

1

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 2.55 / 1. Änderung der Stadt Warendorf für das Gebiet "Beiderseits des Walgernweges" im Stadtbezirk Warendorf

1. Der Änderungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.55 am Südrande Warendorfs westlich der Freckenhorster Straße umfaßt die Flurstücke 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 665, 666 und 667 der Flur 17, Gemarkung Warendorf.

2. Die Änderungsmaßnahme

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.55 wurde erläutert, daß die durchgeführte Planung des Neubaugebietes im Süden Warendorfs in erster Linie dem vorhandenen Bedarf für freistehende Einfamilienhäuser Rechnung tragen solle. Aus diesem Grunde wurde im Plan überwiegend die Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" getroffen.

Es bestand im Bereich der Revaler Straße das gestalterische Ziel, einen ruhigen Wohnhof zu schaffen und um diesen eine kleinere Anzahl von freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit niedriger Höhe zu gruppieren. Zur Aufnahme des Besucherverkehrs waren deshalb auch lediglich vier öffentliche Stellplätze an der Straße vorgesehen.

Um dieses städtebauliche Ziel im Bereich der Revaler Straße stärker abzusichern, soll der Bebauungsplan nun in der Weise ergänzt werden, daß ihm die folgende textliche Festsetzung hinzugefügt wird: "Wohngebäude dürfen gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben."

Durch diese Bestimmung wird dem Entstehen von Mehrfamilienhäusern mit möglicherweise unverhältnismäßig großem Kubus entgegengewirkt; es wird verhindert, daß der Wohnhof durch eine nicht gewünschte, zu hohe Zahl von Wohneinheiten aufgrund von vermehrtem Kfz-Verkehr zu unruhig wird und daß öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr fehlen. Die Festsetzung ist zur Erzielung der angestrebten ruhigen, städtebaulich befriedigenden Wohnsituation notwendig.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes muß auch eine im Ursprungsplan getroffene textliche Festsetzung zur Schaffung größerer Rechtssicherheit modifiziert werden. Es handelt sich um die ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit für das Überschreiten der Baugrenze. Im Änderungsplan sind die Bauteile, für die das Überschreiten zulässig ist, genau definiert, so daß die Festsetzung eindeutig ist. Außerdem wurde ein mit einer Pflanzbindung eingetragener Einzelbaum aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da er vor Ort nicht vorhanden war.

...

3. Gestalterische Festsetzungen

Die gleichen Gründe, die zur Korrektur der o. g. textlichen Festzung führten, gelten für die Präzisierung der gestalterischen Festsetzungen in Bezug auf die Drempelbildung sowie die Angleichung von Gebäudehöhen, Dachneigungen und Fassadenmaterialien bei Doppelhäusern.

Im einzelnen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Es wurde festgesetzt, daß bei Doppelhäusern Gebäudehöhenunterschiede bis maximal 0,50 m, Dachneigungsunterschiede bis maximal 3° zulässig sind. Außerdem müssen die Außenfassaden der zu einem Doppelhaus zusammengeschlossenen Hälften aus dem gleichen Material errichtet werden.

Außerdem wurden bestimmte Bedingungen genannt, bei denen Drempel über 0,90 m bis 1,80 m Höhe zulässig sind.

Diese Gestaltungsvorschriften sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken. Sie wurden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses, unruhiges städtebauliches Gesamterscheinungsbild des Baugebietes und eine Verunstaltung der einzelnen Gebäude zu vermeiden und werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

4. Kosten

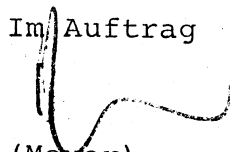
Der Stadt Warendorf entstehen durch die Änderungsmaßnahme keine zusätzlichen Kosten.

STADT WARENDORF

Warendorf, den 07.01.1985

Der Stadtdirektor

Im Auftrag



(Meyer)
Städt. Baudirektor

