 Plätze, die aufgegeben werden konnten und im Rahmen von Bebauungsplan-Änderungsverfahren in den Jahren 2013/14 hauptsächlich in Wohnbauflächen umgewandelt wurden.

Ein bisher im Bebauungsplan Nr.2.27/1. Änderung ausgewiesener ca. 370 m<sup>2</sup> großer Spielplatz am Bussardweg war jedoch nicht Gegenstand der Sammeländerung. Dies ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Spielplatz, der auf privaten Grund liegt, nie hergestellt wurde und in der Örtlichkeit nicht wahrgenommen werden konnte.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Wohngebietes, das vollständig bebaut und erschlossen ist, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um auf der angesprochenen Fläche eine weitere Wohnbebauung zuzulassen. Deshalb ist es erforderlich, den Bebauungsplan im Bereich des nicht benötigten Spielplatzstandortes entsprechend zu ändern.

Die Planung dient dem Ziel, die verträgliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu fördern und zu einer besseren Ausnutzung vorhandener Infrastruktur beizutragen, wodurch Eingriffe in den nicht bebauten Außenbereich tendenziell verringert werden.

Das Plangebiet umfasst neben der Spielplatzfläche auch die westlich angrenzenden Doppelhausgrundstücke, die aufgrund ihrer Betroffenheit durch die geplante Grenzbebauung einbezogen werden.

## **2. Rechtliche Grundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> dient der Innenentwicklung und wird daher im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist dementsprechend ebenso entbehrlich wie der Umweltbericht.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich sind.

Dem Plan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanVO) sowie die Landesbauordnung NRW (BauO NRW) zugrunde.

Der Bebauungsplan ist insbesondere Voraussetzung und Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 795, 796, 1504 und 1505 in Flur 19, Gemarkung Warendorf und besitzt eine Größe von 1228 m<sup>2</sup>.

### **4. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Das Areal der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.27 ist im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Warendorf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge des Änderungsverfahrens ist es notwendig, den Flächennutzungsplan anzupassen und den Spielplatz als Wohnbaufläche auszuweisen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Anschluss an das Verfahren entsprechend berichtigt.

### **5. Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 2.27 / 1. Änderung ist seit dem 07.04.1976 rechtskräftig und weist die Flurstücke Nr. 795 und 796 mit einer Größe von 369 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus. Die Nachbarparzellen Nr. 1504 und 1505 liegen in einem Reinen Wohngebiet und besitzen eine Größe von 859 m<sup>2</sup>.

Das Wohnquartier im Umfeld des Kinderspielplatzes zwischen Südring, Bussardweg und Sperberweg ist insgesamt als Reines Wohngebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 konzipiert. Es sind eine geschlossene Bauweise sowie maximal lediglich ein einziges Vollgeschoss festgesetzt. Hinsichtlich der Dachform waren im Quartier zunächst nur Flachdächer zugelassen. Durch eine ergänzende Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan 2.27 vom 13.02.1989 wurde die Dachgestaltung um Satteldächer bis 35°, Walmdächer bis 18° und Pultdächer bis 10° erweitert.

## 6. Eigentumsverhältnisse

Die Hauptfläche des Spielplatzgrundstücks, das Flurstück Nr. 795, befindet sich in Privateigentum, die zugehörige Splissparzelle Nr. 796 mit einer Größe von 7 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Warendorf. Die Flurstücke wurden bisher als private Grünfläche und Gartenland genutzt. Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das städtische Flurstück Nr. 796 veräußert werden.

## 7. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Spielplatz-Grundstück liegt an einem als befahrbarer Wohnweg ausgebauten Teilstück des Bussardweges östlich des Sperberweges. An die Parzelle grenzen unmittelbar die Gärten der umliegenden eingeschossigen Wohnbebauung an, die sich nicht als geschlossene Blockrandbebauung, sondern als offene Einzel- und Doppelhausbebauung sowie als Reihenhausbebauung darstellen. Die mit der genannten Gestaltungssatzung ermöglichten Dachformen wurden weitgehend genutzt. Die Abstände der Wohngebäude zum Spielplatzgrundstück betragen im Westen 11,0-14,00m, im Norden 11,50m sowie im Osten 7,50-9,00m.

Die Spielplatzfläche selbst hat mit einer Breite von 13m und einer Tiefe von 28,40m einen länglichen Zuschnitt. Sie ist zurzeit in zwei Kleingartenflächen und eine dazwischen liegende Rasenfläche unterteilt, wobei die Gartenbereiche nicht mit den angrenzenden Hausgärten zusammenhängen.

## 8. Ziel und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 2.27 / 5. Änderung

Durch den Bebauungsplan soll auf den Flurstücken 795 und 796 die Realisierung einer Bebauung mit einem Einzelhaus zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** wird das Reine Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht den bestehenden Nutzungen im Umfeld sowie den hier geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.27/1. Änderung. Während der bebauter Bereich am Sperberweg (WR 1) hinsichtlich des Nutzungskataloges für Reine Wohngebiete nicht eingeschränkt wird, weil dies dem bisher geltenden Bebauungsplan entspricht, werden im Bereich des ehemaligen Spielplatzes (WR 2) die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll ein Einfügen in die benachbarten Strukturen einer ausgeübten reinen Wohnnutzung gewährleistet und eine Störung der Wohnruhe vermieden werden.

Aus Rücksicht auf die unmittelbaren Anlieger, die bislang den Vorzug eines von Bebauung freigehaltenen Nachbargrundstückes hatten, wird eine zu starke

Verdichtung auf dem ehemaligen Spielplatzgrundstück nicht befürwortet. Das geplante Projekt soll sich daher dem baulichen Bestand hinsichtlich der Gebäudekubatur insofern unterordnen, als lediglich ein im Wesentlichen eingeschossiger Flachdachbungalow zugelassen wird. Dies entspricht dem Plankonzept des Quartiers im Umfeld, das in den 70er Jahren diesen Haustyp favorisiert hatte. Lediglich durch nachträgliche Dachaufbauten in den 90er Jahren wurde die Bebauung in Teilbereichen überformt. Der Gebietscharakter bleibt somit erhalten.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes von 13m x 28,40m kann die angestrebte Bebauung lediglich durch Festsetzung einer abweichenden **Bauweise** ermöglicht werden. Hierbei wird bestimmt, dass das Gebäude im Wesentlichen an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten ist. Die in diesem Bereich angrenzenden Grundstücksnachbarn haben gegen die Regelung im Vorfeld keine Einwände erhoben. Aufgrund der vorhandenen Abstände des Doppelhauses bzw. seiner Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 11m, 14m bzw. 8,50m sind gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet, da die Mindestabstände der Landesbauordnung eingehalten werden.

Im Bereich WR 1 am Sperberweg wird von der bisher ausgewiesenen geschlossenen Bauweise aufgrund des realisierten Doppelhauses abgewichen und dieses festgesetzt. Einzelhäuser sollen hier allerdings ebenfalls möglich sein.

Das durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzte **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich aufgrund der geringen Grundstücksgrößen an dem gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwert von 0,4. Dies entspricht auch der GRZ-Festsetzung im übrigen Wohnquartier. Gleiches gilt für die festgesetzte Eingeschossigkeit. Die im Bereich des ehemaligen Spielplatzes bestimmte maximale Gebäudehöhe (Attikahöhe) von 3,70m entspricht der Konstruktionshöhe eines marktgängigen eingeschossigen Wohngebäudes mit Flachdach. In einem Teilbereich wird hier zur besseren Belichtung von innenliegenden Räumen das Pultdach zugelassen, das eine maximale Firsthöhe von 4,70m aufweisen kann.

Im Bereich WR 1 wird die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 beibehalten. Hinzu tritt zur Höhenbegrenzung der hier zulässigen Dachgeschosse die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9,50m. Dieser Wert ist abgeleitet aus der genannten Gestaltungssatzung, die für das Quartier eine Firsthöhe von 8,70m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bestimmt. Da die Höhen mit größerer Rechtssicherheit nun auf die Straßenoberkante bezogen werden, wird der Wert angemessen erhöht.

Größe, Zuschnitt und Anordnung der **überbaubaren Fläche** auf dem ehemaligen Spielplatzgrundstück entsprechen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie der abweichenden Bauweise mit Platzierung des Baukörpers an der westlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude wird im Süden des Grundstücks angeordnet, um

den von Bebauung freien Innenbereich des Quartiers zu erhalten. Wie die umliegenden Hauptbaukörper soll auch das neue Wohngebäude 3,0m von der Verkehrsfläche des Bussardweges abgerückt werden.

Im Bereich WR 1 wird der Zuschnitt der überbaubaren Fläche an den baulichen Bestand angepasst, ohne Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden und Westen zu vermindern. Auf die Festsetzung einer bisher dargestellten Baulinie wird verzichtet, da diese nicht eingehalten wurde und von geringer gestalterischer Bedeutung ist.

Die **Anzahl der Wohnungen** wird im Plangebiet WR 2 aufgrund der geringen Grundstücks- und Gebäudegröße sowie zur Erhaltung der Wohnruhe im Innenbereich des Quartiers auf zwei beschränkt.

## 9. Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen gestalterische Festsetzungen i. S. d. § 86 BauO NW sind geeignet, die Eigentumsrechte und Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

Im Bereich der ehemaligen Spielplatzfläche wird das Flachdach als Hauptdachform zudem festgesetzt, um eine stärkere Verschattung der Nachbargrundstücke und – gebäude durch höhere Dachaufbauten zu vermeiden, da sich das Umfeld bei teilweise geringen Gartentiefen auf die Spielplatz-Freifläche eingerichtet hat. Zur Belichtung innenliegender Räume wird für den Bungalow auf einer eng begrenzten Grundfläche ein maximal 15 Grad geneigtes Pultdach zugelassen, was hinsichtlich der Verschattungswirkung von untergeordneter Bedeutung ist.

Für das am Sperberweg gelegene Baufeld WR 1 erfolgt eine Eingrenzung des bisher zulässigen Gestaltungskatalogs. Aufgrund der bestehenden Bebauung an der Ostseite des Sperberwegs mit ihren Walm- und Satteldächern werden hier die bisher ebenfalls zulässigen Flachdächer und Pultdächer ausgeschlossen und lediglich die vorgenannten Dachformen mit Neigungen von 18° - 35° zugelassen, so dass ein nicht zu diffuses Straßenbild erhalten bleibt. Das bestehende Doppelhaus selbst besitzt ein Satteldach mit 35 Grad Neigung.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie zur gestalterischen Anpassung bei Doppelhäusern werden ebenfalls zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet vorgenommen.

Die getroffene Regelung zur Einfriedung von Vorgärten nimmt Bezug auf die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr.2.27 / 1. Änderung, so dass hier weiterhin ein offenes Straßenbild ohne hohe Einfriedungen erhalten bleibt.

## **10. Aufgabe des Kinderspielplatzes**

Die aufgegebene Spielplatzfläche liegt im Einzugsbereich des ausgewiesenen Spielplatzes am Drosselweg mit einer Größe von 1.730 m<sup>2</sup> und einer Entfernung (Luftlinie) von 230m sowie dem Spielplatz Nachtigallenweg mit einer Größe von 3.050 m<sup>2</sup> und einer Entfernung von 165m. Aufgrund der Nähe dieser Plätze wird die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen im Wohnquartier weiterhin als gewährleistet angesehen.

## **11. Sonstige Belange**

### **11.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über den Sperberweg sowie einen 5,0m breiten Seitenast des Bussardweges, der als Mischverkehrsfläche niveaugleich ausgebaut ist.

### **11.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für den Änderungsbereich wird durch Anschluss an die im Bussardweg und Sperberweg vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze gewährleistet. Die Kanalisation ist in den Straßen als Trennsystem ausgelegt.

### **11.3 Natur und Landschaft**

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Spielplatzfläche in eine Wohnbaufläche mit der Grundflächenzahl von maximal 0,4 umgewandelt. Die weitere Versiegelung des Grundstücks durch Zugänge, Stellplätze oder Nebenanlagen kann diesen Wert gemäß Baunutzungsverordnung um bis zu 50 % überschreiten, was eine maximale Versiegelung von 0,6 bedeutet.

Aufgrund der Tatsache, dass das vorliegende Verfahren die Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt, werden mit der Bebauungsplan-Änderung keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung ist demgemäß nicht erforderlich.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind jedoch Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. In Nordrhein-Westfalen erfolgt dies gemäß Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010 (Artenschutz in der Bauleitplanung), nach der etwaige Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auf die sog. planungsrelevanten Arten geprüft werden. Im Rahmen einer Vorprüfung

(Artenschutzprüfung Stufe 1) ist zunächst durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Eine entsprechende Vorprüfung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, erfolgte durch das Büro wwK – Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf. Hierbei wurde festgestellt, dass im Planbereich Hinweise auf das Vorkommen bzw. das potenzielle Vorkommen von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten nicht bestehen.

#### 11.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.

#### 11.5 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist in Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf. Der Stadt Warendorf liegen darüber hinausgehende Erkenntnisse nicht vor.

#### 11.6 Kampfmittel

Gemäß Kampfmittel-Kataster des Kreises Warendorf liegt das Plangebiet nicht in einer Kampfmittel-Verdachtsfläche. Daher wird im Bebauungsplan lediglich darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung der Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, sofern der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Es ist sodann unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

#### 11.7 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## **12. Aufhebung bestehender Pläne**

Durch den Bebauungsplan Nr. 2.27/ 5. Änderung wird die entsprechende Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.27 / 1. Änderung sowie der hiermit im Zusammenhang stehenden Gestaltungssatzung überplant. Bisherige städtebauliche Festsetzungen treten außer Kraft.

Warendorf, den 30.01.2017

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Doris Krause

Sachgebietsleitung

### **Anlage:**

Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros wwk-Umweltplanung vom 16.12.2016