

Begründung

für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.01 "Brinke Süd" der Stadt Warendorf im Ortsteil Müssingen.

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG seit dem 29.04.1967 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung umfaßt die in der Gemarkung Warendorf, Flur 414 liegenden Flurstücke 901, 903, 1081 und 1185.

II. Änderung

In Anfragen zur baulichen Nutzung der o. a. Flurstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche als zu enge und starre Festsetzung angesehen und soll dementsprechend geändert werden.

Die seinerzeit aufgrund der bestehenden Nutzung und des ehemals vorhandenen Waldbestandes festgesetzte überbaubare Fläche wird im Zuge des vereinfachten Änderungsverfahrens eine Neuorientierung erfahren, um eine den aktuellen Erfordernissen angepaßte zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Demzufolge wird für die Flurstücke 901 und 1081 die überbaubare Fläche entlang der Drenbrüggenstraße in östlicher Richtung erweitert und zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

In Verbindung mit der Erweiterung wird die überbaubare Fläche des Flurstücks 903 neu geordnet, so daß es insgesamt nur zu einer geringfügigen Vergrößerung (ca. 200 qm) der bisher vorhandenen überbaubaren Fläche kommt.

Das z. Zt. für das MD-Gebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Anforderungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. an dem Gebäudebestand.

Für das Flurstück 1185 wird eine bestandsorientierte Erweiterung der überbaubaren Fläche entlang der Hermann-Löns-Straße angestrebt, um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Straßenrandbebauung zu ermöglichen.

Die in diesem Bereich ursprünglich festgesetzte überbaubare Fläche (ehemaliges Flurstück 234) wird durch die Festsetzung in der bereits durchgeführten 1. vereinfachten Änderung bzw. der beabsichtigten 2. vereinfachten Änderung flächenmäßig sogar geringfügig (ca. 40 qm) unterschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch abweichend von den bisherigen Festsetzungen innerhalb des WA-Gebietes niedriger festgesetzt, um eine nachträgliche gebietsuntypische bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Anforderungen orientieren sich in diesem Bereich ebenfalls an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. an dem Gebäudebestand.

Durch die vorgesehenen Änderungen bleibt die Wohnruhe in den Änderungsbereichen und den daran angrenzenden Grundstücken gewahrt.

Im Zuge der Verwirklichung der Änderungsplanung entstehen der Stadt Warendorf keine Erschließungskosten und keine unüblichen Folgekosten.

III. Sonstiges

Die in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargelegten Grundzüge werden durch die 2. vereinfachte Änderung nicht berührt.

Sowohl auf den Gesamtplan als auch auf die im Einzelnen betroffenen Grundstücke bezogen hat die in den Änderungsbereichen beabsichtigte Erweiterung der überbaubaren Fläche nur unerhebliche Auswirkungen.

Die von den Änderungen betroffenen Nadelbäume sind nur von untergeordneter Bedeutung und sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Warendorf, den 10.05.1991
Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Meyer)
Städt. Baudirektor