



STADT WARENDORF

Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 2.35

**„Zwischen Freckenhorster Straße, Bellmannstraße und
Schmiedestraße“**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**Begründung zum Bebauungsplan vom 04.05.2011,
ergänzt durch die Beschlüsse des Rates vom 29.09.2011**

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

INHALT:

Begründung

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich und vorhandene Nutzung**
- 2.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 3.0 Festsetzungen gemäß BauO NRW**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung/ allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)**
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse**
 - 3.2.2 Bauweise**
 - 3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.0 Erschließung**
- 5.0 Umweltschutz**
 - 5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**
 - 5.2 Altlasten**
 - 5.3 Artenschutz**
 - 5.4 Schalltechnische Beurteilung**
 - 5.5 Kampfmittel**
- 6.0 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz**
- 7.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**
- 8.0 Auswirkungen der Planung**

1.0 Räumlicher Geltungsbereich und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Warendorf zwischen Freckenhorster Straße und Bellmannstraße und umfasst die Flurstücke 94-96, 98, 106-108, 292, 296, 330, 332, 333, 392, 393, 397, 425, 426, 554, 555, 567-570, 584, 597-599, 613, 614 und 640 der Gemarkung Warendorf, Flur 21. Das Plangebiet ist Teil des nach § 34 BauGB zu beurteilenden unbepflanzten Innenbereichs, der sich über das Plangebiet hinaus bis zur Wandstraße erstreckt und weitgehend von einer Straßenrandbebauung geprägt ist. Im weitgehend durch großzügige Gärten geprägten Innenbereich befinden sich allerdings mehrere Hauptnutzungen.

Von der Freckenhorster Straße aus sind die Grundstücke Freckenhorster Straße 61 – dort befindet sich in einem älteren Gebäude eine psychologische Praxis – und Freckenhorster Straße 57a aus erschlossen. Von der Freckenhorster Straße und von der Bellmannstraße aus sind die Mehrfamilienhäuser Bellmannstraße 2 und 4 erschlossen. Hinter dem Mehrfamilienhaus Freckenhorster Straße 59 befindet sich als Nebennutzung eine Garagenanlage.

In der Mitte des Plangebiets befindet sich ein Fuß- und Radweg zwischen Freckenhorster Straße und Bellmannstraße.

Im Plangebiet überwiegt bei weitem die Wohnnutzung. Im nordwestlichen Teil befinden sich eine Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen Betrieben (u. a. Autoteilevertrieb, Hausmeisterservice, Zahnarztpraxis).

Die im Westen des Plangebiets verlaufende Freckenhorster Straße, die als Landesstraße L547 klassifiziert ist, weist eine starke Verkehrsbelastung auf, wodurch die bestehende Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

2.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist ein Bauantrag zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses im Gartenbereich des Hauses Freckenhorster Straße 53. Dieses Vorhaben sowie weitere Bauvorhaben im bisher noch weitgehend erhaltenen Gartenbereich des Gebiets können nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert werden, da wegen der bereits vorhandenen Hinterlandbebauung, die nicht mehr als „Ausreißer“ bewertet werden kann, ein nahezu uneingeschränktes Baurecht zur Errichtung von Wohnhäusern auf Gartengrundstücken im Inneren des Quartiers besteht. Der Charakter dieses hochwertigen Wohngebiets würde dadurch grundlegend verändert.

Die Genehmigung der hier bereits errichteten Gebäude im Innenbereich stellt sich aus heutiger Sicht als städtebaulich verfehlt bzw. missglückt dar. Es ist Absicht der Stadt, die Gartenbereiche im Innenbereich des Quartiers insbesondere im Hinblick auf die viel befahrene Freckenhorster Straße als Ruhezone und Rückzugsmöglichkeit zu erhalten und damit die Qualität des gewachsenen Wohnviertels zu sichern. Eine eigenständige Bebauung im rückwärtigen Ruhebereich und die hiermit verbundene Erzeugung zusätzlichen Anliegerverkehrs, also die Verdichtung des Quartier-Innenbereichs soll zur Erhaltung der bestehenden Ruhebereiche ausgeschlossen werden. Darüber hinaus stellen die zusammenhängenden Gartenflächen eine vernetzte biotopartige Grünzone dar, die städtebaulich hoch attraktiv und schützenswert ist.

Andererseits soll der Bebauungsplan durch Baufelder eine angemessene Erweiterung der bestehenden Gebäude in Form von Anbauten ermöglichen, um eine akzeptable Ausnutzung der großzügigen Grundstücke zu gewährleisten. Damit wird auch der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Soweit trotz der Einschränkung des § 42 Abs. 3 BauGB durch den Entzug von Baurechten Entschädigungsansprüche entstehen sollten, wird die Stadt diesen entsprechen.

Eine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nicht vor, da der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Wohnbaufläche sowie im Nord-Westen als gemischte Baufläche ausweist und somit die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und im Nord-Westen als Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3.0 Festsetzungen gemäß BauO NRW

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Neigung von 30° - 50° zulässig. Im Mischgebiet liegt die Dachneigung zwischen 25° und 50°. Diese Spanne ergibt sich aus den vorhandenen Dachausbildungen der Bestandsgebäude.

3.1 Art der baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)

Das Plangebiet „Zwischen Freckenhorster Straße, Bellmannstraße und Schmiedestraße“ erhält, entsprechend dem Flächennutzungsplan, eine Einteilung in „Allgemeines Wohngebiet“, mit auf die Umgebungsbebauung abgestimmten Festsetzungen (WA1, WA2, WA3) und im nördlichen Bereich „Mischgebiet“.

Ergänzung zum Mischgebiet:

Im Mischgebiet wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“, August 2007, gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet unzulässig sind. Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Als Zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Metzgereiwaren,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
- Sortimentsbuchhandel
- Zeitungen und Zeitschriften
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.)
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,

- Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik
- Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportbekleidung und –schuhe
- Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Wohn- und Einrichtungsbedarf
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Elektrohaushaltsgeräte
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte
- Videokameras und Fotoartikel
- Telefone und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Hörgeräte
- Optikartikel
- Uhren, Schmuck
- Babyartikel

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“ vom August 2007 und der dazu vom Rat am 14.06.2007 gefasste Beschluss stellen Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung Warendorfs auf, um das bestehende attraktive Einzelhandelsangebot zu sichern sowie die Anziehungskraft der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.

Die Grundsätze lauten u. a.:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
2. Einzelhandelsbetriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich sowie eingeschränkt im Stadtteilzentrum Freckenhorst zulässig sein.

Daher wird, um die genannten Ziele zu erreichen, der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten durch entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen konsequent ausgeschlossen. Dies gilt auch für den vorliegenden Standort „Zwischen Freckenhorster Straße, Bellmannstraße und Schmiedestraße“, der außerhalb der für den Stadtteil Warendorf festgelegten zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ sowie „Gallitzin-Passage“ liegt.

Ohne den Ausschluss der genannten Sortimente können durch Überschneidungen mit den Angeboten in den städtebaulich-funktionalen Zentren bei gleichzeitig günstigeren Wettbewerbsbedingungen wie niedrigeren Miet- und Grundstückspreisen, geringeren Betriebs- und Personalkosten, einem größeren

Stellplatzangebot oder größerer Flexibilität bei Erweiterungen, die zentralen Versorgungsbereiche kurz – bis mittelfristig einen Bedeutungsverlust erleiden, der ihre Versorgungsfunktion in Frage stellen kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhe,

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die festgesetzten Höhenbeschränkungen für First und Traufe bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Teilbereich WA1 für die Grundflächenzahl 0,4 betragen. Die Firsthöhe soll bei maximal 13 m und die Traufhöhe bei maximal 7 m liegen. Diese Begrenzung ergibt sich aus der benachbarten und gegenüber liegenden Bebauung, die an der Freckenhorster Straße als Hauptverkehrsstraße insgesamt höher liegt, als an den abzweigenden schmaleren Anliegerstraßen. Die Höchstzahl der Vollgeschosse soll II betragen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 soll die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgesetzt werden. Die Firsthöhe soll auf maximal 10 m reduziert sein, da die Gebäude der Anliegerstraßen (Schmiedestraße und Bellmannstraße) niedriger sind als an der Freckenhorster Straße. Dies geschieht in Annäherung an die Höhe der um- und gegenüberliegenden Gebäude, als auch unter Berücksichtigung der geringeren Straßenbreite. Die Traufhöhe soll ebenfalls maximal 7 m betragen. Die Höchstzahl der Vollgeschosse soll bei II liegen.

Das Allgemeine Wohngebiet WA3 soll als Maß der baulichen Nutzung ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 erhalten. Die Firsthöhe soll bei maximal 13 m liegen und die Zahl der Vollgeschosse soll auf maximal III begrenzt sein. Die Festsetzungen sollen damit die Bestandsgebäude im Nord-Osten des Plangebietes absichern; Ihre ungewöhnliche Lage im Inneren des Quartiers, liegt darin begründet, dass dort eine städtebauliche Wirkung durch Betriebsgebäude vorangegangen ist, durch die das § 34 BauGB-Gebiet an dieser Stelle schon im Vorhinein eine hohe städtebauliche Dichte aufwies. Um eine Verbesserung des dort herrschenden Gemengelage (Schreinereibetrieb neben Wohngebäuden) zu erreichen, wurde dem Bau der Wohnhäuser im Gegenzug zum Abriss von Betriebshallen, zugestimmt und als positiver Entwicklungsschritt für das Gebiet verbucht.

Für das Mischgebiet soll als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt werden. Die Firsthöhe soll maximal 13 m betragen und die Traufhöhe maximal 7 m. Die Höchstzahl der Vollgeschosse soll bei II liegen.

3.2.2 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. In dem gesamten Bebauungsplanbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen sind entsprechend dem Gebäudebestand gewählt.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche bemisst sich zum einen danach, die meisten Bestandsgebäude mit einzufassen, zum anderen bietet sie noch einen gewissen Spielraum, in dem Erweiterungen im Bestand möglich sind. Grundsätzlich ist das

Baufeld jedoch so bemessen, dass die Bildung von Neubaugrundstücken mit freistehenden Gebäuden ausgeschlossen ist.

Um den Innenbereich als „Ruhezone“ in einer etwa gleichförmigen Breite von ca. 34 m von Bebauung frei zu halten, wurde ein Baufeld mit einer Tiefe von größtenteils 22 m um die Fläche gelegt. Ausgenommen die Flurstücke 94 / 95 mit einer Bautiefe von im Mittel ca. 23 m. Das Flurstück 106 erhält eine geringere Bautiefe von 20 m, bedingt dadurch, dass das Baufeld sonst an die hinteren Grundstücksgrenzen der Nachbarn ragt und dadurch deren Ruhebereich stören würde. Die größere Baufeldtiefe der Flurstücke 567 und 569 von im Mittel ca. 27 m (Maximum 30 m), liegt darin begründet, dass die Freckenhorster Straße eine leichte Linkskurve macht und das Baufeld der Straße parallel folgend teilweise größer ist.

Die Gebäude Bellmannstraße 2 und 4 wurden als bebaubare Fläche ausgewiesen, obwohl sie in zweiter Reihe liegen und nicht der Randbebauung folgen. Dies ist damit begründet, dass das Gebiet zum Zeitpunkt, als die Bauvorhaben geprüft wurden, eine massive Bebauung durch einen Schreinereibetrieb aufwies. Durch den Abriss der Betriebsgebäude zu Gunsten einer Wohnbebauung ergab sich insgesamt eine Verbesserung der Gesamtsituation. Städtebaulich stellt sich diese Entscheidung ebenso wie die Baugenehmigungen für die Gebäude Freckenhorster Straße 57a und 61 als Fehlentwicklung dar, die nicht fortgeführt werden soll.

4.0 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Freckenhorster Straße, Bellmannstraße und Schmiedestraße).

Der ost-westlich verlaufende Fuß- und Radweg, der das Plangebiet teilt, hat keinerlei Verkehrserschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke.

Das Gebäude an der Freckenhorster Straße 57a wird über einen privaten Erschließungstichweg über das Grundstück des Gebäudes an der Freckenhorster Straße 57 erschlossen. Die Sicherung dieser privaten inneren Erschließung findet über Rechte statt, die nach der Parzellierung als Baulasten eingetragen werden. Der Wohnweg, der das Grundstück von Haus Nr. 57 a erschließt, wird in einer Breite von 3 m als private Wegeflächen d.h. Geh- und Fahrrecht und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgung (Entwässerungsleitung) des Abwasserbetriebes des Stadt Warendorf festgesetzt. Die Festlegung der Zufahrtsituationen mit einer Breite von 3 m wird als ausreichend angesehen.

5.0 Umweltschutz

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Gebiet nach § 34 BauGB verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich, so dass das vereinfachte Bauleitplanverfahren angewendet werden kann. Damit kann sowohl von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen als auch vom Umweltbericht in der Begründung gemäß § 2a BauGB.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da die erforderlichen Schwellenwerte der Anlage 1 zu § 3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht

erreicht werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

5.2 Altlasten

Dem Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen lag in Bezug auf das Plangebiet eine Eintragung für das Flurstück 332 als „Altstandorte im Verzeichnis“ vor. Auf Nachfrage beim Kreis Warendorf recherchierte dieser und stufte das Grundstück als endarchiviert ein; „aus Sicht des Bodenschutzes lassen sich keine Einschränkungen hinsichtlich einer Überplanung der Stadt Warendorf ableiten ... der ehem. Altstandort braucht im weiteren BPlan-Verfahren nicht berücksichtigt zu werden.“

5.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange nach §39 BNatSchG wurden unter Beauftragung der Stadt Warendorf von dem Planungsbüro Brandenfels landscape + enviroment, Münster, geprüft. Dieses kam im Januar 2011 zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen vorbereitet. Bei konkreten Bauvorhaben soll auf Vorkommen planungsrelevanter Arten geachtet werden. Bei drohenden Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Eine intensive artenschutzrechtliche Prüfung wird zum jetzigen Zeitpunkt als nicht notwendig erachtet. Allerdings soll eine genauere Untersuchung anhand des jeweils konkreten Bauvorhabens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

5.4 Schalltechnische Beurteilung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrslärm-Gutachten mit Datum vom 25.10.2010 erstellt. Das Gutachten nimmt Bezug auf den Bebauungsplanentwurf mit Bearbeitungsstand vom 30.09.2010. Dieser Stand entspricht in allen Belangen des Immissionsschutzes dem vorliegenden Entwurf vom 04.05.2011.

Hinsichtlich der anzusetzenden Geräusch-Immissionsrichtwerte bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte wurde dabei die jeweils geplante Gebietseinstufung berücksichtigt.

Die schalltechnische Immissionsprognose ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage). Sie kommt zu der Aussage, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da Überschreitungen in großen Teilen des Plangebietes, bedingt vor allem durch die stark befahrene Freckenhorster Straße L 547, vorliegen.

Neben passivem Schallschutz in Form von z.B. Schallschutzfenstern, soll schon bei der Grundrissgestaltung die Lage der schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer) bzw. deren Fensterausrichtung, durch Positionierung an der dem Lärm abgewandten Fassade, berücksichtigt werden. Für die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Freckenhorster Straße wird empfohlen, diese zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,res}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

5.5 Kampfmittel

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf kennzeichnet das Plangebiet als Bombenabwurfgebiet. Auf Nachfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg teilte diese mit, dass „auf Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt wurde, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1): (keine Bombardierung)“. Die Auswertung alliierter Luftbilder bis zum 30.03.1945 konnte durch schlechte Bildqualität aufgrund Verschattung nur bedingt durchgeführt werden, so dass keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen gemacht werden können. Ein Hinweis zur Beobachtung des Erdaushubs wurde in den Bebauungsplan eingefügt.

6.0 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

7.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits bestehende Einrichtungen.

Gleiches gilt für die Versorgung mit Strom und Gas bzw. Telekommunikationsinfrastruktur.

8.0 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in dem Plangebiet wohnenden, sowie an das Plangebiet angrenzend wohnenden Menschen zu erwarten, da die Planung den Gebietscharakter festigt und eine geordnete Fortführung der vorhandenen Struktur schafft.

Warendorf, 04.05.2011

ergänzt durch die Beschlüsse des Rates vom 29.09.2011

STADT WARENDORF

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke