

Begründung

zu dem
vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 7.07

- „Alter Münsterweg – Einener Straße“ -
Warendorf, Ortsteil Einen - Müssingen

Datum: 30. November 2000
Geändert am: 13. Juni 2001

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Topographie	3
3.	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	3
4.	Planungsgrundsätze	4
4.1	Belange des Wohnens und der Wirtschaft	4
4.2	Belange des Verkehrs	6
4.3	Belange der Ver- und Entsorgung	6
5.	Belange des Ortsbildes	
5.1	Geschossigkeit, Trauf- u. Firsthöhen, Dachneigungen	6
5.2	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	6
5.3	Grund- und Geschossflächenzahlen	7
6.	Belange des Umweltschutzes	
6.1	Altlasten	7
6.2	Ökologie	7
7.	Belange des Denkmalschutzes	8
8.	Flächenbilanzierung.....	8
9.	Kosten	8

1. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7.07 der Stadt Warendorf wird gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgt, da die bisherigen Festsetzungen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht ermöglichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Topographie

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Warendorf, Flur 414 und wird im Süden durch den Alten Münsterweg, im Westen durch die Einener Straße begrenzt. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- 195, 55, 54, 158, 228, 891, 984, 983, 154, 1291, 1290, 1289, 1292

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zentral im Ortsteil Müssingen und ist Teil der gemischt genutzten Ortslage mit den Funktionen Wohnen und handwerklich orientierter gewerblicher Nutzung.

Das Gelände fällt nach Südwest zum Kreuzungspunkt Alter Münsterweg-Einener Straße hin ab.

3. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Einener Straße hin als „Gemischte Baufläche“, zum Alten Münsterweg hin als „Wohnbaufläche“ aus.

Der Flächennutzungsplan wird in einem parallel verlaufenden Änderungsverfahren in der Weise korrigiert, dass die Darstellungen des FNP mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übereinstimmen.

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 7.01 für das Gebiet „Brinke-Süd“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben.

4. Planungsgrundsätze

In der zentralen Ortslage Müssingens ist eine konstante bauliche Entwicklung zu verzeichnen.

Die traditionell vorhandenen Wohn- und Gewerbestrukturen benötigen eine räumliche Entwicklung in der Ortslage.

Durch die Planung erfolgt eine Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines beplanten und weitgehend bebauten Bereiches.

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Natur- und Landschaftsräumen.

4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Die vorhandenen innerörtlichen gewerblichen Strukturen weisen eine starke Durchmischung hinsichtlich ihrer Tätigkeitsbereiche auf.

Angemessene bauliche Erweiterungen sind für eine Bestandssicherung der Betriebe notwendig.

Die Ausweisung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert deshalb diesen Bereich (Flurstücke 1292, 1289, 1291, 1290, 154, 983, 984, 891, 54, 55 (teilweise) als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um dem angestrebten Charakter des Gebietes Rechnung zu tragen werden aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO für das Mischgebiet MI 1 gem. § 1 Abs. 4-6 BauNVO ausgeschlossen:

- MI 1
 - Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
 - Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
 - Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3)

Für die Grundstücke Alter Münsterweg 1 und 3 (Flurstücke 228 und 158) werden zudem noch weitere Beschränkungen vorgenommen. Diese sollen dazu beitragen, dass die Wohnqualität in diesem Bereich des Plangebiets nicht negativ durch eine Ausweitung von gewerblicher Nutzung beeinflusst wird. Der bestehende Charakter der Wohnstraße Alter Münsterweg bleibt durch diese Beschränkungen erhalten.

Diesbezüglich werden aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO für das Mischgebiet MI 2 gem. § 1 Abs. 4-6 BauNVO ausgeschlossen:

- MI 2
 - Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 2)
 - Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
 - Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
 - Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
 - Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3)

Die östliche Parzelle Nr. 195 sowie eine ca. 50 qm große Teilfläche aus der Parzelle Nr. 55 werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass auf der Parzelle Nr. 195 (Flur 414, Gemarkung Warendorf) Wohnnutzung realisiert wird, werden aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet gem. § 1 Abs. 4-6 BauNVO ausgeschlossen:

- WA
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 3)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1)
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2)
 - Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3)
 - Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
 - Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5)

Damit sich Wohnnutzungen im Bereich des WA-Gebietes in die bauliche Umgebung des Alten Münsterweges einfügen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 begrenzt.

4.2 Belange des Verkehrs

Der „Alte Münsterweg“ und die „Einener Straße“ erschließen wie bisher sämtliche in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfassten Liegenschaften.
Eine Änderung der verkehrlichen Gegebenheiten findet nicht statt.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der bisherigen Gegebenheiten findet nicht statt.
Die vorhandenen Netze der Ver- und Entsorger brauchen wegen der zusätzlichen Baumöglichkeiten nicht erweitert werden.

5. Belange des Ortsbildes

5.1 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen

Die bestehenden Hauptgebäude am „Alten Mühlenweg“ sind eingeschossige Gebäude mit einem geneigten Dach und traufständig zur Straße orientiert.
Die Dachneigungen betragen im Bestand um 45°; weitere Gebäude und Nebenanlagen weisen flache Neigungen auf.

Die Höhe der Baukörper ist im Bebauungsplan durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festlegung der maximalen Traufhöhe auf 5,50 m entlang der Einener Straße und 4,50 m entlang des Alten Münsterwegs festgelegt.
Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberkante der Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge.
Die Traufkante ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

5.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7.07 folgt in seinen Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen und der überbaubaren Flächen im wesentlichen den Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 7.01.
In Teilbereichen wurden die überbaubaren Flächen erweitert um den Anliegern Möglichkeiten der Erweiterung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen im Kreuzungsbereich Alter Münsterweg-Einener Straße werden zusammengefasst.

Die festgesetzten Baulinien hinsichtlich der Hauptgebäude entfallen.

Es wird eine offene Bauweise festgeschrieben.

5.3 Grund- und Geschossflächenzahlen

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 7.01 angegebene Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise werden in den nun als Mischgebiete ausgewiesenen Bereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7.07 nicht geändert.

Für den WA – Bereich wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Altlasten

Im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Bereich wird als unbedenklich eingestuft.

6.2 Ökologie

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich an der nördlichen Grenze eine Baumgruppe in Längsausdehnung, mit einem Bewuchs aus Birken; Nadelgehölzen und Buschwerk.

Die vorhandene Baumgruppe ist von untergeordneter Bedeutung und geht in ihrem Umfang über eine intensive Gartenbegrünung nicht wesentlich hinaus.

Die Baumgruppe wird analog zum Bebauungsplan Nr. 7.01 „Brinke-Süd“ als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Ein Mindestabstand von 14,00 m zu diesen Bäumen muss jedoch eingehalten werden.

7. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gem. § 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

In den textlichen Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

8. Flächenbilanzierung

Bereich des Plangebiets	Fläche des Teilbereichs (qm)	Anteil der Gesamtfläche des Plangebiets (%)
MI 1 Entlang der Einener Straße	5.885,87	54,9 %
MI 2 Mittlerer Planbereich, am Alten Münsterweg	1.616,04	15,1 %
MI 1 Angrenzend an Alten Münsterweg	2.340,34	21,9 %
WA Östlicher Bereich des Plangebiets	869,26	8,1 %
Gesamte Flächen des Plangebiets	10.711,51	100 %

9. Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen durch die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

Warendorf, den 13.06.2001

KLEIN.RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER