

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 2.08 für das Gebiet "Zwischen Zumlohstraße und von-Ketteler-Straße" in Warendorf zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8a

Der Bebauungsplanbereich erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Zumlohstraße, Freckenhorster Straße, von-Ketteler-Straße (einschl. Verlängerung bis zur Freckenhorster Straße) und Brigadiersweg.

1. Allgemeines, Anlaß, Ziel und Zweck der Änderung

Der in den 60er Jahren aufgestellte Bebauungsplan (Plangebiet Nr. 8) erfaßt den relativ stadtkernnahen Bereich südlich der Bahnanlagen und westlich der Freckenhorster Straße der 1969 erstmals die Rechtskraft erlangte und danach 1979 durch ein weiteres Verfahren vom Bebauungsplan 8 a ersetzt wurde.

Bei der Überplanung im Jahre 1979 wurde insbesondere das Maß der baulichen Nutzung - GRZ und die zwingende I-Geschossigkeit - verändert, dagegen wurden die öffentlichen Verkehrsflächen unverändert übernommen.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut und wird von der Wohnbebauung geprägt.

Gegenstand der Änderungen sind hauptsächlich die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hermannstraße, des Gildeweges und der Gartenstiege zwischen Teichstraße und Brigadiersweg und die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz", die aus Anlaß der Anpassung an die neuen Verhältnisse und Situationen reduziert bzw. verlagert werden sollen.

Mit der Verlagerung der Grünflächen soll die seit Jahren angestrebte Realisierung der Spielplätze - und mit der Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Anpassung an die neue Verkehrssituation - erreicht werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB geändert.

Einzige Flächennutzungsplan-Änderung ist die Umwandlung von Grünflächen "Kinderspielplatz" in Wohnbaufläche, die durch die Verlagerung der Grünfläche zur Gemeinbedarfsfläche verursacht wird.

Da die genaue Lage des Spielplatzes auf der relativ großen Freifläche des Kindergartengrundstücks noch nicht feststeht, ist vorgesehen, das "Grünflächen"-Zweckbestimmungszeichen "Spielplatz" neben dem Zeichen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einzusetzen und mit einer Flächen- bzw. Größenangabe zu versehen.

3. Grünflächen

Im seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zwei Spielplätze von insgesamt ca. 930 qm Größe ausgewiesen. Eine Nutzungszuführung der überwiegend nicht im städtischen Besitz befindlichen Flächen scheiterte am Grunderwerb.

Durch die Verlagerung um ca. 150 m nach Westen in den Bereich von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Kirchliches Gemeindezentrum", auf dem Grundstück der Kirchengemeinde "St. Marien", kann die Einrichtung eines Spielplatzes in gleicher Flächengröße ermöglicht werden, da der auf dem Grundstück vorhandene Kindergarten nach jüngsten Feststellungen nicht erweitert werden braucht.

Durch die Neuplazierung wird außerdem erreicht, daß die Fläche nunmehr in zusammenhängender Form gestaltet werden kann und näher in den Bereich von Mehrfamilienhäusern rückt.

Die neue Lage des Spielplatzes wird vom Änderungsbebauungsplan nicht erfaßt, da im angrenzenden Bereich weitere Nutzungsänderungen nicht ausgeschlossen werden können. Daher soll zum späteren Zeitpunkt die Änderung in einem gesonderten Verfahren behandelt werden.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich der Fußwegparzelle zwischen Hermannstraße und Brigadiersweg sollen in Abstimmung mit den sich anschließenden privaten Grünanlagen unter Einschluß von Hecken und Berankungen erweitert werden.

Die Eingrünung der Wendeanlage der Teichstraße erfolgt in Abstimmung mit der Begrünung der dem Wohngebiet zugeschlagenen Verkehrsflächen.

Die im Plan festgesetzte Bindung für die Erhaltung der beiden Buchen soll insbesondere den Standort und den einzuhaltenden Abstand im Plan optisch verdeutlichen, da hinsichtlich des Schutzes der Bäume in der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf Regelungen getroffen sind. Die Festsetzung ist aus dem derzeitigen Bebauungsplan übernommen worden.

4. Verkehrsflächen:

Die Reduzierung der Verkehrsflächen wirkt sich insbesondere auf die Hermannstraße aus, da die geplante Weiterführung bis zur Zumlohstraße in der ursprünglich vorgesehenen Form nicht mehr durchgeführt werden soll, weil ein Einleiten des Kfz.-Verkehrs in die Zumlohstraße wegen des geringen Abstandes zwischen der Einmündungsstelle und der Freckenhorster Straße und ein Weiterleiten des Verkehrs zur Innenstadt wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf der Freckenhorster Straße problematisch ist.

Außerdem stellt die Hermannstraße im Streckenabschnitt des Änderungsplanes eine Hauptverbindung für die Schüler zwischen Bahnhof/Innenstadt und den Schulen dar. Durch die Unterbindung des geplanten Kfz-Durchgangsverkehrs soll ein Beitrag für die Schulwegsicherung geleistet und eine Verbesserung für den Radfahr- und Fußgängerverkehr erzielt werden.

Die Verbindung Hermannstraße/Zumlohstraße soll außer für Fußgänger und Radfahrer auch für Versorgungsfahrzeuge vorgesehen werden.

Die geplante Änderung des Gildeweges stellt eine Anpassung an die geringe Erschließungs-Anforderung dar, deswegen wird die Ausweisung einer Wendeanlage nicht für erforderlich gehalten. Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge können auf den vorhandenen großzügig bemessenen Garagen-Vorplätzen, wenn erforderlich, wenden. Die Anwohner bringen die Müllgefäße zur Zumlohstraße und zur von-Ketteler-Straße.

Die Reduzierung der geplanten Straße zwischen Teichstraße und Brigadiersweg (als Gartenstiege vorhanden) stellt ebenfalls eine Anpassung an die Verkehrsbedeutung dar. Die ursprünglich gedachte Verbindung zum Fußweg südlich der Spielplatzanlagen wird wegen der Verlagerung der Grünfläche und auch als zusätzlicher Schulweg, nicht mehr benötigt.

Durch die Sackgassenanordnung des städtischen Weges soll der Charakter der Gartenstiege in seinem derzeitigen schutzwürdigen Zustand hinsichtlich Erhaltung der Hecken und der unbefestigten Oberfläche gewahrt bleiben, was durch die Unterbindung einer durchgehenden Wegeführung unterstützt werden soll.

Die Hereinnahme der Zumlohstraße erfolgt aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, da sie lediglich zur einen Seite eine Erschließungsfunktion ausübt - zur anderen Seite schließt sich Bundesbahnfläche an - und demzufolge mit den einmündenden Straßen aus dem Wohngebiet einen Nutzungsverbund darstellt.

Der Rad- und Fußweg zwischen Hermannstraße und Brigadiersweg soll beim Ausbau eine Befestigung von max. 2,0 m erhalten, um den vorhandenen Baum- und Strauchbestand zu schützen.

Die Reduzierung des Wendeplatzes der Teichstraße soll der Verkehrsbedeutung der Straße angepaßt werden und außerdem die Erweiterung von privatem Grün ermöglichen.

5. Wohngebiet/Maß der baulichen Nutzung

Die aus dem Änderungs-Plangebiet herausgenommene (verlagerte) Grünfläche soll durch Wohngebietsfläche ersetzt werden, innerhalb derer im Gegensatz zu den übrigen Wohngebieten lediglich eine I-Geschossigkeit mit einer Firsthöhenbegrenzung von 8 m festgesetzt ist.

Diese Einschränkungen stellen eine Anpassung an die zu bebauenden relativ schmalen Grundstücke und an die vorhandene I-geschossige Umgebungsbebauung dar.

Gegenüber den derzeitigen Festsetzungen ist außerdem vorgesehen, die spezifizierte II-Geschossigkeit getrennt nach dem Haustyp mit einem 30° -Dach über dem zweiten Geschöß bzw. einem 45° /50° -Dach über dem ersten Geschöß zu ändern und aufgrund der kleinteiligen Zonen und des sehr wechselhaften Bestandes eine allgemeine II-Geschossigkeit mit einer Firsthöhenbegrenzung vorzusehen.

Durch die Änderung soll außerdem eine Verbesserung des Nachbarschutzes hinsichtlich Beschattung durch hohe Dächer erreicht werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Gildeweges, Hermannstraße, Wendehammer Teichstraße und der Gartenstiege zwischen Teichstraße und Brigadiersweg und wegen des fehlenden öffentlichen Anschlusses des Flurstücks 110 - das Grundstück wird z. Zt. über die städtische Parzelle 99 erschlossen - werden Grenzregelungen bzw. Grundstücksneuordnungen erforderlich.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

8. Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind nach vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

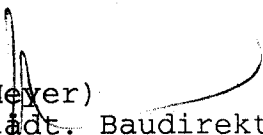
9. Kosten

Für den Ausbau der Hermannstraße, des Gildeweges, des Wendeplatzes der Teichstraße und der Fußwege einschließlich der Beleuchtung und Pflanzmaßnahmen werden ca. 340.000,-- DM veranschlagt.

Die Kosten zählen, außer dem Ausbau der Fußwege, zum umlagefähigen Erschließungsaufwand und sind nach Abzug des Eigenanteils der Stadt von 10 % von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsetat zum gegebenen Zeitpunkt kann angenommen werden.

Warendorf, den 24.02.1993


(Meyer)
Stadt. Baudirektor