

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3.25 der Stadt Warendorf für das Gebiet „Zwischen Gänsestraße und Feidiekstraße“

1. Anlass der Planaufstellung

Bereits seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980 ist der Bereich „Zwischen Gänsestraße und Feidiekstraße“ größtenteils als geplante Wohnbauflächenerweiterung abgesichert.

Mit Verwirklichung und baulicher Umsetzung der Baugebiete „Feidiek I“ und „Südlich der Berliner Straße“ ist die Wohnbauflächenbereitstellung im Ortsteil Freckenhorst zur Zeit nahezu erschöpft.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird der Nachfrage nach baureifen Grundstücken nachgekommen.

Für die Wohnbauflächenerweiterung an dieser Stelle spricht insbesondere die Lagegunst in Bezug auf die Nähe zum Stadtteil Warendorf.

Der Rat der Stadt hat am 10.10.2002 hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.25 für das Gebiet „Zwischen Gänsestraße und Feidiekstraße“ sowie die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden (von Westen nach Osten)

Gemarkung Freckenhorst, Flur 21 Nordseitenflurstücke 45, 46, 47 und 48, in Flur 1 Nordseitenflurstücke 4 und 349.

Im Osten (von Norden nach Süden)

3 m Westseite Flurstück 295, im Bereich der Flurstücke 295 und 320 den Linienverlauf des geplanten Kreisverkehrs mit einem Radius von $r = 13$ m folgend bis auf die Westseite Flurstück 295, Westseite Flurstück 295 bis Südoste Flurstück 349, annähernd rechtwinklig nach Westen Südseite Flurstück 349, in Flur 2 annähernd rechtwinklig nach Süden Ostseite Flurstück 590.

Im Süden (von Osten nach Westen)

Ost- und Südseite Flurstück 640, 10 m Südseite Flurstück 422, nach Süden abknickend Ostseite Flurstück 639, in Verlängerung 7 m Ostseite Flurstück 638, in Flur 11 Westseitenflurstücke 438 und 437, 41 m rechtwinklig Richtung Westen bis auf Nordgrenze Flurstück 455, Nordgrenze Flurstück 455 bis Nordwestecke Flurstück 173, Nordseite Flurstück 173.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Westseite Flurstück 188, in Flur 21 Richtung Westen 66 Meter Südseite Flurstück 44, 55 m rechtwinklig nach Norden abknickend in das Flurstück 44, 88 m annähernd nach Nordwesten, annähernd rechtwinklig 70 m Richtung Osten auf Ostseite Flurstück 44, Westseite Flurstück 45 bis zum Ausgangspunkt (Nordwestecke Flurstück 45).

1.2 Übergeordnete Vorhaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1998) Teilabschnitt Münsterland ist das Gebiet „Zwischen Gänsestraße und Feidiekstraße“ als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche FNP weist im betroffenen Bereich zwischen Gänsestraße Straße und Feidiekstraße eine geplante Wohnbaufläche mit Kennzeichnung einer baulichen Einrichtung für den Gemeinbedarf – Kindergarten – sowie eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Eine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes u. a. mit dem Inhalt der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Änderung des Zeichens ‚Kindergartens‘ in ‚Spielplatz‘ sowie Ausweisung einer Grünfläche u. a. mit Angabe der Nutzungsart als Bolzplatz liegt danach vor.

Entsprechend der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung und voraussichtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB künftig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

2.0 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die zwischen der Gänsestraße und Feidiekstraße gelegenen Flächen werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Von der Möglichkeit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Plangebiet soll Gebrauch gemacht werden, damit das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern erreicht werden kann. Entsprechend hierzu erfolgt die Dimensionierung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe bauliche Anlagen

Den Planzielen entsprechend wird, bezogen auf das Baugebiet, die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für die allgemeinen Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,4 voll ausgeschöpft.

Bei der Festsetzung einer GRZ von 0,4 kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung eines Wohngebäudes mit höchstens 2 Wohnungen bei durchschnittlicher Anforderung auf einem Grundstück von etwa 400 m² erfolgen kann.

In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit I bzw. II in den WA-Gebieten sowie der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung von First- und Traufhöhe) im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Straßenmitte wird das maßgebliche Orts und Landschaftsbild mit bestimmt.

3.2 Bauweise

In den WA-Gebieten wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung zu erreichen.

In Verbindung u. a. mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird den Wohnbedürfnissen nach der Wohnform eines herkömmlichen Einfamilienhauses/Doppelhauses entsprochen bzw. auch eine baulich integrierbare Wohnungseigentumentwicklung ermöglicht.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baustreifen mit einer Tiefe von ca. 15,0 m belassen den Bauherren und Architekten einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Ausformung der städtebaulichen Zielvorstellung.

4.0 Gestalterische Festsetzungen

Auf die Festsetzung gestalterischer Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung wird weitgehend verzichtet, da mit der Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe ein größerer Spielraum zur Umsetzung eines möglichen Dachausbaus freigehalten werden kann.

Begrenzt werden soll die maximale Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Gebäude. Doppelhäuser (und Hausgruppen) sollen mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung und die Außenwände in Material und Farbgebung gleich gestaltet werden.

Für Vorgärten wird eine gärtnerisch-versiegelungsfreie-Gestaltung gefordert.

5.0 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gänsestraße und Feidiekstraße und deren Weiterführung über die Brücken/Merveldtstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz L 793/L 547 angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über die einer Sammelstraße zugeordneten Schleifen- und Stichstraßen. Der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße des neuen Baugebietes in den Knotenpunkt Feidiekstraße/Bodelschwingstraße soll als Kreisverkehr ausgebaut werden.

Um das neue Wohngebiet nicht mit gebietsfremdem Kraftfahrzeugverkehr zu belasten und um niedrige Geschwindigkeiten des gebietsbezogenen Kraftfahrzeugverkehrs zu erreichen, wird eine direkte geradlinige Verbindung zu den äußeren Anschlusspunkten vermieden.

Das Wohngebiet in Randlage des Ortsteils Freckenhorst erlaubt wegen der insgesamt geringen verkehrlichen Ansprüche eine sparsame Erschließung bei überwiegender Anwendung des Entwurfgrundsatzes einer Mischung der Verkehrsarten.

Die Straßenbreiten betragen 4,5 m bis 10,5 m.

Die kurzen Stichstraßen erhalten am Ende keine Wendeanlagen.

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten, um im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten. Um einer Verlagerung des privaten

Stellplatzbedarfs in dem öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken, wird über eine Festsetzung 2 Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück gefordert.

Bei der Umsetzung der Erschließung des Baugebietes wird gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) angestrebt, im öffentlichen Straßenraum mindestens eine Parkmöglichkeit für etwa 4 Wohnungen bereitzustellen.

Insgesamt ermöglichen die Maßnahmen danach eine flächensparende und kostengünstige Gestaltung und Erschließung.

6.0 Umweltschutz

6.1 Altlasten

Das Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten/Altlastenverdachtsflächen weist in Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf. Der Stadt liegen keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

6.2 Gewerbe

Südöstlich des Plangebietes Ecke Merveldtstraße/Feidiekstraße liegt der Webereibetrieb „Breede“. Die von diesem Betrieb ausgehenden und auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen wurden durch eine Schalltechnische Untersuchung vom 31.07.2002 vom Ingenieurbüro Dr. Ing. Klaus Beckenbauer ermittelt und Bestandteil der Begründung.

Danach werden in Bezug auf das neue Wohngebiet die Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten.

Der am Ostrand des Plangebietes vorhandene Lärmschutzwall (westlich der Firma Breede) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gänsestraße und Feidiekstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die zukünftige Bedeutung der Feidiekstraße wird im starken Maße von den Veränderungen des Hauptverkehrsnetzes im Stadtteil Freckenhorst und Warendorf abhängen. Da diese Veränderungen derzeit noch nicht definitiv bekannt sind, wird für die schalltechnische Beurteilung der ungünstige Fall angenommen. Dies ist ein Ausbau der Feidiekstraße und der Waterstroate als innerstädtische Verbindungsstraße mit Anschluss an die Westumgehung Freckenhorst.

Entsprechende Aussagen sind hierzu im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Warendorf von 1991 enthalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die maßgeblichen Geräuschimmissionen berechnet. Die Untersuchung (siehe Anlage) ergab, dass, bezogen auf einen Baustreifen an der Feidiekstraße, die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Auf Grund der vorgegebenen örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Maßnahmen, da städtebaulich nicht vertretbar, nicht durchführbar. Der angemessene Schutz vor Verkehrslärm ist über passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen (siehe Festsetzung im Bebauungsplan).

7.0 Infrastrukturelle Versorgung

Die notwendige Versorgung der künftigen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist in angemessener Entfernung, insbesondere im Kernbereich um den Stiftsmarkt gewährleistet.

Der Penny-Markt und die Edeka-Märkte an der Everswinkeler Straße und Dreesstraße in einer Entfernung von ca. 1,0 km ermöglichen eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

7.1 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits bestehende und ggf. ergänzend zu verlegende Einrichtungen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird über eine offene Rückhaltung in der westlich am Plangebietsrand gelegenen Grünfläche gepuffert.

Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Niederschlagswassers von Dachflächen empfohlen. Mit dieser Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im Wesentlichen das Ziel des Sparens hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung.

Der vorhandene Wertstoff-Sammelplatz wird in der Grünfläche westlich der Feidiekstraße festgesetzt.

Am Anfang von Stichstraßen (ohne Wendeanlagen) mit mehr als drei dargestellten Baugrundstücken wird eine Müllbehältersammelstelle im öffentlichen Verkehrsraum nachrichtlich ausgewiesen. Die Anlage dient ausschließlich den Anliegern der Stichstraße zur Entsorgung. Im Zuge der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen wird der Standort konkretisiert.

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes kann durch das bestehende und ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet werden.

Die Telekommunikationsinfrastruktur wird durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet.

8. Grünordnung, Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

8.1 Grünordnung

In der Umweltverträglichkeitsstudie / dem Umweltbericht sind Einzelziele und Maßnahmen dargelegt, die ihren Niederschlag in der Umsetzung des Bebauungsplans finden. U. a. soll der auf der Nord- und Westseite in der Grünfläche und entlang der angrenzenden Baugrundstücke geführte Wartungs- und Unterhaltungstreifen für die Flächen der Regenrückhaltung in der Grünfläche als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

8.2 Grünflächen

Die zwischen der Gänsestraße und Feidiekstraße bestehende fuß- und radläufige Wegeverbindung in der Grünfläche wird erhalten. Gleiches gilt für den Grünzug längs des Gewässers II. Ordnung Nr. 9403.

Eine Ergänzung der Grünflächen zur Aufnahme von Flächen für die Regenrückhaltung und eines Bolzplatzes außerhalb des Plangebietes findet an der Westgrenze des Baugebietes statt. Die Flächen für die Regenrückhaltung in der Grünfläche dienen dem neuen Baugebiet und den angrenzend bebauten Gebieten östlich der Feidiekstraße.

Die Festsetzung eines Spielplatzes mit einer Nettofläche von ca. 600 m² dient der Deckung des Bedarfs des neuen Wohngebietes; der außerhalb des Plangebietes geplante Bolzplatz darüber hinaus auch den angrenzend vorhandenen Wohngebieten.

8.3 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Im Bereich der Nordgrenze des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 9403. Das Gewässer bleibt bis auf weiteres erhalten und soll auf der Südseite naturnah ausgebaut werden.

Die Gewässerunterhaltung wird durch einen 3,0 m breiten Wartungs- und Unterhaltungsstreifen auf der Südseite des Gewässers in der öffentlichen Grünfläche gesichert.

9. Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden im Plangebiet sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

10. Umweltbericht

Allgemein gilt, dass die Inanspruchnahme weiteren Freiraumes für Wohnbauflächen als wichtiges Stadtentwicklungsziel angesehen wird, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen.

Bei dem entstehenden Eingriff in die Umwelt sind u. a. naturgemäße Beeinträchtigungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sowie die Bilanzierung der Eingriffe bzw. der Ausgleichsmaßnahmen werden als Teil des Umweltberichtes aufgeführt.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen des Flächenpools „Gronhorst I“ auf einer städtischen Fläche in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, Flurstück 110 realisiert. Der Flächenpool umfasst eine Fläche von 25.000 m². Durch Realisierung des Gesamtkonzeptes – Umnutzung von intensiv genutzter Ackerfläche (0,3 WE) in naturnahen Wald bzw. Grünlandbiotop mit Kleingewässern (1,3 WE) – wird der Bereich ökologisch um 1,0 WE/m² aufgewertet. Es steht eine Restfläche von 4.167 m² zur Verfügung, auf der somit ein ökologischer Wertzuwachs von 4.167 WE erreicht wird. Diese Fläche wird dem B-Plan Nr. 3.25 „Zwischen Gänsestraße und Feidiekstraße“ zugeordnet. Damit werden die mit dem B-Plan Nr. 3.25 verbundenen erheblichen umweltrelevanten Wirkungen angemessen kompensiert.

Die überarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie vom Mai 2003 des Büro WWK wird Bestandteil der Begründung. Die überarbeitete nichttechnische Zusammenfassung des Umweltberichtes vom Mai 2003 ist der Anlage zu entnehmen.

11. Umsetzung/Realisierung

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Sollten sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Rahmen der Durchführung wider Erwarten unzumutbare Härten ergeben, muss ggf. ein Sozialplan aufgestellt werden, der auf die konkreten Verhältnisse eingeht.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Umfeld wohnenden und künftig wohnenden Menschen zu erwarten.

Ggf. mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundene Umstrukturierungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich von Grundeigentümern sollen im Zuge des weiteren Verfahrens einvernehmlich geregelt werden.

Die Stadt ist Grundeigentümer von Flächen innerhalb des Plangebietes. Für das Plangebiet wird eine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll mit der Realisierung der Baumaßnahmen begonnen werden.

12. Durchführungskosten (geschätzt ohne Grunderwerb- und Vermessungskosten)

- Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung	ca.	1.068.525,00 €
- öffentliche Grünflächen	ca.	66.286,00 €
- Kanalbau und Regenrückhaltung	ca.	1.060.000,00 €
- Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Plangebietes)	ca.	20.835,00 €

Seitens der Stadt ist beabsichtigt, mit den Grundeigentümern und einem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in welchem u. a. die Erschließungskosten sowie Kosten des ökologischen Ausgleichs geregelt werden sollen. Dadurch soll die Finanzierung aus dem städt. Haushalt vermieden werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadtwerke kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Insgesamt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes die üblichen Folgekosten zum Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur und der ökologischen Ausgleichsflächen.

13. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

1	allgemeine Wohngebiete	6,7 ha	58,3 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	1,4 ha	12,2 %
3.	Öffentliche Grünflächen	3,3 ha	28,7 %
4.	Wasserfläche	<u>0,1 ha</u>	<u>0,8 %</u>
Gesamtfläche des Plangebietes		11,5 ha	100,0 %

14. Weitere Bestandteile der Begründung

Die schalltechnische Untersuchung des beratenden Ingenieurbüros Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer vom 31.07.2002, die überarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie / der überarbeitete Umweltbericht vom Mai 2003 des Büros WWK-Partnerschaft für Umweltplanung Warendorf sowie die Ermittlung der auf das geplante Baugebiet maßgeblich einwirkenden Verkehrsimmissionen sind Bestandteil dieser Begründung.

Warendorf, 06.10.2003

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Stuke