



Stadt Warendorf

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 2.42

für das Gebiet „Eichelhäherweg / Dohlenweg“

Planungsstand: Satzungsbeschluss

1. Einleitung

In der zweiten Hälfte der 1970er Jahre erfolgte die Siedlungsentwicklung der Warendorfer Kernstadt im Wesentlichen im Südosten des Stadtbezirks. Auf der Grundlage des im Jahre 1973 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2.27 für das Gebiet „Zwischen Reichenbacher Straße, Düsternweg, vorgesehener Südtangente und Heustraße“ wurde hier wegen des großen Wohnungsbedarfs eine für Warendorfer Verhältnisse sehr dichte und bis zu fünfgeschossige Mehrfamilienhaus-Bebauung sowie eine Reihenhaus- und Teppichbebauung realisiert. Eine Zone mit Einfamilienhäusern schließt das Wohngebiet zur freien Landschaft nach Süden hin ab. Das Wohnviertel gruppiert sich im Wesentlichen um die Hauptsammelstraße Südring, von dem aus befahrbare Wohnwege in die einzelnen Quartiere führen.

So zweigt auch im Westen des Viertels der Elsterweg vom Südring ab und erschließt hier unter anderem das drei- bis viergeschossige Wohnbau-Ensemble Pirolweg 1/ Elsterweg 8, 10, 12/Eichelhäherweg 11, das von den genannten Wegen sowie dem Dohlenweg im Süden umschlossen wird. Neben der Bebauung ist in diesem Quartier im Bebauungsplan Nr. 2.27 ein zusätzliches 400 m² großes Baufenster für ein zweigeschossiges Wohnhaus festgesetzt. Die Baumöglichkeit wurde bis dato nicht genutzt, soll nun jedoch mit bis zu sechs Wohneinheiten realisiert werden. Hierbei wird aufgrund der im Westen am Pirolweg aufstehenden großkronigen Laubbäume die überbaubare Fläche um 10 m nach Südosten verschoben, um die zukünftige Wohnsituation aufzuhellen. Die Erschließung erfolgt über eine partielle Aufweitung des Eichelhäherweges und des Dohlenweges.

Des Weiteren befindet sich im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 2.27 innerhalb des Quartiers die Ausweisung eines ca. 476 m² großen Kinderspielplatzes, der in der Vergangenheit ausgebaut und genutzt wurde, nun aber in Anbetracht des demografischen Wandels und der sinkenden Geburtenzahlen im konkreten Fall nicht mehr benötigt wird, zumal andere Spielmöglichkeiten im Umfeld bestehen. Die Spielplatzfläche soll daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.42 aufgegeben und in das angrenzende Reine Wohngebiet einbezogen werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planungsmaßnahme als Projekt der Innenentwicklung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.832 m² und ist, wie oben erwähnt, vom Eichelhäherweg, Dohlenweg, Pirolweg und Elsterweg umgeben, wobei der Dohlenweg vollständig sowie der Eichelhäherweg teilweise mit eingeschlossen sind.

Konkret wird das Gebiet von den Flurstücken Gemarkung Warendorf, Flur 19, Nrn. 171 (teilweise), 172 (tlw.) 175, 645 sowie 646 gebildet.

3. Die Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2.27

Da der Bebauungsplan Nr. 2.42 eine Änderung des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 2.27 - rechtskräftig seit dem 26.04.1973 – darstellt, werden in der vorliegenden Begründung hauptsächlich die Planänderungen gegenüber dem Ursprungsplan thematisiert.

Die Festsetzungen zur Wohn-Blockbebauung Pirolweg 1/ Elsterweg 8, 10, 12/ Eichelhäherweg 11, bleiben weitgehend unberührt. Neben der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und der geschlossenen Bauweise wurden die Grundflächenzahl 0,4, die Geschoßflächenzahl 1,0, die zwingende Drei- und Viergeschossigkeit sowie entsprechende maximale Gebäudehöhen übernommen. Allerdings werden die überbaubaren Flächen stärker am Bestand orientiert, dies insbesondere an der zum Eichelhäherweg hin orientierten Fassade, um den Abstand des Gebäudes zur Verkehrsfläche zu wahren.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage wird bei den Festsetzungen zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen auf konkret verortete Bezugshöhenpunkte in den umliegenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen verwiesen.

3.1 Das Baufeld Pirolweg / Dohlenweg

Wie oben erwähnt wird das zwischen Pirolweg und Dohlenweg gelegene zweite Baufeld des Quartiers, das eine Größe von 400 m² besitzt, um 10 m nach Südosten verlagert, um größeren Abstand zur bestehenden Baumkulisse am Pirolweg zu gewinnen.

Art und Maß der Nutzung bleiben hinsichtlich der Festsetzung des Reinen Wohngebietes, der Grundflächenzahl von 0,4, der Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie der offenen Bauweise bestehen. Lediglich die ausnahmsweise in einem Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie der städtebaulichen Situation des gewachsenen Wohngebietes mit großer Dichte nicht angemessen wären.

Die im bisherigen Bebauungsplan für das Wohngebäude festgesetzte optische Zweigeschossigkeit mit Flachdach wird zugunsten einer höheren Ausnutzung erweitert. Durch Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 9,50m bei Flachdächern sowie einer max. Firsthöhe von 11,00m bei Walm- und Zeltdächern wird – unter Beibehaltung der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen - ein drittes, nicht als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss ermöglicht, das durch zurückgesetzte Außenwände näher definiert ist. Aufgrund der weit über den Mindestmaßen der Landesbauordnung liegenden Abstände zu den Wohngebäuden der Umgebung stellt diese Aufstockung keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft dar.

3.2 Die Verkehrserschließung

Zur Erschließung des geplanten Neubaus mit bis zu sechs Wohneinheiten werden Teile der in einer Breite von 2,50 m ausgebauten Fußwege Eichelhäherweg und Dohlenweg auf 3,50 m, 4,50 m bzw. im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze auf 6,00 m verbreitert und mit einem Wendeplatz für PKW abgeschlossen.

Während die Kraftfahrzeuge der Mieter des vorgelagerten Wohnkomplexes ihren Platz in den umliegenden Tiefgaragen finden, können die Stellplätze der neuen Bewohner nur oberirdisch in deren Umfeld angeordnet werden.

Zur Gewährleistung eines sicheren Nebeneinanders aller Verkehrsteilnehmer wird auf den nun befahrbaren Abschnitten des Eichelhäherweges und des Dohlenweges ein Verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Die hierbei geforderte Schrittgeschwindigkeit wird vor Ort unterstützt durch die auf den Kfz-Fahrer wirkende baulich enge Situation am Wohnweg mit dreigeschossiger Bebauung auf der Westseite und der teilweise über Gelände liegenden Tiefgarage direkt an der Ostseite des Wohnweges.

Aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse in einer gewachsenen städtebaulichen Situation wird die Gesamtzahl der Wohnungen im Teilplangebiet WR2 auf sechs begrenzt. Ein Mehr an Anwohner- und Besucherverkehr ist in diesem ehemals für die fußläufige Erschließung konzipierten Teil des Wohnquartiers aufgrund der Bebauungsdichte als unangemessen anzusehen.

3.3 Aufgabe des Kinderspielplatzes

Die Stadt Warendorf hat im gesamten Stadtgebiet in der Vergangenheit verschiedene nicht mehr genutzte Kinderspielplätze abgebaut und die Flächen durch entsprechende Änderung der jeweiligen Bebauungspläne im Rahmen einer Sammeländerung neuen Nutzungen zugeführt. Insgesamt handelte es sich um 14 Spielplätze. Im Rahmen der Sammeländerung bezog sich der jeweilige Teiländerungsbereich lediglich auf die jeweilige Spielplatz-Parzelle. Demgegenüber dient die Spielplatz-Aufgabe am Dohlenweg – wie dargestellt – auch der Neuordnung des unmittelbar umgebenden Wohnquartiers. Aus diesem Grunde hat die Aufgabe des Spielplatzes am Dohlenweg hiermit ein eigenständiges Aufstellungsverfahren erhalten.

Der Spielplatz wurde von der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 19, Nr. 645, gebildet und besaß eine Größe von 476 m². Die Fläche wird nun Teil des Reinen Wohngebietes WR2 und nimmt die Außenanlagen des neuen Wohnbauprojektes im Plangebiet auf. Ein Teil der ehemaligen Spielplatzfläche wird gärtnerisch gestaltet, die aufstehenden Laubbäume können teilweise erhalten werden.

Im Umfeld des Spielplatz-Standortes bestehen weiterhin Spielmöglichkeiten für Kinder in Entfernungen von 200 m (Drosselweg), 300 m (Falkenweg) und 500 m (Nachtigallenweg).

4. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen einbezogen. Diese 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.

Die Festsetzungen zur optischen Anpassung bei Doppelhäusern und Hausgruppen dient der Vermeidung einer zu großen Diffusität innerhalb des relativ einheitlich gestalteten Wohnumfeldes. Das Verbot von Dachaufbauten und –einschnitten soll angesichts der festgesetzten sehr flachen Dachneigungen Verunstaltungen verhindern.

Die zwischen den Wohngebäuden liegenden umfangreichen Freiflächen sollen aufgrund der großen Zahl der Anwohner, deren Außenwohnbereiche hierhin orientiert sind, in ihrer derzeitigen Form als Rasenfläche erhalten bleiben oder weitergehend gärtnerisch gestaltet werden.

Um die Offenheit des Wohnquartiers zu erhalten, wird für Einfriedungen die Festsetzung einer maximalen Höhe von 1,20 m getroffen.

5. Umweltbelange

Die als Anlage dieser Begründung beigefügte Artenschutzrechtliche Vorprüfung zeigt, dass weder die Unterlagenrecherche noch eine Überprüfung der Habitatstrukturen im Bereich des Kinderspielplatzes und seines Umfeldes Indizien für das Vorkommen oder das potenzielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten bzw. die Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten ergaben.

Die erforderlichen Rodungsarbeiten werden im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. und damit außerhalb der Brutzeiten ausgeführt.

Beim Abgang von Bäumen, die ohne Existenz eines Bebauungsplanes der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen würden, sind Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung im Plangebiet vorzunehmen.

Im Westen befinden sich außerhalb des Plangebietes entlang des städtischen Pirolweges einige alte Eichen, deren Kronen zum Teil bis zu 8 m in das Plangebiet hineinreichen. Um die Bäume in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, werden die Kronen durch Planeintrag festgesetzt und ihr Schutz durch textliche Festsetzung konkretisiert.

6. Ver- und Entsorgung

Der Ver- und Entsorgung des Neubaus im Planungsgebiet WR2 ist durch Anschluss an die im Eichelhäherweg und Dohlenweg vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sichergestellt.

7. Brandschutz

Der Brandschutz für das Neubauprojekt wird im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geregelt. Ausreichende Flächen für die Feuerwehr stehen auf den Privatflächen im Plangebiet zur Verfügung.

8. Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat als zuständige Dienststelle im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens die Erklärung abgegeben, dass im Plangebiet eine Kampfmittelgefährdung nicht bekannt ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Luftbildauswertung nur bedingt durchgeführt werden konnte, da teilweise Schatten, Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgänger-Einschlagstellen zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 30.03.1945 ausgewertet werden. Daher wird in den Bebauungsplan der nachrichtliche Hinweis aufgenommen, dass bei Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist, falls der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

9. Städtebauliche Daten

Reines Wohngebiet			5.202 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche			630 m ²
hiervon	Wohnweg	500 m ²	
	Fußweg	130 m ²	
Gesamtfläche Plangebiet Nr. 2.42			5.832 m ²

Warendorf, den 08.01.2013, geändert am 01.06.2017

STADT WARENDORF

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Krause

Doris Krause
Sachgebietsleitung