

Stadt Warendorf

Begründung zum ~~vorhabenbezogenen~~
Bebauungsplan Nr. 3.26 für das Gebiet „Westlich
der Westkirchener Straße, zwischen Kleistraße
und Dr.-Sandforth-Straße“

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

Die Grundstücksflächen südlich der Kleistraße, westlich der Westkirchener Strasse, nördlich der Dr.-Sandforth-Strasse und östlich der Dechant-Schwieters-Strasse konnten aufgrund des Betriebes der landwirtschaftlichen Hofstelle „Achtermann“ nicht einer baulichen Wohnnutzung zugeführt werden.

~~Mit Aufgabe der Hofstelle südlich der Kleistraße beabsichtigt der Vorhabenträger (GF Grundstücks- & Wohnungsbaugesellschaft mbH), diese nach Durchführung eines zwischenzeitlich erfolgten Landtauschverfahrens zwischen der Stadt Warendorf und der HTK Achtermann forst- und landwirtschaftliche Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG (nachfolgend HTK genannt) im Eigentum der HTK befindlichen Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen.~~

Nach Aufgabe der Hofstelle südlich der Kleistraße und zwischenzeitlich erfolgtem Landtauschverfahren zwischen der Stadt Warendorf und der HTK Achtermann forst- und landwirtschaftliche Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG (nachfolgend HTK) ist nunmehr Eigentümer der Bauflächen aufgrund vertraglicher Regelung mit HTK die Volksbank-Immobilien. Diese beabsichtigt, die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen innerhalb des oben beschriebenen Bereiches wird zwischen der Stadt Warendorf und dem Erschliessungsträger ~~Vorhabenträger~~ ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem u.a. die Planung, die Erschliessung und der ökologische Ausgleich zu regeln sind.

Die Bauflächen sind nach Abschluss des Planverfahrens und der Vermessung verfügbar.

1.3 Übergeordnete Planung und Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Entsprechend der FNP-Darstellung sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung der Gesamtfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vor, so daß der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird.

1.4 Lage und Grösse des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums des Ortes Freckenhorst und wird eingegrenzt durch die Westkirchener Strasse im Osten, die Kleistraße im Norden, rückwertige Grenze der Baugrundstücke an der Dechant-Schwieters-Strasse im Westen sowie verlängerte Dr.-Sandforth-Straße im Süden.

Das Plangebiet hat eine Grösse von ca. 18.266 m². Insgesamt sollen ca. 26 Bauplätze innerhalb des Plangebietes entstehen.

1.5 Vorhandenes bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen geprägt durch eine offene Wohnbebauung. Ecke „Kleistraße / Westkirchener Strasse“ befindet sich die Hofstelle Achtermann.

2. Planungsziele

2.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) und die Bauweise als offene bzw. eingeschränkt offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser – festgesetzt.

In den WA1 / WA2 – Gebieten sollen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Von der Möglichkeit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll im Plangebiet überwiegend 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird innerhalb des Plangebietes (WA 1) bei der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m und eine Traufhöhe von 4,50 m festgelegt.

Zur Begrenzung der Verdichtung im Plangebiet werden überdies die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,60 bestimmt.

Zur städtebaulichen Abgrenzung des Strassenbereiches Ecke Kleistrasse / Westkirchener Strasse (WA2-Gebiet) wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes eine maximale III-Geschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgelegt. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20 werden die Obergrenzen gemäß § 17 der BauNVO erreicht.

2.3 Baugrenzen

Für eine Festsetzung von Baulinien sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich. Die mit Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Flächen gewährleisten den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum.

2.4 Gestalterische Festsetzungen

Anhand des vorhandenen Gebäudebestandes werden entsprechende gestalterische Vorschriften für das Plangebietgebiet abgeleitet.

Auf die Festsetzung gestalterischer Festsetzungen wie Dachform wird verzichtet, da mit der Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe und einer Dachneigung ein größerer Spielraum zur Umsetzung eines möglichen Dachausbaus freigehalten werden kann. Begrenzt werden soll die maximale Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Gebäude. Doppelhäuser sollen mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung und die Außenwände in Material und Farbgebung gleich gestaltet werden.

Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie

Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

2.5 Erschliessung

Das Plangebiet wird im Osten durch die Westkirchener Strasse und im Süden von dem bisher ausgebauten und erstellten Teil der Theodor-Maas-Strasse erschlossen. Die Theodor-Maas-Strasse soll entsprechend dem Ausbauzustand unter Anpassung an heutige Erfordernisse und unter Wahrung des Gebietscharakters in einer durchgängigen Breite von 7,0 m bis zur Westkirchener Straße durchgeführt und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Jedoch sollen Poller eine durchgehende Befahrbarkeit – ausgenommen Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Möbeltransporte und ähnliche Nutzer – zwischen Theodor-Maas-Strasse und neuem Gebiet unterbinden. Zur Müllentsorgung der über Stichwege verbundenen Grundstücke werden entsprechende Müllsammelplätze im Strassenraum integriert.

Die Anbindung zwischen dem Baugebiet und der Dechant-Schwieters-Strasse im Westen soll als Fuß- und Radweg ausgebildet werden, obschon aus rettungstechnischen Aspekten das Bankett für entsprechende Fahrzeuge ausgebildet werden sollte.

Der private Stellplatzbedarf ist ausschliesslich innerhalb der zukünftigen Wohngrundstücke nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze werden in einer Anzahl von ca. 12 – 14 Stück innerhalb des zu schaffenden Strassenraumes ausgewiesen. Mit der Begrenzung des Querschnitts der Stichwege auf 4,5 m soll unrechtmässiges Parken in diesen Bereichen unterbunden und eine jederzeitige Anfahrbarkeit auch durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden.

Der Einmündungsbereich L 793 in die Theodor-Maas-Strasse wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Strassen NRW in Innenstadtrichtung einen Linksabbieger erhalten, um eventuellen Sicherheitsbedenken aufgrund der Einbiegung im weiteren Kurvenverlauf vorzubeugen.

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

2.6 Grünflächen

Entlang der Westkirchener Strasse wird der bereits im südöstlichen Abschluss vorhandene Grüngürtel (Heckenstruktur) in nordöstlicher Richtung erweitert mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

3. Umweltschutz

3.1 Altlasten

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

3.2 Ökologischer Ausgleich

Im Hinblick auf § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNSchG) gliedert sich der Bebauungsplan in zwei unterschiedlich zu beurteilende Bereiche.

Beim WA2-Gebiet handelt es sich um einen bereits bekannten Bereich (Hofstelle Achtermann) in denen das geltende Baurecht nach § 34 BauGB nicht erweitert wird, das heißt es findet kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Beim WA-Gebiet handelt es sich um eine Fläche mit intensiver Grünlandnutzung welche einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Eine allgemeine Vorprüfung im Sinne eines UVP-pflichtigen Vorhabens (Schwellenwert: 20.000 m²) ist nicht erforderlich, da nach dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von ca. 6.000 m² ermöglicht wird. Die hinzukommende Versiegelung von öffentlichen Verkehrsflächen beläuft sich auf ca. 2.000 m².

Neben den unter 10. zur Flächenbilanz aufgeführten Ausgleichsmassnahmen im Plangebiet wird eine externe Maßnahme notwendig, um einen Ausgleich zu erbringen. Die Ersatzmaßnahme ausserhalb des Plangebietes wird im Rahmen des Flächenpools „Gronhorst I“ auf einer städtischen Fläche in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, Flurstück 110 realisiert (s. Anlage). 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 1,00 WE / m² aufgewertet. Es steht eine Fläche von 3.533 m² zur Verfügung (s. Anlage), auf der somit ein ökologischer Wertzuwachs von 3.533 WE erreicht wird. Damit und den mit dem Ausbau der verlängerten Theodor-Maas-Strasse im öffentlichen Verkehrsraum geplanten Baumstandorten werden die mit dem Bebauungsplan 3.26 verbundenen umweltrelevanten Wirkungen angemessen kompensiert.

3.3 Verkehrsimmissionen

Im Zuge des zu entwickelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Lärmschutzgutachten für den Bereich der Westkirchener Strasse erstellt worden. Entsprechend sind für zukünftige Wohnhäuser der unmittelbar an der Westkirchener Strasse gelegenen Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, da aufgrund der gegebenen örtlichen Situation – südlich angrenzende bestehende Wohnbebauung mit strassenbegleitendem Grünzug und geplanter Weiterführung dieses Grünzugs – eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich nicht erwünscht ist.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch die Planung nicht berührt. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

5. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

5.1 Wasser

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die bereits im Bereich der (Plan-) Strasse Theodor-Maas-Strasse bestehenden und zu ergänzenden Einrichtungen.

5.2 Abwasser

Die öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits im Bereich der Planstrasse Theodor-Maas-Strasse bestehenden und zu ergänzenden Einrichtungen. Die ordnungsgemässe Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt. Das Regenwasser wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken (Ecke Westkirchener Strasse / Buddenbaum) eingeleitet. Die erforderlichen Kapazitäten sind gegeben und mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Warendorf abgeklärt.

5.3 Strom / Gas

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die hiesigen Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das zu ergänzende Leitungsnetz gewährleistet. Den Bestand oder Betrieb von Leitungsnetzen beeinträchtigende Massnahmen dürfen nicht vorgenommen werden.

5.4 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Satzung. Am Anfang der Stichstrassen werden im Bereich der für Müllfahrzeuge durchgehend befahrbaren verlängerten Theodor-Maas-Strasse ausreichend grosse Müllbehälter-Sammelstellen eingerichtet.

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Umfeld wohnenden Menschen.

Mittelbare Auswirkungen der Planung auf den Menschen durch nachhaltige Immissionen durch Verkehrslärm auf der Westkirchener Straße die das Maß des zumutbaren überschreiten, werden durch die Festsetzung zutreffender passiver Immissionsschutzmassnahmen abgemildert.

7. Massnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Ausbau des Wegenetzes innerhalb des Plangebietes erfolgt entsprechend dem noch abzuschliessenden städtebaulichen Vertrag und auf der Grundlage der noch zu erstellenden Ausbauplanung.

8. Bodenordnende Massnahmen

Bodenordnende Massnahmen sind insoweit nicht erforderlich, da mittels des durchgeführten Landtauschverfahrens zwischen HTK und Stadt Warendorf die Grundstücke sich in einer Hand befinden.

9. Soziale Massnahmen

Soziale Massnahmen sind durch die zu treffenden Regelungen des städtebaulichen Vertrages nicht zu erwarten.

10. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Plangebiet Westkirchener Strasse - Dechant-Schwieters-Strasse

(alle Werte ca.-Angaben)

Stand: 14.10.2003

Art	Grösse
Baulandfläche:	15.959,00 m ²
davon Hofraum:	3.356,00 m ²
öffentliche Grünfläche:	485,00 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	1.822,00 m ²
Gesamtfläche:	18.266,00 m ²

Ermittlung des erforderlichen ökologischen
Ausgleichs:

IST			
Nutzung	Wertfaktor	Grösse	Punktwert
Intensive Grünlandnutzung	0,40	14.910,00 m ²	5.964,00
Hofraum (Versiegelungsgrad heute entspricht späterer Baulandnutzung)			

nach Eingriff	Wertfaktor	Grösse	Punktwert
öffentliche Verkehrsflächen	0,00	1.822,00 m ²	0,00
öffentliche Grünflächen	0,40	485,00 m ²	194,00
Hausgarten	0,40	12.603,00 m ² x 0,4	2.016,48
Summe Punktwerte			2.210,48

erforderliche Ausgleichswerte	Punktwert
IST	5.964,00
SOLL	2.210,48
OFFEN	3.753,52

11. Weitere Bestandteile der Begründung

Das Schallgutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp + Partner GmbH vom 25. März 2003 wird Bestandteil dieser Begründung.

Warendorf, den 14.10.2003

Entwurfsverfasser:

GFI Grundstücks- & Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wilhelmsplatz 8
48 231 Warendorf

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
im Auftrag

Stuke

