

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 3.27

der Stadt Warendorf

für das Gebiet

" Am Weingarten" im Stadtteil Freckenhorst

1. Allgemeines

Zur Abrundung der städtebaulichen Situation in Freckenhorst " Am Weingarten" und zur Deckung des Bedarfs an Bauland für die ansässige Bevölkerung fasste der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 16.5.2002 den Beschluss für eine ca. 3000 qm große Fläche im Westen von Freckenhorst den Bebauungsplan Nr. 3. 27 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wird die ökologische Kompensation für den Eingriff durch die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 83. Änderung - entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes - angepasst.

2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Freckenhorst. Im Norden wird es begrenzt durch die Straße " Am Weingarten" und das " Kesselhaus" Flur 5 Flurstücke 1351 und 1350, im Westen durch die ehemalige Eisenbahntrasse Flur 5 Flurstücke 134 und 186, im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Freifläche Flur 5 Flurstück 30 und im Osten durch vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße "Am Weingarten" Flur 5 Flurstücke 1136 und 1135.

3. Städtebauliches Konzept

Um die vorhandene Lücke zwischen der bestehenden Straßenrandbebauung "Am Weingarten" und dem dominierenden "Kesselhaus", welches zu Wohnzwecken genutzt wird, zu schließen, erfolgt eine Überplanung der Freifläche des Flurstücks 1352 mit einer Bebauung von ca. 5 WE. Der Anschluss erfolgt durch die private Erschließungsstraße zur Straße „ Am Weingarten“.

Die Ausrichtung dieser Gebäude erfolgt entsprechend der vorhandenen Bebauung "Am Weingarten" und findet seine natürliche Begrenzung in der ehemaligen Eisenbahntrasse im Osten.

Die auf dem südlichen Teil des Grundstücks vorhandene Bepflanzung mit der prägenden Hecke wird durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Folglich fügt sich in die vorhandenen Strukturen die Neubebauung derartig in die Lücke ein, dass eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung gegeben ist.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Im Bebauungsplan "Am Weingarten" werden Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Diese Ausgleichsflächen dienen als Ersatz für die im Zuge der

Realisierung des Plans in Anspruch genommen und bisher nicht versiegelten Flächen.

Der Bebauungsplan weist die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus und stellt neben den überbaubaren Flächen die privaten Verkehrsanlagen und Stellplätze dar.

Das Konzept sieht die Errichtung von Gebäuden in Form von Doppel- und Einfamilienhäuser vor. Entsprechend diesem Nutzungskonzept und da die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf angrenzenden Grundstücken eine Beeinträchtigungen bedingen könnte, wird das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch dem Charakter der das Plangebiet umgebenden Flächen, soweit es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Entsprechend diesem Nutzungskonzept wird das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gemäß § 4 (2) Abs. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und

die nach § 4 (3) Nr..1 bis 5 ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

durch die textliche Festsetzung ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort, der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist und wegen der geringen Größe, nicht geeignet.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese Festsetzung ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und sichert die städtebauliche Konzeption.

Für den Baugebietsbereich wird gemäß § 17 BauNVO die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ansprechend der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt (Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO: 1,2).

Der über diese Festsetzung definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage dieses Areals am Siedlungsrand und orientiert sich an der Dichtestruktur der angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise, der Beschränkung der First- und Traufhöhe und der Festlegung einer maximalen Dachneigung von 42 Grad ist gewährleistet, dass sich das neue Wohngebiet an die Höhenentwicklung der vorhandenen

Wohnbebauung anpasst und sich in das bestehende Siedlungsbild integriert.

4.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt, wobei Einzelhäuser sowie Doppelhäuser zulässig sind. Diese Regelung sichert eine aufgelockerte Bebauung zu, die den umgebenden Strukturen entspricht. Diese eingeschränkte Nutzung ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung, um den ländlichen Charakter zu wahren. Desweiteren wird die Anzahl der Wohneinheiten bei Doppel- und Einfamilienhäusern auf je 2 WE begrenzt - insbesondere auch zur Vermeidung einer unangemessenen Nutzung der privaten Zuwegung im Plangebiet und der Straße „Am Weingarten“.

5. Gestalterische Festsetzungen

Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden lediglich Rahmenbedingungen gesetzt, die zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen werden. Die Festsetzungen greifen jedoch nicht in die architektonische Ausdrucksform des jeweiligen einzelnen Gebäudes ein.

Wesentliche städtebaulichen Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Ausnutzung bestimmt – einerseits zur Verhinderung einer zu großen Diffusität andererseits zur Vermeidung zu großer Monotonie.

6. Kinderspielplatz

Wegen der geringen Zahl von geplanten Einfamilienhäusern, der zugehörigen großzügigen Gartenflächen und der Lage zur freien Landschaft hin ist die separate Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet nicht von Nöten.

7. Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Straße "Am Weingarten", welche durch ihren Charakter als Anliegerstraße geeignet ist das Plangebiet zu erschließen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung der einzelnen Häuser durch eine L-förmige Privatstraße, die in das Eigentum der zukünftigen Bewohner übergehen wird.

Diese Straße wird als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m ausgeführt. Angepasst an die Lage der umgebenden Bebauung ist die Trassenführung der Stichstraßen so gewählt, dass im Einmündungsbereich zur Straße "Am Weingarten" ausreichende Sichtverhältnisse für den Verkehr gegeben sind.

8. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.970 qm
(davon private Verkehrsfläche ca. 500 qm)	

Private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in der Bauernschaft Haegerort	ca. 910 qm
---	------------

9. Ökologie

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden Umweltbelange berührt werden; diese Eingriffe können durch verschiedene festgesetzte Maßnahmen kompensiert werden. Zur Ermittlung der ökologischen Beeinträchtigungen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein ökologischer Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt ist.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine externe Ausgleichsfläche gelegen in der Gemarkung Freckenhorst Flur 26 Fl.St. 217; hier wird auf einer Fläche von 910 qm eine Wallhecke und ein Kleingewässer angelegt. Im Bebauungsplan ist diese Fläche festgesetzt als ökologische Ersatzmaßnahme auf der Grundlage des § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss der Flächen an die in der Straße "Am Weingarten" vorhandenen Versorgungssysteme gewährleistet.

Wie in dem Bodengutachten des Dr. Butenweg ,45731 Waltrop vom 28.06.02 ausgewiesen ist, ist der Boden für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht geeignet, da bei den Bohrungen im Plangebiet nur zwei Punkte ausgemacht werden konnten, welche bedingt versickerungsfähigen Boden aufwiesen, die jedoch ungeeignet sind das gesamte im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwasser aufzunehmen - daher ist eine Versickerung nicht möglich .

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Gewässer, welches geeignet ist das anfallende Regenwasser aufzunehmen, dementsprechend erfolgt die Ableitung in ungedrosselter Form in den vorhandenen Mischwasserkanal gelegen in der Straße "Am Weingarten"

11. Baugrundverhältnisse

Im Gründungsbereich der geplanten Wohngebäude stehen Bodenschichten an, deren Tragfähigkeit ausreicht die ankommenden Gebäudelasten schadensfrei aufzunehmen.

Mit Grundwassereinwirkung ist nicht zu rechnen, wohl aber mit "aufstauendem Sickerwasser"; in diesen Fällen können die Außenwände durch geeignete Maßnahmen gesichert werden, wie z. B. Bitumendichtungsbahnen, etc. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt.

12 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht

Münster, den 14.05.2004

GEG mbH
Münzstraße 44
48143 Münster

M. Leuer