

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.21 / 3. Änderung für das „Gebiet westlich der Straße Im Grünen Grund“ in Warendorf

Anlass, Ziel und Zweck

Der seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Bereich der Grundstücke zwischen der Straße Im Grünen Grund und Johanna-Küster-Straße aufgrund ihrer großen Tiefe eine zusätzliche Bebauung mit einer neuen Erschließungsstraße vor.

Die bei der Planaufstellung Anfang der 70er Jahre angestrebte bauliche Verdichtung ist nach wie vor ein städtebauliches Ziel, welches durch die mit der Änderung angestrebten verbesserten Voraussetzungen zur Durchführung gebracht werden soll.

Die Beibehaltung des ursprünglich geplanten Erschließungs- und Baukonzeptes wird außerdem unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes begründet, da hier durch ein unnötiges Vordringen in die Außenbereiche mit Eingriffen in Natur und Landschaft geringer gehalten werden können.

Darüber hinaus wird eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Systeme der Infrastruktur erreicht, wobei ein kostensparendes Bauen insbesondere durch die Nähe zu den Erschließungseinrichtungen erzielt wird.

Erläuterung der Änderungen

Die Änderungen betreffen die geplante Straße bezüglich der Lage (Führung) und der Breite sowie die Bebauung hinsichtlich der Dachform bzw. Gebäudehöhe.

Die Lage bzw. Führung der Straße soll sich gegenüber der bestehenden Planung mehr an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientieren, so dass ein Flächenaustausch nur im geringen Umfang vorgenommen werden muss.

Die im rechtsverbindlichen Plan vorgesehene Straßenbreite von 8,00 m soll auf 6,00 m reduziert werden, um den Flächenbedarf zu minimieren und gleichzeitig unter Verzicht auf die ursprüngliche Hochbordanlage bzw. Trennung von Fahrbahn- und Gehweg durch die daraus gewonnene Einsparung in der Breite, eine Beruhigung des Verkehrs zu erzielen.

Die im Plan festgesetzte Abgrenzungsanlage auf der Westseite der Planstraße soll die Grundstücke Johanna-Küster-Straße 19 bis 29 bei der Heranziehung der Erschließungskosten ausklammern, da sie wegen der geringen Größe und eingeschränkten Baugrenzen keine bauliche Ausrichtung zur geplanten Straße erhalten sollen.

Die Bauvorschriften sollen gegenüber der bestehenden Planung insofern geändert werden, als die 1-geschossige Flachdachbauweise aufgegeben wird und stattdessen Baukörper mit geneigten Dächern, maximalen Traufhöhen von 4,50 m bzw. 5,60 m sowie maximalen Firsthöhen von 8,0 m bzw. 8,50 m zugelassen werden.

Gleichzeitig wird parallel zur neugeführten Planstraße A eine Baulinie festgesetzt, um die geplante Bebauung vom Gebäudebestand soweit wie möglich abzurücken. Dies ist aufgrund der relativ geringen Grundstückstiefen städtebaulich sinnvoll.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nicht vor. Boden- und Grundwasserverhältnisse ermöglichen eine Versickerung des Niederschlagswassers. Da die Grundstücke bereits bebaut bzw. befestigt sind, ist nach § 51a Landeswassergesetz eine Versickerung nicht zwingend vorgeschrieben. Mit dem

Entwässerungsantrag können die Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf die Versickerung genehmigen. Alternativ kann in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Warendorf, 21.03.2001, geändert am 13.03.2003, 04.12.2003 und 12.02.2004

Im Auftrag



Stuke

Ergänzung laut Ratsbeschluss vom 27.05.2004 :

"Im Bereich der durch die Planstrasse A erschlossenen Baugrundstücke soll die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit "II" festgesetzt werden. Dies entspricht der bereits durch Trauf- und Firsthöhe definierten maximalen Baumasse und schränkt die Baumöglichkeiten des einzelnen Bauherren nicht ein."