Architekturbüro Wilfried H. Bitter
Architekt AKNW
Kirchstraße 12 48231 Warendorf
Tel.: 02581 / 14 30 Fax: 63 36 42
e-mail: info@bitter-architektur.de

Weil · Winterkamp · Knopp
Landschaftsarchitektin · Geographen
Partnerschaft für Umweltplanung
Molkenstraße 5 · 48231 Warendorf
Tel.: 02581 / 93 66 - 0 · Fax: 93 66 - 1
e-mail: info@wwk-umweltplanung.de

STADT WARENDORF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.70 / 1. Änderung für das Gebiet „Münsterweg / westlich Zurstraßenweg"

Teil 1: Begründung

Vorhabenträger:
Elmer Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG
Dr.-Rau-Allee 79
48231 Warendorf

Bearbeiter:
Begründung: Bitter Architektur, Wilfried H. Bitter
Umweltbericht: WWK, Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin Hildegard Weil-Suntrup
WWK, Dipl.- Geograph Dipl.- Ökologe Reiner Winterkamp

14.08.2006,
geändert nach Beschlussfassung vom 07.12.2007
(mit Einarbeitung ergänzender Ratsbeschlüsse vom 14.06.2007)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		3
1	Allgemeines und städtebauliche Situation	3
2	Lage	3
3	Nutzung	4
3.1	Art der Nutzung	4
3.2	Maß der Nutzung	4
3.3	Bauweise	4
4	Gestalterische Festsetzungen	4
5	Kinderspielplatz	5
6	Verkehr	5
7	Städtebauliche Daten des Plangebietes	5
8	Ökologie	6
9	Ver- und Entsorgung	6
10	Baugrundverhältnisse	6
11	Denkmalschutz	6
12	Altlasten	7
13	Emissionen	7
14	Kosten	7

Vorwort

Die nachfolgende Begründung bezieht sich lediglich auf die durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.70 betroffenen Flächen. Für alle anderen Bereiche behält der bestehende Plan mit allen Anlagen Gültigkeit.

1 Allgemeines und städtebauliche Situation

Der Bereich der von der 1. Änderung betroffenen Flächen liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2.70, Warendorf. Die Flächen liegen östlich der geplanten nördlichen Stadtstraße und werden vom Zurstraßenweg und vom Münsterweg eingegrenzt. Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan war hier ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Alle in den vergangenen Jahren auf diesen Flächen geplanten Bauvorhaben scheiterten aus unterschiedlichsten Gründen. Es entstand der Wunsch nach einer Umwandlung des Gebietes zu einem Wohngebiet. Dies empfiehlt sich schon aus der Topographie des Geländes bzw. aus dem Anschluss an die vorhandenen Bebauungen. Die bereits erwähnte "Nördliche Stadtstraße" bildet in Zukunft mit ihrem Verlauf vom Münsterweg über Milter Straße, Dr.-Rau-Allee und Lange Wieske bis zur Sassenberger Straße einen Bogen von Westen nach Osten um den inneren Bereich der Stadt Warendorf. Fast alle südlich an diese Trasse angrenzenden Flächen wurden in der Zwischenzeit in Wohn-Baugelände umgewandelt (siehe B-Pläne "Drestomark", "Nördlich Krankenhaus Warendorf", "Zwischen Sassenberger Straße und Krankenhaus"). So liegt es nahe, auch die Flächen, um die es bei der Planänderung geht, umzuwidmen, um im Außenbereich entsprechend weniger neue Flächen erschliessen zu müssen.

Demgemäß wird der Flächennutzungsplan der Stadt in Warendorf im Parallelverfahren einer 97. Änderung unterzogen, wobei gewerbliche Bauflächen in Wohnbauflächen umgezont werden.

Der damit verbundene Verlust an ausgewiesener gewerblicher Baufläche, die auch im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland für die westliche Hälfte des Änderungsbereiches als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt ist, ist angesichts der Kleinräumlichkeit der Fläche in Bezug auf die Darstellungen des GEP und dessen relative Unschärfe – aus der die Möglichkeit des Ausgleichs an anderer Stelle resultiert – für die Stadt Warendorf hinnehmbar. Dies gilt jedoch nur für den Einzelfall dieses Gebietes und begründet sich mit seiner vorstehend beschriebenen „Vorgeschichte“.

2 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.70 / 1. Änderung umfasst die Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 10, Nrn. 227, 228 und 229.

3 Nutzung

3.1 Art der Nutzung

Im Bereich des Änderungsgebietes soll eine Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen, wobei nicht störendes Gewerbe im Einzelfall zugelassen werden soll. Es ist davon auszugehen, dass auf das Plangebiet Lärmimmissionen von den südlich und westlich angrenzenden Gewerbebetrieben, hauptsächlich jedoch vom zukünftigen Verkehr auf der Nördlichen Stadtstraße einwirken können. Schutzmaßnahmen sind durch entsprechende Gutachten vorgegeben. Neben den Wohnflächen entstehen öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen. Ein Teilbereich der an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Müllkippe wird als private Grünfläche ausgewiesen.

3.2 Maß der Nutzung

Auf den neuen Wohnbauflächen sollen Gebäude realisiert werden, durch die – zusammen mit der östlich angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung – ein städtebaulich sinnvoller Abschluss des Wohnquartiers am westlichen Stadtrand erreicht wird. Die Gebäude dürfen zweigeschossig und mit unterschiedlichen Dachformen und -neigungen errichtet werden. Firsthöhen bis 9,50 m, Flach-, Pult-, und Steildächer sind zulässig. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein dreigeschossiges Reihenhaus mit 6 WE (Wohneinheiten) geplant. Die Grundflächenzahl wurde auf max. 0,4 festgesetzt.

3.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise, hauptsächlich für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, wodurch eine für den Stadtrand angemessene Bebauung sichergestellt ist. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB in den textlichen Festsetzungen zum Plan unter Punkt 2 geregelt.

Ohne eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen könnte eine unerwünschte Massivität der Einzelbaukörper eintreten, die dem städtebaulichen Bild des Gesamtquartiers widersprechen würde.

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

4 Gestalterische Festsetzungen

In die Planung werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 86 Abs. 1 BauO NW einbezogen. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit der Bauherren im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffus oder monoton verunstaltendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der

Baufreiheit und der Eigentumsrechte angesehen. Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen, Trauf- und Firsthöhen werden zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet getroffen. Zur Vermeidung einer zu starken Monotonie wird auf die Festsetzung gleichartiger Firstrichtungen verzichtet.

5 Kinderspielplatz

Auf dem ehemaligen Warendorfer Schützenplatz befindet sich in ca. 150 m Entfernung am Münsterweg ein öffentlicher Kinderspielplatz. Auf die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet wird daher verzichtet.

6 Verkehr

Der östliche Randbereich des Plangebietes ist direkt an die vorhandene Wohnstraße, den Zurstrassenweg angebunden. Der innere Bereich wird über eine neue Planstraße A erschlossen. An diese 8,0 m breite Haupttrasse sind ca. 3,50 m breite Stichwege angebunden, an denen sich i. M. 4 WE befinden werden. Die Haupttrasse wird in Anlehnung an die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, geplant und profiliert.

Für den ruhenden Verkehr werden im öffentlichen Raum 4 Stellplätze in Längsparkstreifen angeordnet. Weitere 5 öffentliche Stellplätze werden nördlich des Wendehammers der Planstraße A im Rahmen der dort geplanten Gemeinschaftsstellplätze geschaffen. Bei einer geschätzten Anzahl von ca. 30 WE, die dieser Straße direkt zugeordnet sind, ist dies ausreichend bemessen.

Angebunden an die Bundesstraße B 64 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist das Baugebiet über die Straßen Münsterweg und Hellegraben.

7 Städtebauliche Daten des Plangebietes

WA-Fläche	ca.	12.035 m²	=	58,4 %
Verkehrsflächen	ca.	1.960 m²	=	9,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.040 m²	=	5,0 %
Private Grünfläche	ca.	5.565 m²	=	27,0 %
Versorgungsfläche	ca.	20 m²	=	0,1 %
Gesamtfläche	ca.	20.620 m²	=	100,0 %

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden ca. 30 WE ermöglicht. Bei einer Belegungsdichte von i. M. 2,9 Personen je WE können in Zukunft ca. 90 Bürger in dem Baugebiet wohnen.

8 Ökologie

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind Umweltbelange betroffen, allerdings in positivem Sinn. Entgegen der gemäß dem rechtskräftigen B-Plan möglichen Bebauung mit ggf. einem großen Gewerbebetrieb fallen bei der geplanten Bebauung die Versiegelungsflächen erheblich geringer aus. Es entstehen ca. 2.330 m² öffentliche Grünflächen und ca. 4.410 m² private Grünfläche. Die gemäß dem gültigen B-Plan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich durchgeführt. Weiterhin entsteht ein begrünter Lärmschutzwall, der ein neues Heim für die Kleintierwelt zwischen Gewerbe- und Wohngebiet darstellt. Das Baugebiet grenzt an eine ehemalige Hausmüllkippe an. Zur Vorbereitung der Planänderung wurden umfangreiche Boden- und Boden-Luft-Untersuchungen in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Warendorf durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraufhin getroffenen Vorgaben führten dazu, dass gegen die beabsichtigte Wohnnutzung keine Bedenken bestehen (s. Gutachten Dr. Weßling, Altenberge). Entlang des Münsterweges und des Zurstraßenweges wird die vorhandene Baumreihe ergänzt bzw. fortgesetzt. Im Baugebiet sind 25 heimische Laubbäume durch ein Pflanzgebot vorgesehen, die das Wohngebiet durch ihre Anordnung entlang der Planstraße A und der Seitenwege optisch gliedern. Durch das Büro WWK aus Warendorf ist ergänzend ein Umweltbericht erstellt worden, der Teil 2 dieser Begründung ist.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Gebäude mit Gas, Wasser, Strom und Kommunikation sowie die Beseitigung von Abwässern erfolgt über den Anschluss an die angrenzend vorhandenen öffentlichen Leitungen und Systeme. Im gesamten Plangebiet sind Bau und Betrieb privater Brauchwasser-Brunnen nicht zulässig.

Auf Grundlage der Bodenuntersuchungen stimmte der Kreis Warendorf zu, dass das Niederschlagswasser dem Grundwasser durch Versickerung zugeführt werden kann. Dies gilt sowohl für die privaten Grundstücke als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich das von privaten, befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerungsfläche ist der Kanalisation zuzuführen.

10 Baugrundverhältnisse

Für die geplanten Bebauungen kann von einer normalen Gründung ausgegangen werden.

11 Denkmalschutz

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich Bodendenkmäler vor. Sollten bei der Erstellung von Bauwerken Funde gemacht werden, wird gemäß gesetzlicher Vorschriften vorgegangen.

12 Altlasten

Bezüglich der im Norden des Plangebietes gelegenen ehemaligen Hausmüllkippe wird auf die vorliegenden Gutachten, die die Vereinbarkeit der Altablagerung mit der geplanten Wohnbebauung feststellen, verwiesen. Entsprechende Hinweise befinden sich auch im Bebauungsplan. (Weiteres siehe Umweltbericht). Für eine anhaltende Möglichkeit wasserwirtschaftlicher Beobachtungen wird eine Grundwassermessstelle an einer im Plan gekennzeichneten Stelle östlich des Wendehammers der Planstraße A dauerhaft eingerichtet und gesichert.

13 Emissionen

Es wurde ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Richters & Hüls angefertigt, dessen Ergebnisse in die Planung des geänderten B-Plans eingeflossen sind. Das Gutachten ist Bestandteil des neuen Bebauungsplans.

Mit Blick auf die Emissionsarten Geruch, Staub und Erschütterungen wird der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 2.70 in seinem westlichen Teilbereich durch eine Festsetzung ergänzt, wonach im Gewerbegebiet GE2 zusätzlich zu den Beschränkungen gemäß Abstandsklassen Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn hinsichtlich der Geruchs-, Staub- oder Erschütterungsemissionen die Verträglichkeit mit dem allgemeinen Wohngebiet zwischen nördlicher Stadtstraße und dem Zurstraßenweg nachgewiesen wird. Diese Ergänzung wird in einer 1. vereinfachten Änderung des genannten Teilbereiches vorgenommen, die zeitlich vor oder zeitgleich mit dem hier betriebenen Änderungsverfahren abgeschlossen wird.

14 Kosten

Alle Planungs- und Erschließungskosten werden vom heutigen Grundstückseigentümer getragen. Mit der Stadt Warendorf wird parallel zur Aufstellung des B-Plans ein Erschließungsvertrag erarbeitet.

Warendorf, den 14.08.2006, geändert am 07.12.2006 (mit Einarbeitung ergänzender Ratsbeschlüsse vom 14.06.2007)

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Warendorf

Architekturbüro
Wilfried H. Bitter
Kirchstr. 12
48231 Warendorf