



STADT WARENDORF

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.66

„Südlich der Schmiedestraße“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

INHALT:

Begründung

- 1.0 Anlass der Planaufstellung**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.2 Übergeordnete Vorgaben**
- 2.0 Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA)**
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse, Höhe bauliche Anlagen**
 - 3.2 Bauweise**
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.0 Gestalterische Festsetzungen**
- 5.0 Erschließung/Anbindung**
- 6.0 Umweltschutz**
 - 6.1 Altlasten**
 - 6.2 Verkehr**
 - 6.3 Gewerbelärm**
 - 6.4 Kampfmittel**
- 7.0 Infrastrukturelle Versorgung/Anbindung**
- 8.0 Denkmalschutz**
- 9.0 Prüfung der Umweltverträglichkeit**
- 10.0 Umsetzung/Realisierung**
- 11.0 Flächenbilanz**
- 12.0 Auswirkungen der Planung**
- 13.0 Weitere Bestandteile der Begründung**
- 14.0 Hinweise**

1.0 Anlass der Planung

Sinn und Zweck des Änderungsplanes ist die planerische und bauliche Nutzung einer unbebauten Fläche südlich des Wendehammers am Petermannweg im Bereich bestehender Bebauung (Nachverdichtung).

Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung am Petermannweg zu gewährleisten, werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.66 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. übernommen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden (von Westen nach Süden)

Gemarkung Warendorf, Flur 20, ca. 4,10 m parallel Südseite Flurstück 476, Ostseite Flurstück 476 ca. 1,00 m annähernd rechtwinklig bis Südostecke Flurstück 476, Nordseite Flurstück 9.

Im Osten (von Norden nach Süden)

Ostseite Flurstück 9.

Im Süden (von Osten nach Westen)

Ca. 44,50 m Südseite Flurstück 9.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Rechtwinklig ca. 5,50 m Richtung Norden, nach Osten abknickend geradlinig auf Südostecke Flurstück 7, dabei das Flurstück 9 durchquerend, Westseite Flurstücke 9 und 476 bis zum Ausgangspunkt.

1.2 Übergeordnete Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Münsterland (neue Bezeichnung: Regionalplan) ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsfläche festgelegt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt weist den Änderungsbereich als gemischte Baufläche aus. Entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung ist eine Darstellung des Bereiches als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird dazu im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (ohne kommunale Entscheidung des Rates und ohne Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde).

2.0 Art der baulichen Nutzung/allgemeines Wohngebiet (WA)

Der südlich des Wendehammers am Petermannweg gelegene Änderungsbereich wird entsprechend der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.66 angrenzenden, östlichen Wohnbebauung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffern 1 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von der Möglichkeit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 wird Gebrauch gemacht, damit das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur im Sinne des Bestandes erreicht werden kann.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen werden entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 2.66 getroffen.

Bezogen auf die allgemeine Wohngebietsausweisung (WA) wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 voll ausgeschöpft. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird jedoch ausgeschlossen, um die Versiegelung im Hinblick auf Bodenschutz und Grundwasserneubildungsrate zu begrenzen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der zwingenden II-Geschossigkeit auf 0,8 begrenzt.

In Verbindung mit der zwingenden Zahl der Vollgeschosse auf II sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung von First- und Traufhöhe mit 10,0 m bzw. 6,5 m) im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Grundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche wird das städtebauliche Ziel der II-geschossigen Bauweise fortgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und der Dachhautaußenkante, die Firsthöhe als der äußere Schnittpunkt der Dachkanten bzw. als der höchste Punkt der Dachfläche.

3.2 Bauweise

Im dem allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise entsprechend dem festgesetzten Gebäudebestand östlich des Petermannweges als offene Bauweise (Einzel- und Doppelhaus) festgesetzt.

In Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäude auf 2 ermöglicht die Bauweise die Umsetzung des Wohnbedürfnisses nach der Wohnform eines herkömmlichen Einzel- und Doppelhauses.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare, durch Baugrenzen festgesetzte Fläche mit einer Tiefe von 14,0 m ist relativ großzügig festgesetzt, um eine Flexibilität für die nicht festgelegten

Bauformen offen zu halten. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien wird nicht gesehen.

4.0 Gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den Gebäudebestand ist die Dachform als Satteldach oder Walmdach und die Dachneigung mit 25 – 38° festgesetzt, um eine harmonische Einfügung der Bebauung zu gewährleisten.

Ausnahmsweise sind bei annähernd quadratischen Gebäuden auch Zeltdächer zulässig.

Begrenzt wird die maximale Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Gebäude. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und die Außenwände in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind energiesparende Dacheindeckungen oder Aufbauten (z.B. Anlagen für Solargewinnung bzw. Glasdächer zur Solarenergienutzung) sowie ökologische Dacheindeckungen auf Nebenanlagen (z.B. Garagen). Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

5.0 Erschließung/Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Petermannweg und der weiteren Anbindung an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2.66 angedachte künftige Rad- und Wegeanbindung nach Süden mit Anschluss an den Langenbielauer Weg wird planungsrechtlich nicht abgesichert.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen im vorhandenen und angrenzenden Straßenraum wird als ausreichend erachtet. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken selbst unterzubringen.

6.0 Umweltschutz

6.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist in Bezug auf das Plangebiet keine Eintragung auf. Nördlich und südlich angrenzend (An der Freckenhorster Straße) befinden sich jedoch zwei ausgewiesene Altstandorte mit der Flächenummer 50 257 und 50 149. Hierbei handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Petermannwerke und der ehemaligen Tankstelle Robert. Der Stadt liegen keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

6.2 Verkehr

In einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 85,0 m zur Westgrenze des Plangebietes verläuft die Freckenhorster Straße (L 547).

Zur Abschätzung der Verkehrslärmbelastung wurde die schalltechnische Beurteilung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Sitz Münster GmbH, vom Dezember 2002 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.66 herangezogen.

Danach werden an der geplanten Wohnbebauung – im allgemeinen Wohngebiet – die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55/45 bzw. nachts 40 dB(A) eingehalten. Dies gilt auch in Bezug auf die von der Düsternstraße ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen.

6.3 Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH vom Februar 2008 in Bezug auf den Gewerbelärm erbrachte, das ebenfalls keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von tags 55/45 bzw. nachts 40 dB(A) vorliegt.

In Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm sind keine Maßnahmen und Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich, da mit der Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen gegeben ist.

Für den unmittelbar an das Plangebiet im Westen angrenzenden und als atypisch einzustufenden Speditionsbetrieb „Sandmann“ bewirkt die heranrückende Wohnbebauung, dass keine wesentliche über den gegenwärtigen Umfang hinausgehende Betriebserweiterung möglich ist.

6.4 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt gemäß Luftbildbestand der Bezirksregierung Münster vom 01.04.1985 im Bereich eines dargestellten Bombenabwurfgebietes.

Der Stadt liegen keine weiteren Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelvorkommen vor. Bei Verdacht auf entsprechende Funde bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Zur weiteren Klärung wird die Stellungnahme der hierfür zuständigen Stelle/Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen/Lippe der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.

Als Ergebnis der Prüfung wurde mit Verfügung vom 05.05.2008 mitgeteilt, dass auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen hinsichtlich der Fläche keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weiteren Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

7.0 Infrastrukturelle Versorgung/Anbindung

Die notwendige Versorgung der Bewohner im Plangebiet mit Gütern und Dienstleistungen ist in angemessener Entfernung gewährleistet. Der Penny-Markt Ecke Waldenburger Straße/Freckenhorster Straße ermöglicht insbesondere eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Die Bushaltestelle befindet sich südlich des Kreuzungsbereiches Reichenbacher Straße/ImGrünen Grund/Freckenhorster Straße.

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung sowie die sonstige Energie- und technische Versorgung erfolgt über bereits bestehende bzw. noch ergänzend zu verlegende Leitungen/Einrichtungen.

8.0 Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

9.0 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) von einer Umweltprüfung abgesehen.

10.0 Umsetzung/Realisierung

Ord nende Maßnahmen durch den Grundeigentümer werden nach derzeitigem Stand nicht notwendig. Die Stadt geht davon aus, dass der Grundeigentümer eine vertragliche Vereinbarung zur anteiligen Kostenübernahme der Herstellungskosten des Petermannweges (Straßenbau ohne Kanal) und anteilige Rückzahlung mit den Anliegern abschließt.

Nach dem gegenwärtigen Stand fallen auch keine Restausbaukosten an.

11.0 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

1. allgemeine Wohngebiete	1.164 m ²
2. öffentliche Verkehrsflächen	<u>110 m²</u>
Gesamtfläche	1.274 m²

12.0 Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planung wird auf die vorhandene Infrastruktur des Petermannweges zurückgegriffen.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.66 sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner am Petermannweg und der sonstigen angrenzend Wohnenden zu erwarten.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.66 am Wendehammer des Petermannweges gegen Süden anschließende 1,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Fläche wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Es wird kein ökologischer Ausgleich festgesetzt, da der südlich an den Wendehammer angrenzende Pflanzstreifen in der Auflistung der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nicht mit erfasst ist.

13.0 Weitere Bestandteile der Begründung

Die schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH vom Februar 2008 wird Anlage der Begründung.

14.0 Hinweise

Zur Abwägung wird auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse verwiesen.

Warendorf, 06.03.2008/19.05.2008

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke