

**Bebauungsplan Nr. 2.08 „Gebiet zwischen
Zumlohstraße und von-Ketteler-Straße“
– 2. vereinfachte Änderung**

Begründung

gem. § 13 BauGB

Stadt Warendorf

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Änderungsbereich und Änderungsanlass	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliches Konzept	4	
3	Änderungspunkte für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	4	
3.1	Art der baulichen Nutzung	4	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.3	Baugestaltung	5	
4	Sonstige Belange	5	
5	Ergänzende Anmerkung:	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 04.03.2010 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zwischen Zumlohstraße und von Ketteler Straße“ gemäß § 13 BauGB vereinfacht zu ändern, um an der Freckenhorster Straße ein konkretes Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind – wie im Folgenden erläutert .

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass

Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 149, 337 und 338 der Flur 14, Gemarkung Warendorf südlich der Innenstadt von Warendorf an der Freckenhorster Straße.

Die Freckenhorster Straße ist hier lückenlos mit Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken genutzt. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 (1. Änderung) erfasst die Straßenrandbebauung mit überbaubarer Fläche und lässt die tiefen Gartengrundstücke frei. Der Änderungsbereich zeigt hier auf Grund der Tiefe des Grundstückes die größte der unbebauten Flächen.

Das nachvollziehbare wirtschaftliche Interesse des Grundstückseigentümers, hier eine Wohnbebauung zu realisieren, deckt sich mit dem allgemeinen Ziel einer sinnvollen Stadtentwicklung, zur Schonung des Freiraumes im Siedlungszusammenhang vorhandene Ressourcen von erschlossenem Bauland zu aktivieren.

Die im rückwärtigen Bereich des Änderungsgebietes vorhandenen Freiflächen sollen daher im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine weitere Bebauung genutzt werden.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame FNP stellt - entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan - für den Änderungsbereich ebenfalls Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 2.08 setzt für die Straßenrandbebauung an der Freckenhorster Straße

- Allgemeines Wohngebiet
- max. zweigeschossige Einzel- und/oder Doppelhausbebauung
- Grundflächenzahl 0,4 und
- Geschossflächenzahl 0,8 fest.

Die Firsthöhe wird auf max. 13,0 m beschränkt.

Als baugestalterische Regelung gem. BauO NRW werden 25 - 50° Dachneigung zugelassen.

Die rückwärtig festgesetzte Baugrenze lässt hinter dem bestehenden Gebäude wenig Spielraum für bauliche Erweiterung zu. Der größere Teil des Grundstückes ist somit nicht überbaubare Fläche.

2 Städtebauliches Konzept

Zwischen den benachbarten Wohnhäusern Nr. 58 und 64 an der Freckenhorster Straße besteht ein größerer seitlicher Abstand, der eine Erschließung des großen rückwärtigen Gartengeländes ermöglicht.

Der Grundstückseigentümer plant, hier ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu errichten.

Die geplante Bebauung soll sich auch im Maß der baulichen Nutzung in das Siedlungsgefüge einbinden. Im rückwärtigen Bereich besteht bereits eine zusammenhängende Baustruktur am Gildeweg. Entlang der Freckenhorster Straße wird mit der geplanten Bebauung optisch die Lücke zwischen Haus Nr. 58 und 64 durch eine zurückliegende Neubebauung geschlossen.

3 Änderungspunkte für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Mit dem Ziel, eine rückwärtige Bebauung auf den Parzellen 149 und 338 zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geprüft bzw. geändert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet - wie bereits vorhanden.“

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den benachbart getroffenen Festsetzungen wird auch im rückwärtigen Bereich für die geplante Bebauung festgesetzt:

- nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
- max. zweigeschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8.

Die überbaubare Fläche wird mit der Baugrenze bis auf einen Abstand von 14,0 m zur rückwärtigen Parzellengrenze erweitert.

Die Firsthöhe wird für das geplante Gebäude auf 10,0 m begrenzt (- gegenüber 13 m auf der übrigen Parzelle -), um damit auf die Belange der bestehenden Bebauung am Gildeweg Rücksicht zu nehmen.

3.3 Baugestaltung

Als baugestalterische Regelung gem. § 86 BauO NRW wird das ortsbildtypisch geneigte Dach mit einer geänderten, reduzierten Dachneigung zwischen 25-45° festgesetzt. Im angrenzenden Bereich sind max. 50° zulässig.

4 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Änderung des Bebauungsplanes zu beachten wären, sind nicht betroffen:

- **Erschließung**

Die Zufahrt zur rückwärtigen Bebauung erfolgt - wie für die bestehende Bebauung - direkt von der Freckenhorster Straße / L 547, die hier als Ortsdurchfahrt verläuft.

Die gem. BauO NRW erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

- **Belange des Freiraumes**

Belange des Freiraumes sind nicht betroffen. Die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl bis zur GRZ von 0,4 ist planungsrechtlich bereits gegeben.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze vorhanden.

• **Immissionsschutz**

Zur Ermittlung der von der Freckenhorster Straße L547 auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurde ein Schallgutachten erstellt*.

Für die Verkehrsbelastung der Freckenhorster Straße wurde entsprechend der Prognose** für das Jahr 2010 unter Berücksichtigung der Realisierung der geplanten Umgehungsstraße eine Verkehrsbelastung von 5.200 KfZ/24 h mit einem LKW-Anteil von 5% tags und 10% nachts zu Grunde gelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die höchsten Lärmimmissionen im Änderungsgebiet unmittelbar an der Freckenhorster Straße mit Werten von bis zu 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts auftreten. In den westlichen Teilen des Änderungsgebietes nehmen diese Immissionen auf tags bis zu 50 dB(A) und nachts bis zu 44 dB(A) ab. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden damit im Nahbereich der Freckenhorster Straße deutlich überschritten. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Änderungsgebietes scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im Änderungsgebiet aus. Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die den notwendigen Schallschutz innerhalb der Gebäude sicherstellen. Mit Bezug auf die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 werden im Plangebiet die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt. Die aufgrund der Lärmimmissionen vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Da im vorliegenden Fall die Lärmimmissionen in der Nachtzeit lediglich 6 dB unter den Werten der Tagzeit liegt, werden die gem. DIN 4109 geforderten Schalldämmmaße um 4 dB erhöht. Die angegebenen Schalldämmmaße gelten für die der Freckenhorster Straße zugewandten Ostfassaden der Gebäude sowie die nach Süden und Norden orientierten Fassaden. Für die Westfassaden kann das Schalldämmmaß um 15 dB gemindert werden.

Für Fenster, die einem Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) nachts ausgesetzt sind, wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen empfohlen. Grundsätzlich sollten Fenster von Schlafräumen nach Möglichkeit in den lärmabgewandten Fassaden realisiert werden. Aktive Maßnahmen zum Schutz der Freibereiche der Grundstücke sind nicht erforderlich, da diese sich ohnehin in den geringer belasteten westlichen Grundstücksteilen befinden und durch die vorhandene bzw. geplante Bebauung eine zusätzliche Abschirmung erfahren.

* Uppenkamp und Partner,
Schallgutachten Nr. 06083810,
Verkehrslärmuntersuchung für
den Bebauungsplan Nr. 2.08 –
2. vereinfachte Änderung in
Warendorf, Ahaus, Juni 2010

** Planungsbüro für Lärmschutz
Altenberg, Projekt Nr. 60547/02
Schalltechnische Untersuchung
für den Bebauungsplan Nr.
2.66 in Warendorf, Münster,
August 2002

- **Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen sonstige Hinweise**

Im vorliegenden Änderungsverfahren nicht relevant.

5 Ergänzende Anmerkung:

Alle sonstigen Textlichen Festsetzungen, Gestaltungsfestsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 2.08 gelten auch für den Änderungsbereich bzw. werden soweit erforderlich angepasst.

Bearbeitet für die Stadt Warendorf im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, im 01.07.2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld