Stadt Warendorf

Kreis Warendorf

Bebauungsplan Nr. 3.26 / 1. Änderung

„Westlich der Westkirchener Straße, zwischen Kleistraße und Dr.-Sandforth-Straße“

Übersichtsplan

22. Mai 2019

Begründung

Nauener Straße 72
14 612 Falkensee
Tel.: 03322 / 22 80 - 5

Hansestraße 63
48 165 Münster
Tel.: 02501 / 27 60 – 0

www.nts-plan.de

nts Münster
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1. Planungsanlass und –erforderlichkeit 3
2. Übergeordnete Planungen 3
   2.1 Regionalplanung 3
   2.2 Flächennutzungsplan 4
3. Lage und Abgrenzung 4
4. Landschaftlich-stadträumliche Lage / Erschließung 5
5. Inhalte und Festsetzungen
   5.1 Art der baulichen Nutzung 5
   5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 5
   5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW 6
6. Ver- und Entsorgung 6
7. Bau- und Bodendenkmale 7
8. Altlasten und Kampfmittel 7
9. Natur und Landschaft 7
10. Vorhandene Immissionen / Emissionen 8
11. Ausgleichsmaßnahmen 8
12. Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalt der 1. Änderung – Zusammenfassung 9
13. Weitere Bestandteile der Begründung 9
14. Verfahrensablauf und Planentscheidung 9

Anlage:

- Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I / II Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 3.26 – 1. Änderung (Büro Buteo Lök)

Bearbeitet

nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster

Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft/Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation

Hansestraße 63 48 165 Münster
Tel.: 02501 / 27 60 – 0

Nauener Straße 72 14612 Falkensee
Tel.: 03322 / 22 80 - 5 www.nts-plan.de

im Auftrag der Stadt Warendorf

1. Planungsanlass und -erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 3.26 für das Gebiet „Westlich der Westkirchener Straße zwischen Kleistraße und Dr.-Sandforth-Straße“ der Stadt Warendorf liegt im Süden des Stadtteils Freckenhorst.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von knapp 1,5 ha und erschließt Wohnbauflächen im Wesentlichen über die Kleistraße und innergebietlich liegende Theodor-Maas-Straße.

Im Rahmen dieser vorliegenden 1. Änderung ist beabsichtigt, die teilweise eingerückte Baugrenze entlang der Kleistraße nach Norden zu begradigen. Hierfür sind die Baufluchten der westlich angrenzenden Bestandsbebauung aufzunehmen. Mit der Verringerung des Abstandes der Baugrenze von bislang 6,0 m auf 3,0 m parallel zur Kleistraße wird eine einheitliche Raumkante geschaffen und der Straßenraum sinnvoll gefasst. Die Grundstücke werden zudem einer flexibleren baulichen Nutzung in Form eines tieferen Baufeldes zugeführt. Vorgegebene Festsetzungen zur Baustruktur werden in diesem Zuge überprüft und den zwischenzeitlich erfolgten baulichen Entwicklungen angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26 für das Gebiet „Westlich der Westkirchener Straße zwischen Kleistraße und Dr.-Sandforth-Straße“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 12.07.2018 vom Rat der Stadt Warendorf beschlossen.
Aufgrund der Art der Änderung (Anpassung der Baugrenze) in Verbindung mit der geringen Flächengröße von ca. 1.360 m² handelt es sich formal betrachtet um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.
Dies hat zur Folge, dass sowohl von einem Umweltbericht als auch von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden kann und ein einstufiges Verfahren durchgeführt wird.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland, Blatt 8 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großflächig ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf von 2010 ist der Geltungsbereich des Plangebietes vollständig als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung mit seinen beabsichtigten Festsetzungen der Darstellung entspricht, ist keine Anpassung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Wege der Berichtigung erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Ortsteils Freckenhorst, südlich der Kleistraße und umfasst mit den Flurstücken 535 bis 539 der Flur 6, Gemarkung Freckenhorst eine Größe von ca. 1.360 m².
Die Fläche ist östlich durch die Westkirchener Straße (L 793) begrenzt und nördlich durch die Kleistraße. Im Süden und Westen schließt sich Wohnbebauung an.

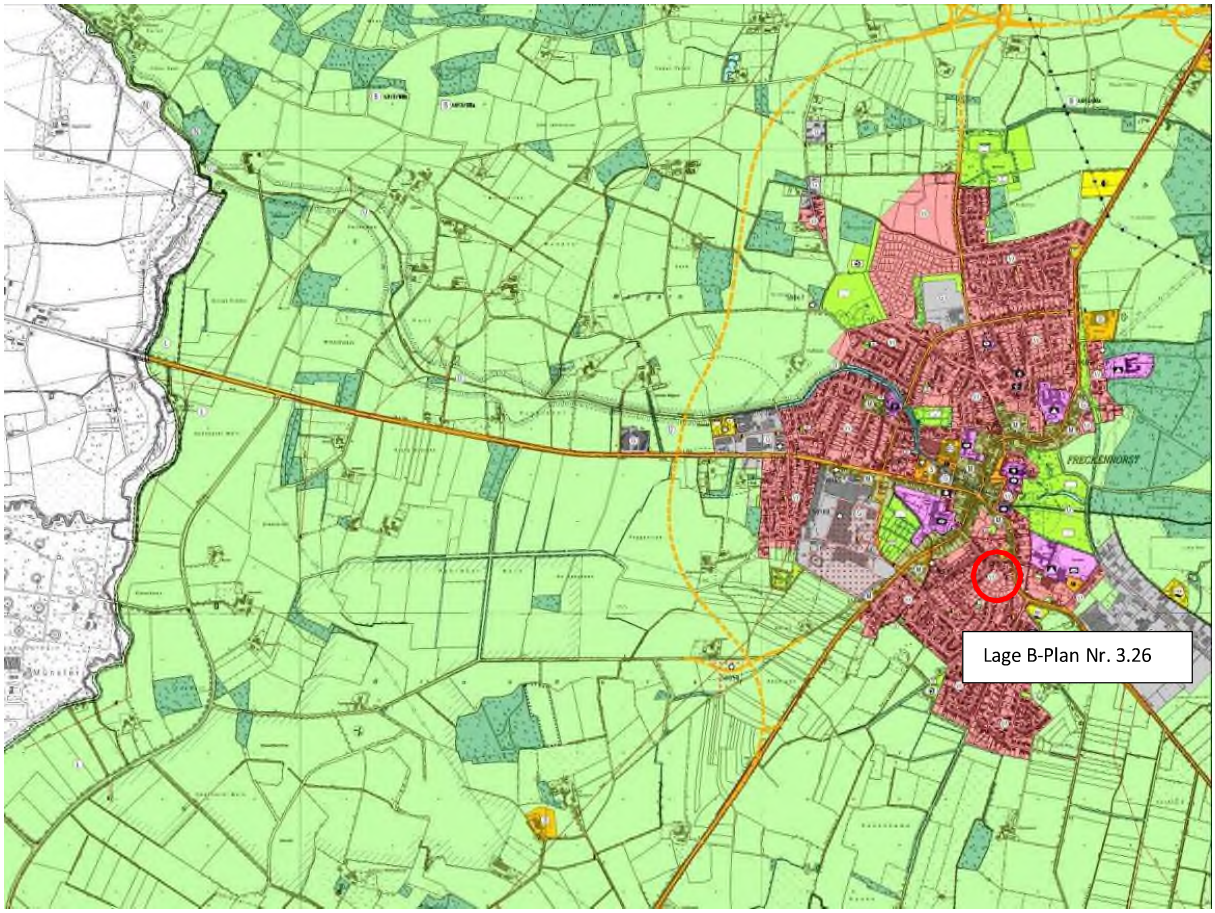

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).

4. Landschaftlich-stadträumliche Lage / Erschließung

Der Ortsteil Freckenhorst liegt südlich von Warendorf und ist über die Freckenhorster Straße L 547 an das Warendorfer Stadtzentrum angebunden. Die Westkirchener Straße (L 793) stellt die Ost-West- Verbindung Richtung Everswinkel / Münster bzw. Westkirchen / Oelde dar.
Das unmittelbare Umfeld des Änderungsbereiches ist geprägt durch Wohnnutzung überwiegend in Einfamilien- und Doppelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Das Ortsteilzentrum mit Mischnutzung und teils geschlossener Bauweise schließt sich nördlich im weiteren Verlauf der Westkirchener Straße an.
Der Änderungsbereich selbst stellt sich derzeit als unbebaute Wiese dar und kann sowohl von der Westkirchener Straße als auch von der Kleistraße erschlossen werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Ausweitung des vorhandenen Baufeldes auf 3,00 m Abstand zur nördlich verlaufenden Kleistraße ermöglicht. Im Zuge dessen ist eine Anpassung der bislang dort geltenden Festsetzungen erforderlich, um die zukünftige Bebauung mit dem vorhandenen baulichen Umfeld in Einklang zu bringen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.26 und den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechend als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auch eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung soll zukünftig möglich sein.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind - wie bisher - auch weiterhin nicht zulässig, da sie die gewünschte harmonische Siedlungsstruktur durch z.B. Immissionen (Liefer-/ Kundenverkehr etc.) stören würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die **Grundflächenzahl GRZ** bleibt gemäß dem Ursprungsplan mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erhalten.

Da für den südöstlich der Planänderung angrenzenden WA2-Bereich des Ursprungsplans weiterhin die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.26 gelten und im Umfeld durchaus auch entsprechend hohe Gebäude vorhanden sind, bleibt es auch für den Änderungsbereich bei einer **Firsthöhe** von 11,50 m und einer III-**Geschossigkeit**.

Da die Umgebungsbebauung sowie der bislang einzig errichtete Baukörper im WA2-Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.26 (Westkirchener Str. 56 / 56a) optisch zweigeschossig in Erscheinung tritt, wird zusätzlich eine **Traufhöhe** von 6,60 m festgesetzt, um eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Entwicklung zu gewähren. Das Maß der Traufhöhe orientiert sich dabei an den Traufhöhen der umliegenden Gebäude, die eine ähnliche Firsthöhe von 11,50 m aufweisen.

Somit werden weiterhin Gebäude ermöglicht, die zwar rechnerisch eine III-**Geschossigkeit** aufweisen, optisch jedoch zweigeschossig wirken und sich somit der umgebenden Bestandsbebauung anpassen.

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** wird verzichtet, da das Nutzungsmaß ausreichend durch die Festsetzung der First- und Traufhöhe, die Grundflächenzahl bzw. die dargestellte überbaubare Fläche und die maximale III-Geschossigkeit begrenzt wird.

Ebenso bleibt die Festsetzung der **offenen Bauweise**, die sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen ermöglicht. Alle drei Hausformen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

Die überbaubare Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3.26 wird durch Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf 3,0 m Abstand zur Kleistraße ausgeweitet und ermöglicht somit eine flexiblere Ausnutzung für die Aufstellung des Baukörpers und entspricht damit auch dem Abstand, den auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3.26 für die anderen überbaubaren Bereiche vorsieht. Ebenso ist dieser Abstand mit der vorhandenen umliegenden Bebauung deckungsgleich.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen der Intention des ursprünglichen Bebauungsplans entsprochen, im Kreuzungsbereich der Klei- und Westkirchener Straße verdichtete Bebauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zuzulassen und zugleich - durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe – die zwischenzeitlich entstandene umliegende Bebauungsstruktur berücksichtigt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen Gebäudebestand und werden entsprechend dem Ursprungsplan übernommen;
Es wird die **Dachgestaltung** mittels Festsetzungen zur maximalen Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten reguliert, die **gestalterische Einheit von Doppelhäusern**, ihre Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Außenwandgestaltung betreffend sowie die Gestaltung von **Vorgärten**.

6. Ver- und Entsorgung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3.26 um erschlossenes Bauland. Somit ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch das vorhandene Leitungsnetz in der Westkirchener Straße und der Kleiststraße sichergestellt.

Da die Ausweisungen zur Baudichte unverändert bleiben, sind durch die geplanten Änderungen erfor- derliche Netzerweiterungen nicht zu erwarten. Die Hinweise Nr. 4 – 6 der Planzeichnung zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes (Niederschlagswasser / Trinkwasser / Löschwasser) sind zu beachten.

7. Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz.

Da der Fund von Bodendenkmälern im Rahmen von Bodeneingriffen nicht ausgeschlossen werden kann, soll der Bebauungsplan um folgenden Hinweis ergänzt werden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben aber auch Bodenverfärbungen etc.) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

8. Altlasten und Kampfmittel

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3.26 sowie das Kataster des Kreises Warendorf weist weder Eintragungen von Altlasten / Altlastenverdachtsflächen noch Eintragungen von Kampfmittelbelastungen für das Plangebiet auf. Darüber hinausgehende Erkenntnisse zur Altlasten- und Kampfmittelthematik liegen der Stadt nicht vor.

Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Boden zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.
Weist bei Durchführungen der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder Kreispolizeibehörde Warendorf zu verständigen.

9. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als unbebaute Wiese dar, die augenscheinlich von Anwohnern
z.T. befahren und gemäht wird. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Für die Fläche wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine Artenschutzuntersuchung Stufe I/II durchgeführt (Büro Buteo Lök, „ASP Stufe I/II zur Änderung des Bebauungsplans 3.26 „Westlich der Westkirchener Straße zwischen Kleistraße und Dr-Sandforth-Straße“, September 2018).
Im Ergebnis lässt sich aufgrund der armen Strukturierung der Fläche, fehlender Gehölze, Gebäude und sonstiger Biotope sowie der aktuell intensiven Nutzung als Mähwiese und der regelmäßigen Befahrung das Vorkommen planungsrelevanter Arten ausschließen. Ebenso wenig wurden Pflanzenarten der Roten Liste gefunden (vergl. Untersuchung Buteo Lök , S.15).

Somit sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchGesetz bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ausgeschlossen.

Die generellen Vorgaben zum Artenschutz nach Landschaftsgesetz NRW sind zu beachten – Gehölzfällungen sind danach nur in der Zeit vom 1.10. – 28.02. eines Jahres und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig (siehe Hinweis Nr. 8 der Planzeichnung).

10. Vorhandene Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3.26 wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms durch die an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße 793 auf die geplante Wohnbebauung bereits untersucht. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung (Büro Uppenkamp & Partner aus dem Jahre 2003) wurden passive Lärmschutzmaßnahmen als Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 parallel zur Westkirchener Straße im Einmündungsbereich zur Kleistraße festgesetzt.

Die Verschiebung der Baugrenze liegt weitestgehend außerhalb dieses lärmkritischen Einmündungsbereiches. Zudem hat sich laut Straßen NRW die Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in diesem Bereich an der Westkirchener Straße nach neuesten Zählungen sogar um ¼ verringert, so dass auch bei der Wohnstraße „Kleistraße“ gegenüber dem alten Gutachten von keiner erhöhten dB-Zahl auszugehen ist.

Auf Nachfrage beim Gesundheitsamt des Kreises Warendorf können die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ohne neuerliche Untersuchung beibehalten werden. Sie sind entsprechend dem Ursprungsplan in den neuen Plan zu übertragen. Der Lärmpegelbereich 2 wurde dabei entsprechend des neuen Verlaufs der Baugrenze geringfügig angepasst. Gegebenenfalls sind auch geringere passive Schallschutzmaßnahmen möglich, wenn ein entsprechender Nachweis durch einen Sachverständigen erbracht wird.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sowie die Untersuchung der weiteren zu betrachtenden Schutzgüter wurden auf Ebene des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3.26 durchgeführt und bleiben von der geplanten Änderung unberührt.

Durch die Ausweitung des Baufeldes um 3,0 m auf einer Länge von knapp 40,0 m wird eine intensivere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Inanspruchnahme bisher unbebaubaren Bodens ermöglicht. Da die ausgewiesene Grundflächenzahl aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3.26 unverändert bestehen bleibt, ist der Eingriff in Natur und Landschaft bereits über den bestehenden Bebauungsplan geregelt und ausgeglichen. Angesichts der Größe des ursprünglichen Plangebietes mit ca. 18.266 m² handelt es sich dabei um einen geringen tatsächlichen Eingriff.

Da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten, ist auch vor diesem Hintergrund eine spezifische Kompensationsberechnung entbehrlich.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalt der 1. Änderung - Zusammenfassung

Für den Planbereich besteht bereits Baurecht nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.26. Der Planbereich soll weiterhin für Wohnbebauung genutzt werden. Mit der Änderung soll lediglich der Versatz der Baugrenze entlang der Kleistraße auf ein Maß von 3,0 m Abstand zur Kleistraße angeglichen werden und damit eine flexiblere Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden.

Mit dieser Änderung einher geht die geringfügige immissionsbezogene Anpassung des „Bereichs II“ des bestehenden Bebauungsplans. Dieser wird im nordwestlichen Bereich an den neuen Verlauf der Baugrenze angepasst. Eine neuerliche Lärmschutzuntersuchung ist aufgrund der rückläufigen DTV-Zahlen (2018) nach Rücksprache mit dem Gesundheitsamt des Kreis Warendorf nicht erforderlich.

Zudem wurde durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,60 m die zwischenzeitlich erfolgte bauliche Entwicklung berücksichtigt.

Da die ausgewiesene Grundflächenzahl unverändert bestehen bleibt, ist der Eingriff in Natur und Landschaft bereits über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3.26 geregelt und ausgeglichen.

Eine Artenschutzuntersuchung Stufe I/II wurde für den Änderungsbereich durchgeführt. Im Ergebnis wurden weder Spuren planungsrelevanter Arten gefunden noch Pflanzenarten der Roten Liste.

Sämtliche *"Textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB"*, die *"Textlichen Hinweise"* und die *"Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW"* des Bebauungsplans Nr. 3.26 für das Gebiet "Westlich der Westkirchener Straße, zwischen Kleistraße und Dr.-Sandforth-Straße", die für den Änderungsbereich zutreffen, wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan größtenteils unverändert bzw. teils sinngemäß übernommen.
Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wurden zudem die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Westkirchener Straße / Kleistraße überprüft. Da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen, haben sie keine weitergehende Relevanz für den Bebauungsplan.

13. Weitere Bestandteile der Begründung

Die Artenschutzprüfung Stufe I / II vom September 2018 für den Bebauungsplan Nr. 3.26 / 1. Änderung, aufgestellt durch den Buteo Landschaftsökologen Patrick Matuszewski aus Bochum, wird Bestandteil dieser Begründung.

14. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3.26 / 1. Änderung ist am 12.07.2018 vom Rat der Stadt Warendorf gefasst worden und wurde im Amtsblatt vom 20.07.2018 (Ausgabe Nr. 14) öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde am 27.02.2019 durch den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Warendorf beschlossen und fand in der Zeit vom 15.03.2019 bis 14.04.2019 statt.

b) Planentscheidung

Mit der Planung wird eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke mit einer an die Verkehrsfläche orientierten Baukörperanordnung ermöglicht. Das städtebauliche Ziel ist es, einerseits im Sinne der Gleichbehandlung eine straßenorientierte Bebauung zu ermöglichen, wie sie mit Ausnahme dieses Bereiches bisher für das ganze Plangebiet des Ursprungsplans galt als auch die Innenentwicklung voranzutreiben. Gleichzeitig ist über die getroffenen Festsetzungen eine angemessene Einbindung in den vorhandenen gewachsenen Siedlungsbestand herbeizuführen um den Charakter des bestehenden Wohngebietes zu wahren und zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3.26 / 1. Änderung
nts Ingenieurgesellschaft mbH, Hansestraße 63, 48165 Münster
Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 3.26 / 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Warendorf, den 15.07.2019

gez. Krause

Leitung Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung