



Bebauungsplan Nr. 1.27 / 1. vereinfachte Änderung  
„Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“

## Begründung

12.01.2021

Verfasser:  
Dezernat III - Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung - SG 61



---

## Inhaltsverzeichnis

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. Anlass und Ziel der Planung .....  | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich .....   | 3 |
| 3. Planungsrechtliche Situation ..... | 4 |
| 3.1 Bestehender Bebauungsplan .....   | 4 |
| 3.2 Flächennutzungsplan .....         | 4 |
| 4. Verfahren .....                    | 5 |
| 5. Örtliche Situation .....           | 5 |
| 6. Planinhalte .....                  | 6 |
| 7. Belange des Umweltschutzes .....   | 7 |
| 7.1 Artenschutz .....                 | 7 |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ im Jahr 2018, verfolgt die Stadt Warendorf das Ziel, nordwestlich der Warendorfer Kernstadt neue Wohnbaufläche zu schaffen, um dem anstehenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Gemäß der im Jahr 2015 erstellten Wohnungsmarktstudie besteht in der Stadt Warendorf ein dringender Handlungsdruck bzgl. der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen. Vor diesem Hintergrund war es erforderlich, ein entsprechendes Angebot an Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen in verkehrsgünstiger Lage für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen. Durch die Ausweisung des Wohngebietes mit einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern soll einer möglichen Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung entgegengewirkt und eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung erzielt werden.

Aktuell hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen in einigen Teilbereichen nicht hinreichend die technischen sowie konstruktiven Anforderungen beispielsweise beim Passivhausstandard berücksichtigen. So werden durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 die getroffenen Höhenfestsetzungen in einigen Teilbereichen geringfügig angepasst, um den Bauherren mehr Spielräume bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben zu gewähren und beispielsweise auch den Bau von energieeffizienteren Gebäuden zu ermöglichen, die in der Regel eine umfangreichere Dämmung erfordern. Durch einen niedrigeren Energieverbrauch können sie einen positiven Beitrag hinsichtlich des Klimaschutzes leisten.

Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Gebäudehöhen im Bebauungsplan Nr. 1.27 verfolgen das Ziel einer stufenweisen Verdichtung von einer weniger dichten Bebauung im Randbereich bis hin zu einer höheren Bebauungsdichte im Inneren des Plangebietes. Damit wird ein sanfter und gestaffelter Übergang zwischen der umliegenden Bestandsbebauung und der neu entstehenden Bebauung geschaffen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, weswegen der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert wird.

Die städtebauliche Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens besteht somit insbesondere darin, eine verlässliche Regelung zu den verschiedenen Höhenfestsetzungen zu treffen, bei der die eigentliche Zielsetzung zur oben beschriebenen Höhenentwicklung beibehalten wird. Bereiche, in denen keine Anpassung der Höhenfestsetzungen erfolgt, sowie sämtliche weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.27, bleiben von der Änderung unberührt. Die Begründung zu den sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1.27 sowie die dazugehörigen Gutachten haben weiterhin Bestand.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ befindet sich nordwestlich der Warendorfer

fer Kernstadt und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1.27 aus dem Jahr 2018.

Das rund 19,5 ha große Plangebiet grenzt im Süden an die Stadtstraße Nord und im Südwesten an die Milter Straße (L 830). Im Norden wird der Bebauungsplan durch die Bebauung der Straßen „In de Brinke“ sowie „Füchtenknäppe“ begrenzt. Im Osten schließt das Plangebiet an die Straße „Velsener Weg“ sowie an rückwärtige Grundstücksgrenzen der Bebauung der Mozartstraße an. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aufgrund der im Jahr 2018 erfolgten Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke und der neuen Straßenparzellen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (anders als der Ursprungsbebauungsplan) nun die Flurstücke 383 (teilweise) und 402 in Flur 5, die Flurstücke 1385 fortlaufend bis 1581, 1584, 1586 fortlaufend bis 1604, 1611 und 1612 in Flur 32 sowie die Flurstücke 356, 475 (teilweise) und 492 in Flur 33, Gemarkung Warendorf.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Bestehender Bebauungsplan**

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB beschlossen, mit dem Ziel neue Wohnbaufläche zu schaffen, um den anstehenden Bedarf an Wohnraum zu bedienen. Der Bebauungsplan sieht als wesentliches Gestaltungselement des neu entstehenden Wohngebietes eine geschwungene, von Südwest nach Nordost verlaufende Haupteerschließung und bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung eine abnehmende Dichte von innen nach außen vor. Dabei werden durch die getroffenen Festsetzungen eine Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern überwiegend an der Haupteerschließungsstraße und die Errichtung von Einfamilienhäusern am Siedlungsrand sowie im sonstigen Randbereich des Plangebietes forciert. Diese werden durch untergeordnete Wohnstraßen und kleinere Stichstraßen erschlossen. Zur Grüngestaltung des Plangebietes und zur Schaffung von ansprechenden Wegeverbindungen besteht die Festsetzung einer zentral verlaufenden Grünachse mit einem durch eine Baumallee gesäumten Fuß- und Radweg und weiteren grün gefassten Wegeverbindungen in den Randbereichen. Für die zentrale Grünfläche ist zudem ein Spielplatz festgesetzt. Neben der schwerpunktmäßigen Schaffung von neuem Wohnraum berücksichtigt der Bebauungsplan auch die mögliche Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen, u.a. für eine Kindertagesstätte und einen Feuerwehrstandort. Der Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ wurde am 14.12.2018 durch den Rat der Stadt Warendorf als Satzung beschlossen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.27 im Rahmen der 16. Änderung geändert, wodurch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wurde. Der Feststellungsbe-

schluss der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde am 12.07.2018 durch den Rat der Stadt Warendorf gefasst.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

## **4. Verfahren**

Die Anpassung des Baurechtes erfolgt durch ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ wird hierbei einer ersten vereinfachten Änderung unterzogen.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewendet werden, da durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB) oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im diesem vereinfachten Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl erfolgt eine Betrachtung der Umweltbelange im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan.

## **5. Örtliche Situation**

Bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ wurde der Geltungsbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes haben die Erschließungsarbeiten, insbesondere der Ausbau der Kanäle und Straßen begonnen, um die neu parzellierten Grundstücke zu erschließen. Neue Wohngebäude bestehen derzeit noch nicht.

Im Osten des Plangebietes, im Anschluss an die Bebauung der Mozartstraße, befindet sich zudem ein Reiterhof, der aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan langfristig zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann. Im zentralen Bereich sind außerdem zwei weitere Wohnhäuser angesiedelt, die in das neue Wohngebiet integriert werden. Des Weiteren befinden sich im westlichen Plangebiet geschützte Landschaftsbestandteile, in Form eines Gehölzstreifens, die über den bestehenden Bebauungsplan gesichert werden. Im Süden des Plangebietes, entlang der Stadtstraße Nord, verläuft ein Lärmschutzwall.

## 6. Planinhalte

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bezugnehmend auf die Höhe baulicher Anlagen vorgenommen:

### **Änderung der maximalen Traufhöhe**

#### WA2

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die maximale Traufhöhe von 6,2 m auf 7,0 m erhöht. Diese Festsetzung ermöglicht, dass auch bei dem Bau von energieeffizienteren Gebäuden mit einer umfangreicheren Dämmung unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestsockelhöhe von 0,2 m die maximal festgesetzte Traufhöhe eingehalten und eine optische II-Geschossigkeit erzielt werden kann. Somit können beispielsweise auch Passivhäuser oder Niedrigenergiehäuser realisiert werden, welche durch ihren niedrigeren Energieverbrauch einen positiven Beitrag hinsichtlich des Klimaschutzes leisten können.

### **Änderung der maximalen Gebäudehöhe**

#### WA2 / WA3 / WA6 / WA8

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA6 und WA8 wird die maximale Gebäudehöhe unter Berücksichtigung energieeffizienterer Bauweisen geringfügig von 9,7 m auf 10,0 m erhöht.

Aufgrund heutiger Anforderungen an Gebäudedämmungen soll durch die geringfügige Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen mehr Spielraum für die Realisierung von energieeffizienteren Gebäuden, wie beispielsweise Passivhäusern, gegeben werden.

Die genannten allgemeinen Wohngebiete betreffen alle Bereiche im Bebauungsplan, in denen eine maximale oder zwingende II-Geschossigkeit festgesetzt wird, ausgenommen der Bereiche des allgemeinen Wohngebietes WA1. Durch die Deckelung der Traufhöhe von 4,7 m im WA1 ist in den Randbereichen des Plangebietes die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,7 m auch bei Realisierung energieeffizienter Gebäude ausreichend.

#### WA5/ WA5 A / WA9

In den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA5 A und WA 9, in denen eine maximale bzw. eine zwingende III-Geschossigkeit festgesetzt ist, wird die maximale Gebäudehöhe von 12,2 m auf 13,0 m erhöht. Hierdurch wird den Bauherren ein größerer Spielraum bei der Realisierung der Gebäude gegeben und ermöglicht ebenso die Errichtung von energieeffizienteren Gebäuden mit einer umfangreicheren Dämmung, wie zum Beispiel Passivhäusern. Darüber hinaus bietet die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,0 m ebenso Spielräume bei der Dachgestaltung, beispielsweise für den Bau eines Flachdaches mit Attika.



## WA7 A

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 A wird die maximale Gebäudehöhe von 5,2 m auf 6,7 m erhöht. In Anbetracht einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und einer möglichen energieeffizienteren Bauweise, wird durch die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe die Errichtung von nutzbaren Aufenthaltsräumen in der zweiten Geschossebene ermöglicht.

Die Bestandsbebauung im Bereich der Mozartstraße weist eine durchschnittliche Gebäudehöhe von rund 6,0 m auf. Im östlichen Randbereich des Plangebietes würden künftig Baukörper mit einer maximalen Höhe von 6,7 m errichtet werden können, wobei die neue Planstraße bis zu 0,8 Meter höher liegt, als die Mozartstraße. Unter Einhaltung der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, einen sanften Übergang zwischen der Bestandsbebauung und der neu entstehenden Bebauung zu schaffen, bleibt die festgesetzte Geschossigkeit (I-Geschossig) weiterhin bestehen. Hierdurch können in der zweiten Geschossebene nur Geschosse entstehen, bei denen es sich im baurechtlichen Sinne nicht um Vollgeschosse handelt. Trotz des vorhandenen Geländeanstiegs kann durch die getroffenen Festsetzungen ein harmonischer Übergang vom Bestand hin zur neuen Bebauung erzielt werden.

Durch die getroffenen Änderungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen bleibt die eigentliche Zielsetzung des Ursprungsplanes Nr. 1.27, die eine abnehmende Dichte des Plangebietes von innen nach außen vorsieht, erhalten. Die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes werden somit nicht berührt.

## **7. Belange des Umweltschutzes**

Da die städtebauliche Zielsetzung dieses vereinfachten Änderungsverfahrens insbesondere darin besteht, durch entsprechende Änderungen der Höhenfestsetzungen in einigen Teilbereichen eine verlässliche Regelung der baulichen Höhenentwicklung zu treffen, ist davon auszugehen, dass keine Eingriffe stattfinden werden, die über diejenigen hinausgehen, die durch den bestehenden Bebauungsplan bereits begründet werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden aufgrund des geringen Änderungsinhaltes des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ursprungsplan nicht erwartet.

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

### **7.1 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 zu erwarten sind. Da für das betroffene Gebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, welcher nur im Hinblick auf seine Höhenfestsetzungen geändert wird, ist nicht zu erwarten, dass



---

bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatschG ausgelöst werden.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 1.27 / 1. vereinfachten Änderung „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ als Anlage beigefügt.

Warendorf, den 10.05.2021

*gez. Schiller*

---

Katharina Schiller  
Stellvertretende Sachgebietsleitung - SG 61