

zum Bebauungsplan Nr. 27/2. Änderung
der Stadt Warendorf für das Gebiet
"Zwischen Reichenbacher Straße, Düstern-
weg, vorgesehener Südtangente und Heu-
straße" im Stadtbezirk Warendorf

1. Die Lage des Änderungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet Nr. 27/2. Änderung liegt im Süden des Stadtbezirkes Warendorf zwischen Reichenbacher Straße und dem Südring. Im einzelnen wird es wie folgt begrenzt:

Im Norden (von Westen nach Osten)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenzen der Parzellen Nr. 119, Flur 20, Gemarkung Warendorf (teilweise), Nr. 118, Nr. 117 und Nr. 115 (teilweise).

Im Osten (von Norden nach Süden)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Westgrenzen der Parzellen Nr. 296, Flur 19 und Nr. 673 sowie durch die gradlinige Verlängerung der Westgrenze der Parzelle Nr. 673 nach Süden bis zur nördlichen Begrenzung der Parzelle Nr. 137.

Im Süden

wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenze der Parzelle Nr. 137, Flur 19.

Im Westen (von Süden nach Norden)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Ostgrenzen der Parzellen Nr. 129, Flur 19, Nr. 603 (teilweise), Nr. 781 und Nr. 780.

Innerhalb der Grenzen des Änderungsbereiches sind neben öffentlichen Verkehrsflächen ein "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" und ein "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

2. Der Grund der Änderung

Für das auf dem Grundstück zwischen Meisenweg und Drosselweg am Ende des Meisenweges (Parzellen Nr. 779, 778 und 131) von der Baubetreuungsgesellschaft Datico geplante Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten ist laut Bauantrag vom 26.1.1981 im Keller des Gebäudes eine Tiefgarage vorgesehen. Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 macht mit seinen Festsetzungen in der vorliegenden Form eine praktikable Lösung für die Anordnung einer Zufahrt zu dieser Tiefgarage unmöglich. Während in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes bei entsprechend hoch ausgenutzten Flächen der notwendige Platz für Tiefgaragen und deren Zufahrten besonders festgesetzt wurde, fehlt er hier vollständig.

Die anfänglich vom Bauherrn geplante Zufahrt zum Grundstück von Westen über den Meisenweg ist aufgrund des geringen Querschnittes dieser Straße von 4,50 m und der daran bereits angeordneten großen Anzahl von Wohneinheiten nicht vertretbar. Durch eine weitere Erhöhung des Anliegerverkehrs auf dem Meisenweg würde zum einen die Lärmbelästigung, vor allem aber auch die Verkehrsgefahr für Kinder größer werden, zumal der Weg als verkehrliche Mischfläche ohne Bürgersteig ausgebildet und für größere Verkehrsmengen nicht geeignet ist. Hierauf haben auch Anlieger des Meisenweges in einem Einspruch zum Bauantrag hingewiesen.

3. Die Änderungsmaßnahme

Um nun eine Zufahrt zur Tiefgarage vom Drosselweg aus möglich zu machen, ist beabsichtigt, den geplanten Verbindungsweg zwischen Meisen- und Drosselweg nördlich des "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf" (Kindergarten) um 2,50 m zusammen mit dem Kindergartengrundstück nach Süden zu verschieben. Dadurch wird auf dem in Rede stehenden nördlichen Baugrundstück Platz für eine 5,00 m breite Zufahrt geschaffen. Der Fußweg südlich des Kindergartengrundstückes entfällt bei dieser Planung, was aber keine Nachteile für den Fußgängerverkehr mit sich bringt.

Um eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum in Rede stehenden Baugrundstück vom Meisenweg aus zu verhindern, wurde in diesem Bereich ein Aus- und Einfahrtverbot eingetragen.

4. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden nach notwendiger Überarbeitung und Ergänzung für den Änderungsbereich übernommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Diese Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Garagen fördern. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen ist es möglich, Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

Um ein gleichmäßiges und ruhiges städtebauliches Bild der Wohnhäuser und Gärten im Planbereich zu erzielen, sind durch textliche Festsetzung (Nr. 2) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NWO, die nicht der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, ausgeschlossen.

Es wurde textlich festgesetzt (Nr. 4), daß die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage auftriebssicher zu bauen ist. Der Be-

trieb einer fortwährenden Wasserhaltung zum Zwecke der Auftriebssicherung über die Bauzeit hinaus soll nicht zulässig sein, um die in der Umgebung liegenden Gebäude keiner Schädigung auszusetzen, dem Grundwasser nicht ständig Wassermengen zu entziehen und das städtische Kanalnetz damit nicht zu belasten.

Für eine aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Durchgrünung des Plangebietes wurde in der Festsetzung Nr. 5 festgelegt, auf sämtlichen nicht überbauten Grundstücksteilen pro 100 qm Fläche 1 Baum von mittlerem Kronendurchmesser (in ausgewachsenem Zustand ca. 4 - 6 m) anzupflanzen.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27/2. Änderung wurden inhaltlich aus dem Festsetzungen für die Stellung und Gestaltung der Gebäude und den Festsetzungen über Außenanlagen des Bebauungsplanes Nr. 27, die keine Rechtskraft besitzen, entwickelt.

Die Festsetzungen haben in der Hauptsache das Ziel, eine Verunstaltung des Ortsbildes zu verhindern. So wurden Festsetzungen getroffen, die ein unruhiges, diffuses städtebauliches Gesamterscheinungsbild vermeiden helfen sollen:

Daher sollen bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Gebäudehöhen und Dachneigungen aneinander angeglichen werden. Es wurde festgesetzt, daß die Gebäudehöhenunterschiede maximal 0,5 m, die Dachneigungsdifferenzen maximal 3° betragen dürfen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dächer sollen im einzelnen wie folgt ausgeführt werden:

Satteldächer in dunkelbraun eingefärbten Pfannen,
Flachdächer in Grobkiesschüttung.

Notwendige Zugänge oder Zufahrten in den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sollen im Material den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angepaßt werden.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht für Zufahrten oder Stellplätze beansprucht sind, gärtnerisch gestaltet werden. Als Einfriedigung sind zugelassen:

Hecken bis 1,20 m Höhe (außer in Vorgartenbereichen), leichte Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe (außer in Vorgartenbereichen), Ziegelmauern bis 0,30 m Höhe.

Die Gestaltungsfestsetzungen, die geeignet sind, das Eigentumsrecht und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, wurden im öffentlichen Interesse getroffen, um ein diffuses, verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

6. Städtebauliche Daten für den Planänderungsbereich

1. Bauflächen	1.736 m ²	(38,0 %)
2. Flächen für Gemeinbedarf	1.512 m ²	(33,1 %)
3. Verkehrsflächen	1.296 m ²	(28,5 %)
4. Versorgungsflächen	18 m ²	(0,4 %)
<hr/>		
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	4.562 m ²	(100,0 %)
=====		

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, Elektroversorgung und Gasversorgung des Plangebietes sind gesichert. Für die Entwässerung steht ein vorhandener Mischwasserkanal im Drosselweg zur Verfügung. Dieser liegt ebenfalls nördlich des im Plan eingetragenen Fußweges im Bereich der ehemaligen geplanten Wegfläche, jetzt aber auf privatem Grund. Deshalb wurde für diesen Kanalisationsstrang ein Leitungsrecht eingetragen. Die vorhandene Tiefe des Kanals mit einer Sohlenhöhe von 57,27 m über NN im Bereich der Rampe und die im Plan festgesetzte Höhe des Erdgeschoßfußbodens der angrenzenden Bebauung schließen eine Beeinträchtigung der Kanalleitung durch die Tiefgaragenzufahrtrampe aus. Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

8. Sonstiges

Für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" auf der Zweckbestimmung "Kindergarten" wurden Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Grund- und Geschoßflächenzahlen und die überbaubaren Flächen getroffen, da diese im Bebauungsplan Nr. 27 fehlten.

9. Kosten

Bei der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Warendorf keine zusätzlichen Kosten gegenüber der Kostenermittlung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen werden nicht durchgeführt. Die Verkehrsflächen werden, sofern sie noch nicht im Besitz der Stadt sind, von ihr erworben.

Warendorf, den 19.08.1983

STADT WARENDORF
 Der Stadtdirektor
 I. A. 
 Stadtbaurat