STADT WARENDORF

Entscheidungsbegründung

Bebauungsplan Nr. 3.21 „Nördlich alter Friedhof Freckenhorst“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben ... 3
1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Planungsanlass und Planungsziel ... 4
1.5 Derzeitige Situation ... 5
2 Städtebauliche Konzeption ... 5
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung ... 6
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit ... 6
3.2.2 Überbaubare Flächen ... 7
3.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ... 8
4 Erschließung ... 9
4.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz ... 9
4.2 Ruhender Verkehr ... 9
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 9
4.4 Fuß-Rad-Weg ... 10
5 Natur und Landschaft ... 10
6 Ver- und Entsorgung ... 10
6.1 Strom, Gas und Wasser ... 10
6.2 Abwasserentsorgung ... 10
6.3 Abfallentsorgung ... 11
7 Denkmalschutz ... 11
8 Fragen zur Durchführung und Bodenordnung ... 11
9 Flächenbilanz ... 12

Anhang

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Berechnung Ausgleichserfordernis nach der Baumschutzsatzung

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, für eine ca. 0,92 ha große Fläche, ca. 300 m nordwestlich vom Ortskern von Freckenhorst, direkt nördlich angrenzend an den alten Friedhof von Freckenhorst, einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen, um die planungsrechtliche Grundlage für das im Folgenden beschriebene Planziel zu schaffen.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Warendorf befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

– Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,92 ha und der entsprechend dem Plankonzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

– Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

– Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 2, 4 und 5 BauGB ist daher nicht gegeben. Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Warendorf beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 finden auf

den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 b UVPG bzw. der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch

- die Industriestraße im Osten,
- den alten Friedhof im Süden,
- die östliche Grenze der Wohnbaugrundstücke Brückenstraße 6 bis 16,
- die südliche Grenze der Wohnbaugrundstücke Heckenweg 10, 12 und 16 und
- den Heckenweg im Norden für die unbebaute Fläche zwischen den Grundstücken Heckenweg 12 und 16.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 197 und 198 in der Flur 10 und 53, 393, 427, 428 und 476 in der Flur 11, Gemarkung Freckenhorst.

Die Grenze ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, die Fläche befindet sich, bis auf das Grundstück Industriestraße 25, im Eigentum des Investors bzw. seiner Schwester.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht des Eigentümers Heinz-Hermann Hombrink (Investor), auf seinem Wohnbaugrundstück und der rückwärtig angrenzenden Grünfläche - zZ. tlw. als Pferdeweide genutzt - ein kleines innerörtliches Wohnquartier zu entwickeln, nachdem die Fläche nicht mehr als Friedhofserweiterungsfläche benötigt wird.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Im Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ der Bezirksregierung Münster wird das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich des Ortsteils Freckenhorst von Warendorf erfasst.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet, neben einer Wohnbaufläche, hauptsächlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Mit der im Folgenden erläuterten Zielsetzung für die künftige Nutzung wird, nach erfolgter Bebauungsplan-aufstellung, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB vorgenommen.

1.5 Derzeitige Situation

Der östliche Teil des Plangebietes ist mit einem großen Einfamilienhaus mit Garage bebaut und wird als Wohnbaugrundstück genutzt. Der nördliche, an den Heckenweg angrenzende Teil wird als Pferdeweide genutzt, hier befindet sich auch ein kleiner Pferdestall. Im übrigen Plangebiet befindet sich ebenfalls eine Weidefläche mit vereinzelten Bäumen. Eine ausführliche Beschreibung des derzeitigen Bestandes findet sich in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Anhang.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Konzept sieht vor, ein kleines Wohnquartier für eine Bebauung mit insgesamt ca. 13 bis 15 Wohngebäuden in max. zweigeschossiger Bauweise, als Einzel- und/oder Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zu entwickeln. Hierbei sollen im westlichen Teil des Plangebietes, aufgrund der Nachfrage, sogenannte Stadtvillen in optisch zweigeschossiger Bauweise zugelassen werden. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Industriestraße wird für die Teilfläche WA3 die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern gelockert und eine maximale Zahl von 4 Wohnungen zugelassen. Dieser Wert entspricht der maximalen Wohnungszahl in Doppelhäusern und soll im Umfeld der Sammelstraße den Bau von

Mehrfamilienhäusern ermöglichen.
Die Zahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet weitgehend auf 2 WE beschränkt, um dem im Innenbereich der umliegenden Wohnquartiere vorherrschenden Gebietscharakter zu entsprechen. Gerade im Umfeld des alten Freckenhorster Friedhofs wäre eine massivere Mehrfamilienhausbebauung, mit den hiermit einhergehenden etwaigen Störungen der benachbarten Nutzung, unangemessen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes, zwischen den Grundstücken Heckenweg 12 und 16, der bereits Bestandteil des Bebauungsplans 3.15 "Heckenweg" ist, wird entsprechend seiner bisherigen Festsetzung als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen in "WR" Gebieten sind nicht zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem bisher geltenden Bebauungsplan "Heckenweg".
Die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in "WA" Gebieten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen soll auf das Umfeld (Friedhof, benachbarte wohnbauliche Nutzung) Rücksicht genommen werden. Darüber hinaus ist auch das Flächenangebot für solche Betriebe zu klein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

- Allgemeines Wohngebiet "WA1"
  Die Geschossigkeit wird – wie in Pkt. 2 beschrieben – entsprechend dem Kon-

zept mit zwingend zweigeschossig festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 10,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit minimal 4,50m und maximal 6,50 m festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA2" und "WA4"
  Die Geschossigkeit wird – wie in Pkt. 2 beschrieben – entsprechend dem Konzept mit max. zweigeschossig festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 10,0 m bzw. für Pultdächer mit max. 8,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA3"
  Die Geschossigkeit wird – wie in Pkt. 2 beschrieben – entsprechend dem Konzept mit max. zweigeschossig festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 10,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m festgesetzt.

- Reines Wohngebiet "WR"
  Die Geschossigkeit wird – wie in Pkt. 2 beschrieben – entsprechend den Ausweisungen des hier bisher geltenden Bebauungsplanes "Heckenweg" mit max. zweigeschossig festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 9,5 m festgesetzt.

3.2.2 Überbaubare Flächen

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche wurde relativ großzügig festgesetzt, um eine Flexibilität für die Bauformen der Wohnhäuser offen zu halten. Bei den südlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken wurde die hintere Baugrenze bewusst mit deutlichem Abstand von der Friedhofsgrenze festgelegt, um eine Störung des Friedhofs durch die Bebauung zu verhindern. Nichtsdestotrotz bieten die Grundstücke mit einer Bebauungstiefe von 14 m eine hinreichende Flexibilität bei der Wahl der Bauform.
Im "WA1", "WA2" und "WA3" Gebiet ist die Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand sowie zwischen überbaubarer Fläche und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Dies dient sowohl dem Schutz des Friedhofs als auch dem Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke.

3.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

- Allgemeines Wohngebiet "WA1 bis WA4"
  Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 gemäß Obergrenze BauNVO festgesetzt. Dies dient dem sparsamen Baulandverbrauch und entspricht den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans "Heckenweg". Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird aufgrund der vorgegebenen Grundflächenzahl sowie der Festsetzung zur maximalen Trauf- und Firsthöhe nicht erforderlich, da die Obergrenze der BauNVO damit nicht überschritten werden kann.

- Reines Wohngebiet "WR"
  Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden aus dem Bebauungsplan "Heckenweg" mit 0,4 bzw. 0,8 übernommen.

3.5 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW werden Bestandteil des Bebauungsplanes, mit dem Ziel ein gestalterisch hochwertiges Wohnquartier zu sichern, das sich gut in die Umgebung einpasst und moderne Bauformen ermöglicht.
Die Hauptfirstrichtung (mit Ausnahme der ganz im Westen und ganz im Osten des Plangebiets gelegenen Grundstücke) erfolgt in Ost-West-Richtung, sodass die solarenergetisch optimale Ausrichtung der Gebäude auch durch diese Festsetzung gesichert ist.
Als Dachformen sind im "WR" und "WA3" Gebiet Sattel- und Walmdächer, im "WA1" Gebiet Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie im "WA2" und "WA4" Gebiet Sattel, Walm- und Pultdächer zulässig.
Bei Pultdächern ist eine straßenseitige Lage des Firstes nicht zulässig.
Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtung und Dachneigungen sowie Materialwahl aneinander anzugleichen. Versätze der Hauptbaukörper sind unzulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte oberhalb eines 1. Dachgeschosses sowie allgemein

bei Zelt, Walm- und Pultdächern sind nicht zulässig.
Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder monotones verunstaltetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Sie werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Das Plangebiet wird vom Heckenweg im Norden und der Industriestraße im Osten tangiert. Die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt unmittelbar über den Heckenweg, die restlichen Grundstücke werden durch eine als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzte Wohnstraße (Planstraße A, hauptsächlich 5,5m breit) von der Industriestraße aus erschlossen. Diese Straße endet in einem Wendeplatz mit einem Radius von 9,0 m und bietet damit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie Müllfahrzeugen eine Wendemöglichkeit.

4.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die Wohnbebauung wird auf den privaten Grundstücken gedeckt. Zusätzlich werden ca. 13 Stellplätze für den Besucherverkehr im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen, um sicherzustellen, dass durch das neue Wohnquartier keine weiteren Verkehrsflächen in der Industriestraße belegt werden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, sowohl Richtung Warendorf, als auch in Richtung Münster.

4.4 Fuß-Rad-Weg

Der zur Verbindung des Heckenweges mit der Planstraße A geplante 2 m breite Fuß- und Radweg dient der Vernetzung des Wegesystems im Nordwesten Freckenhorsts und verbessert die Beziehung zum Ortskern.

5 Natur und Landschaft

Siehe anhängende Artenschutzrechtliche Vorprüfung und Berechnung des Ausgleichserfordernisses nach der Baumschutzsatzung durch das Büro WWK.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Es ist durch den Erschließungsträger zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.
Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 800 Ltr/min. Für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Es ist durch den Erschließungsträger zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.

Eine bestehende als Mischwasserkanal verlegte Hausanschlussleitung verläuft vom Wohngebäude Industriestraße 27 über das Plangebiet nach Südwesten in Richtung Brückenstraße. Diese Leitung wird aufgegeben und im Zuge der Erschließungsarbeiten ausgebaut und entsorgt.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der derzeit gültigen Fassung.

7 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

8 Fragen zur Durchführung und Bodenordnung

Eine Bodenordnung gem. BauGB ist auf Grund der Eigentumsstruktur (ein Eigentümer) nicht erforderlich.

9 Flächenbilanz

Baulandfläche im WR und WA Gebiet:	7290 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	1496 m²
Private Grünfläche:	410 m²
Gesamtfläche:	9196 m²

Warendorf, den 15.11.2012

Spitthöver und Jungemann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
August-Wessing-Damm 18, 48231 Warendorf