

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

zum Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.27 / 1. vereinfachte Änderung für das Gebiet "Zwischen Reichenbacher Straße, Düsternweg (jetzt Waldenburger Straße), vorgesehener Südtangente und Heustraße" im Bereich des Rotkehlchenweges

1. Der Änderungsbereich

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.27 am Südrande Warendorfs östlich der Freckenhorster Straße umfaßt die Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 19, Nr. 764. Das Flurstück wird vom Starenweg, Rotkehlchenweg und Südring umgrenzt.

2. Der Grund der Änderungsmaßnahme

Der Bebauungsplan Nr. 2.27 für die Südosterweiterung der Stadt erlangte im Frühjahr 1973 Rechtskraft und sah in weiten Bereichen entlang der Haupterschließungsstraße "Südring" Flächen für den Geschößwohnungsbau vor. Diese wurden zum Teil als zwingend vier- oder fünfgeschossig festgesetzt.

Aufgrund des Wandels der gesamtwirtschaftlichen Situation und einer anderen Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt wurde der Bebauungsplan im Zuge einer 1. Änderung im Jahre 1976 den neuen Anforderungen in einem Teilbereich angepaßt. Hierbei kam es überwiegend zu einer Reduzierung der zwingend festgesetzten Geschößzahlen, auch in einigen der vorliegenden Änderungsmaßnahme benachbarten Bereichen.

Aus den selben Gründen soll nun im Änderungsbereich die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern ermöglicht werden. Es ist an den Bau von Reihenhäusern gedacht, bei denen die Garagen überwiegend in das einzelne Haus integriert sind.

3. Die Änderungsmaßnahme

Anstatt der bisher vorgeschriebenen Zwei-, Drei- und Fünfgeschossigkeit ist im Änderungsplan nun die Festsetzung getroffen: Zahl der Vollgeschosse maximal III, mindestens aber II.

Das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 2.27, den stark aufgeweiteten Buswendepplatz am Südring durch besonders hohe fünfgeschossige Bauten im Osten, Süden und Westen raumbildend zu umstellen, wurde bereits durch die erste Planänderung für den südlichen Platzbereich durchbrochen. Ein weiteres Zurückstufen der Geschößzahlen im vorliegenden Fall östlich des Platzes auf zwei bis drei Geschosse hat städtebaulich keine negativen Auswirkungen, da die Riegelwirkung bei einer derartigen Bebauung in Bezug auf die Zugangsstraße "Südring" erhalten bleibt.

Aus der dargestellten Änderung der Geschößzahlen ergibt sich unter Berücksichtigung der angestrebten Reihenhäuser, daß die

in der alten Planung festgesetzte Tiefgarage für ca. 44 PKW entfallen kann. Auch muß die Geschoßflächenzahl von bisher 1,1 auf jetzt 1,0 gemäß BauNVO verringert werden. Im Interesse einer besseren Gestaltung der Häuserzeile wurden die Baugrenzen im Änderungsplan stellenweise um bis zu 6,0 m verschoben, um die überbaubare Fläche zu vergrößern und dadurch eine stärkere Staffelung der Reihenhäuser zu ermöglichen.

4. Die Belange des Verkehrs

Durch die Planänderung wird die Verkehrsbelastung des Rotkehlchenweges vermindert, denn der Besucher- und Anliegerverkehr für den Gebäudekomplex der alten Planung mit ca. 44 Wohneinheiten wäre trotz Tiefgarage auf dem Rotkehlchenweg erfahrungsgemäß stärker als der durch die jetzt angestrebten acht Reihenhäuser zu erwartende Verkehr.

Zur Absicherung der Situation auch in verkehrlicher Hinsicht wurde die textliche Festsetzung getroffen, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

5. Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

Für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.27 werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zum einen ein unruhiges, diffuses städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden, zum anderen um eine zu starke Gleichförmigkeit der Baukörper zu verhindern.

Letztgenanntem dient die Festsetzung von Pult- bzw. Satteldächern mit der Neigung von 15 - 25° anstelle des Flachdaches. Auch die gestalterische Festsetzung Nr. 2, wonach Reihenhäuser untereinander um mindestens 1,0 m versetzt sein müssen, sofern sie innerhalb der Fassade keinen entsprechenden Versprung aufweisen, versucht einer baugestalterischen Monotonie entgegenzuwirken. Gleiches gilt für die Festsetzung Nr. 3, die bei traufständigen Reihenhäusern bestimmte Versätze im Bereich der Dachfirste vorschreibt.

Die übrigen Festsetzungen über höchstzulässige Dreppe (Nr. 1) und die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten und Gärten (Nr. 4) dienen dazu, eine Verunstaltung der Gebäude und ein diffuses städtebauliches Gesamterscheinungsbild im Änderungsbereich zu verhindern.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken. Sie werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein monotones bzw. diffuses, verunstaltetes Gesamterscheinungsbild zu vermeiden und werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

6. Die Belange der Ökologie

Der Bau der Reihenhäuser anstelle von Geschoßwohnungsbauten führt aller Voraussicht nach zu einer stärkeren und differenzierten Begrünung der unversiegelten Flächen, was in begrenztem

Umfang eine Verbesserung der Situation für die Kleintierfauna mit sich bringt.

7. Die Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen durch die Änderungsmaßnahme keine zusätzlichen Kosten.

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Meyer)
Städt. Baudirektor

824/2