

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2.06 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Am Düsternweg" gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am Rande des baulichen Zusammenhangs im Süden des Stadtbezirks Warendorf und liegt ca. 500 m östlich der Landesstraße L 547 (Warendorf-Ahlen).

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha soll eine Wohnbebauung zugelassen werden, die eine Arrondierung des in den siebziger Jahren östlich der Waldenburger Straße gewachsenen Wohngebietes um den Südring darstellt. Die südliche Siedlungsgrenze wird durch die Planungsmaßnahme im angesprochenen Abschnitt des Stadtbezirks nicht ausgedehnt, um die Linienbestimmung für die Trasse der in Planung befindlichen Südumgehung Warendorf als Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.27 an, im Westen befindet sich das Satzungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.40. Um eine funktionsfähige Einbindung der Neubaupläne in das bestehende Verkehrsnetz herzustellen, werden Teilbereiche der angrenzenden Bebauungspläne in das Plangebiet 2.06 einbezogen und entsprechend überplant.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf aus dem Jahre 1980 weist für das Plangebiet nahezu vollständig landwirtschaftliche Flächen aus. Parallel zur Bebauungsaufstellung wird der FNP daher im dargestellten Sinne einer 13. Änderung unterzogen.

### 2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf.

#### Grenzbeschreibung

Im Osten (von Norden nach Süden) wird das Plangebiet durch die Westgrenze der Parzellen Flur 19, Nrn. 286, 287 und 288 begrenzt sowie durch die gradlinige Verlängerung der Westgrenze der Parzelle Nr. 288 nach Süden auf die Nordgrenze der Parzelle Flur 18, Nr. 230, wobei die Parzelle Flur 19, Nr. 291 durchschnitten wird.

Im Süden (von Osten nach Westen) wird das Plangebiet begrenzt durch die Nord- und Westgrenze der Parzelle Flur 18, Nr. 230 (tlw.) sowie durch eine Linie, die die gradlinige Verbindung zwischen zwei Punkten dar-

stellt, die wie folgt definiert werden: der östliche Punkt liegt auf der Westgrenze der Parzelle Flur 18, Nr. 230, 3,50 m vom südwestlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 19, Nr. 106 entfernt, der westliche Punkt auf der Ostgrenze der Parzelle Flur 19, Nr. 773, 13,00 m vom nordöstlichen Eckpunkt der Parzelle 773 entfernt. Durch die beschriebene Linie werden die Parzellen Nr. 107 und 553 durchschnitten. Weiterhin wird das Plangebiet im Süden durch die Ost- und Nordgrenze der Parzelle Nr. 773 (tlw.) begrenzt.

Im Westen (von Süden nach Norden) wird das Plangebiet begrenzt durch eine Senkrechte auf der Nordgrenze der Parzelle Flur 19, Nr. 773, 30,00 m entfernt vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes. Die Senkrechte durchschneidet die Parzelle Nr. 769 und trifft auf die bogenförmige Südostgrenze der Parzelle Nr. 774. Weiterhin wird das Plangebiet durch diese Südostgrenze der Parzelle Nr. 774 (tlw.) sowie die Ostgrenze der Parzelle Nr. 775 (tlw.) begrenzt.

Im Norden (von Osten nach Westen) wird das Plangebiet begrenzt durch eine Senkrechte auf der Westgrenze der Parzelle Flur 19, Nr. 74, ausgehend vom südwestlichen Eckpunkt dieses Flurstückes, wobei die Parzellen Nr. 553 und 768 durchschnitten werden, durch die Südgrenze der Parzellen Nr. 74, 391, 855, 853, 392, 181, 182, 183, 184 und 185 sowie durch die gradlinige Verbindung des südöstlichen Eckpunktes der Parzelle Nr. 185 mit dem nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 286, wobei die Parzelle Nr. 832 durchschnitten wird.

### 3. Städtebauliches Konzept

Stadtstrukturell wird durch den Bebauungsplan Nr. 2.06 die am südlichen Ortsrand anzutreffende Lücke im baulichen Zusammenhang zwischen der durch den Bebauungsplan Nr. 2.40 abgesicherten Gemeinbedarfsfläche "Verwaltung" im Westen und der bereits realisierten Wohnbebauung im Osten geschlossen. Bedingt durch Zuschnitt und Größe des Plangebietes ergibt sich in seinem überwiegenden Teil eine einzeilige Bebauung, die durch eine Anliegerstraße von Norden erschlossen wird. Verkehrlich wird das geplante Wohngebiet an die im Westen verlaufende Waldenburger Straßen angebunden, die als Sammelstraße zu klassifizieren ist.

Eine Erschließung vom bestehenden Wohngebiet am "Südring" aus wurde nicht gewählt, um die vorhandene Wohnbebauung nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Im besonderen war aber im Osten des Planbereiches auf einen den Kurvenbereich des Südringes prägenden alten Eichbaum Rücksicht zu nehmen, der am Rande des bestehenden Baugebietes einen markanten Orientierungspunkt darstellt und dessen städtebauliche Wirkung durch bauliche Veränderungen in seinem unmittelbaren Umfeld nicht geschmälert werden sollte.

## Bauliche Nutzung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "Am Düsternweg" weist neben öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in der Hauptsache Wohnbauflächen aus. Die ebenfalls festgesetzte Landwirtschaftsfläche wird in das Plangebiet nur einbezogen, um eine eindeutig zu definierende Südgrenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung herzustellen.

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da das Areal vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die laut Baunutzungsverordnung im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hierbei ausgeschlossen, weil sie im Hinblick auf die städtebauliche Situation des Ortsrandes sowie die bauliche Nutzung im Umfeld als ungeeignet angesehen werden.

Während der überwiegende Teil der Wohnbauflächen für neu zu bildende selbständige Baugrundstücke bereitgestellt wird, sollen einige Flächen nördlich der Planstraße A den bereits bebauten Parzellen am Eichelhäherweg zugeordnet werden, um diese teilweise wenig tiefen Grundstücke zu vergrößern und so einen angemessenen Abstand zur Neubebauung zu schaffen. Die Flächen werden gemäß der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2.27 festgesetzten Nutzungsart als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand sowie das Ortsbild in der Umgebung wird im Plangebiet eine eingeschossige Bebauung festgesetzt sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m bzw. 10,50 m über Geländeoberkante bestimmt.

Die gemäß Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen werden nicht angewandt, um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu verhindern. Bei der absehbaren Größe der Baugrundstücke kann unter Verwendung einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,5 ausreichend großer Wohnraum hergestellt werden.

### 4.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei überwiegend nur Einzelhäuser, in einem Teilbereich zusätzlich Doppelhäuser zulässig sein sollen. Auch diese Regelung trägt dazu bei, die geplante Bebauung mit der gewachsenen baulichen Struktur im Umfeld in Übereinstimmung zu bringen und sichert die angestrebte lockere, nicht verdichtete Bebauung, die dem Ortsrand angemessen ist.

Dem genannten Zweck dient auch die gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 6 BauGB getroffene textliche Festsetzung, die die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WR-Gebiet auf zwei begrenzt.

Eine größere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten könnte zu einer unerwünschten Massivität der Einzelbaukörper führen und einen Ziel- und Quellverkehr erzeugen, für den die geplante öffentliche Verkehrsfläche nicht ausgelegt ist.

5. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 81 Abs. 4 BauO NW einbezogen. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherren im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder monotones verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden und werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

Zur Verhinderung einer zu großen Diffusität wurden die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sowie zur Drempehöhe und zu Einfriedigungen getroffen. Zur Vermeidung einer zu starken Monotonie kann die Festsetzung zur Gestaltung von Dachaufbauten angesehen werden.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient im vorliegenden Fall auch der Verhinderung von Nordgiebeln, um den Einblick in die unmittelbar angrenzenden Ruhebereiche und Gärten der vorhanden Wohnbebauung am Eichelhäherweg zu erschweren.

6. Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird als nicht notwendig angesehen, da in einer Entfernung von maximal 100 m vom Plangebiet am Dohlenweg ein Spielplatz für Kinder der Altersstufen 3 bis 6 Jahre und 7 bis 12 Jahre vorhanden ist.

7. Verkehr

Wie bereits erwähnt wird das Baugebiet durch eine Stichstraße (Planstraße A) erschlossen, die den Verkehr auf die im Westen verlaufende Waldenburger Straße führt. Von dort kann mit der Landesstraße L 547 das überörtliche Verkehrsnetz erreicht werden.

Die Planstraße soll in 5,00 m Breite als Mischfläche hergestellt werden, an die sich ein 2,50 m breiter Parkstreifen anschließt, der in seiner Gesamtlänge Platz für ca. 9 PKW bietet. Bei einer maximalen Anzahl von ca. 28 Wohneinheiten im Baugebiet wird die Zahl der für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum bereitgestellten Plätze als ausreichend angesehen. Neben dem Parkstreifen wird eine 1,0 m breite Entwässerungsmulde angeordnet.

Die an den Eichelhäherweg nördlich des Plangebietes angebotenen Grundstücke sollen aus Gründen des Erschließungsbeitragsrechtes nicht von der Planstraße A aus zugänglich sein. Daher wird ein entsprechendes Aus- und Einfahrtverbot entlang der Straße festgesetzt. Zur weiteren Absicherung soll

parallel der Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche von 1,00 m Breite zur Anordnung einer Hecke geführt werden.

Für den Fußgänger und Radfahrer werden vielfältige Verbindungen zu den umgebenden Wohngebieten eingerichtet. Bestehende Wegebeziehungen werden aufgenommen und durch die Planstraße verbunden. Wie im bereits bestehenden Bebauungsplan 2.27 wird auch am Südrand der projektierten Wohnbebauung ein 2,50 m breiter Gehweg angeordnet, um die Zugänglichkeit zur freien Landschaft für die Allgemeinheit zu sichern. Hierbei soll am Wegesrand nach Süden eine vereinzelte Begrünung vorgenommen werden. ↑

Im Westteil des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die althergebrachte Wegeführung des Düsternweges, der heutzutage als Wirtschaftsweg einzustufen ist und eine untergeordnete Verbindung zu den im Süden der Stadt gelegenen Splittersiedlungen darstellt. Der Weg wird an die Planstraße A angebunden und sein weiterer Verlauf zur Waldenburger Straße als Fußweg ausgebildet, der auch für die Bewohner des Neubaugebietes die bequemste fußläufige Verbindung zur Waldenburger Straße darstellt.

Südlich des Plangebietes ist langfristig der Bau der Südtangente Warendorf als Bundesstraße B 64 vorgesehen. Zur Bestimmung der Trassenführung wird z.Zt. vom Landesstraßenbauamt Münster eine Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt. Da bislang nur feststeht, daß die Verkehrsader im Bereich zwischen dem Stadtbezirk Warendorf und dem Ortsteil Freckenhorst verlaufen soll, können keine Aussagen über die Belastung des Wohngebietes durch Verkehrsimmissionen getroffen werden. Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12.06.1990 wird allerdings zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau von Verkehrswegen sichergestellt, daß der Immissions-Beurteilungspegel im Allgemeinen Wohngebiet den Grenzwert von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschreitet.

#### 8. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen gliedern sich in zwei Bereiche:

Zum einen wird im Osten des Plangebietes im Umfeld des bereits erwähnten vorhandenen Eichbaumes eine ca. 1700 m<sup>2</sup> große Grünfläche ausgewiesen, die als Parkanlage hergestellt werden soll. Die Zone dient der Freihaltung des Blickes in die freie Landschaft, wodurch die größtmögliche städtebauliche Wirkung für die Eiche erzielt wird.

Zum anderen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um vorhandene Hecken zu sichern bzw. die Anpflanzung von Hecken zu gewährleisten. So befindet sich im Westen des Plangebietes eine lückenhafte Feldhecke, die parallel zum Verlauf des Düsternweges angeordnet ist und der Abschirmung der

Ergänzung lt. Ratsbeschluß vom 27.10.1993 :

Die Begrünung des Wegesrandes soll mit heimischen Laubgehölzen erfolgen.

.../6

landwirtschaftlichen Flächen diene. Um die Erhaltung dieses landschaftstypischen Merkmals auf bestmögliche Weise zu gewährleisten, soll die Hecke nicht in die privaten Bauflächen einbezogen werden.

Desweiteren wird, wie im Abschnitt "Verkehr" bereits erläutert, zur Sicherung des Ein- und Ausfahrtverbotes entlang der Planstraße A eine öffentliche Grünfläche für die Anpflanzung einer Hecke ausgewiesen.

### 9. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

1. Bauflächen: Wohngebiet	8.070 qm =	52 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	3.920 qm =	25 %
Innere Erschließung	1.640 qm	
Äußere Erschließung	2.240 qm	
3. Öffentliche Grünflächen	1.930 qm =	13 %
4. Landwirtschaftsflächen	1.460 qm =	10 %
	-----	
	15.380 qm =	100 %
	=====	

### 10. Ökologie

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Umweltbelange berührt, die sich insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung von Teilflächen auswirken. Die Eingriffe können durch verschiedene festgesetzte Maßnahmen gemildert bzw. ausgeglichen werden.

#### 10.1

Bei Festsetzung der Grundflächenzahl wird nicht der nach BauN VO größtmögliche, sondern mit 0,3 ein verminderter Wert gewählt, was zur Verringerung der Versiegelung beiträgt.

#### 10.2

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei wird die Zahl der Stellplätze und Garagen tendenziell niedrig gehalten.

#### 10.3

Der Erhalt der ökologisch wertvollen Feldhecke entlang des Düsternweges wird durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche besonders gesichert. Für die im Norden des Plangebietes befindliche Hainbuchenhecke wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

#### 10.4

Im Bereich des vorhandenen Eichbaumes wird eine relativ große Parkanlage geschaffen, die bei entsprechender Bestückung ökologisch hochwertiger ist als die überplante Landwirtschaftsfläche in diesem Bereich.

#### 10.5

Das Niederschlagswasser im Baugebiet wird versickert (siehe Punkt 11.).

### 11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch Anschluß der Flächen an die im Südring bzw. in der Waldenburger Straße vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet.

Die das Plangebiet in seinem westlichen Teil querende Hochdruck-Gasrohrleitung DN 200 St sowie das parallel verlaufende Informationskabel der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

Für eine Fernmeldeleitung der Deutschen Bundespost Telekom, die am Nordrand des Plangebietes verläuft, wird eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt durch Anbindung an das in der Waldenburger Straße vorhandene Trennsystem. Hierbei wird festgesetzt, daß das Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Die Versickerungsanlagen sind so zu bemessen, daß nur die bei einem Starkregen entstehende Abflußspitze der Kanalisation zugeführt wird. Bei den im vorliegenden Fall vorhandenen Bodenverhältnissen wird diese Bedingung erfüllt, wenn pro 100 qm versiegelter Fläche z. B. 1,5 cbm Speichervolumen sowie 1,0 qm Versickerungsfläche vorhanden ist.

Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da durch die Versickerung des Regenwassers eine Anreicherung des Grundwassers erfolgt und dies zu positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt führt.

Die Straßenentwässerung erfolgt ebenfalls über eine Versickerungsmulde.

### 12. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

### 13. Durchführung der Planung und Kosten

Es ist beabsichtigt, die Erstellung der Erschließungsanlagen durch einen Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer des Hauptteils der überplanten Flächen zu regeln. Der Vertrag soll bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgehandelt sein.

Die Stadt strebt an, daß ihr im Zuge dieser Regelung im Höchsthalle nicht mehr Kosten entstehen, als bei einer herkömmlichen Abrechnung des Plangebietes nach Baugesetzbuch und kommunalem Abgabengesetz anfallen würden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden.

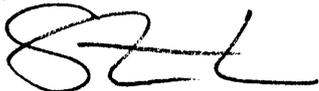
### 14. Bodenordnende Maßnahmen

Die durch den Bebauungsplan notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privater Basis durchgeführt werden.

Die Stadt strebt an, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu übernehmen.

Warendorf, den 17.03.1993, geändert am 24.06.1993

STADT WARENDORF  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage



(Stuke)