# STADT WARENDORF

# Begründung

## zum Bebauungsplan

## „Sammeländerung Kinderspielplätze“

## in den Ortsteilen Warendorf, Freckenhorst, Hoetmar und Müssingen

## (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Begründung zum Bebauungsplan „Sammeländerung Spielplätze“ vom Januar 2013, ergänzt durch die Beschlüsse des Rates vom 21.03.2013**

**<u>Verfahrensstand:</u>**

**Satzungsbeschluss**

**INHALT:**

# Begründung

## A. ALLGEMEINES


**1.0 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf……... S. 6**

1.1 Grundlagen der Planänderungen .....…… S. 6

1.2 Verfahrensablauf ……..... S. 6

**2.0 Räumlicher Geltungsbereich und vorhandene Nutzung……. S. 6**

**3.0 Bestehende Rechtslage…… S. 7**

**4.0 Grundbesitzverhältnisse…….. S. 7**

**5.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung…… S. 7**

5.1 Anlass und Erfordernis der Planung…….. S. 7

5.2 Ziele und Zwecke der Planung……S. 8

5.3 Vorbereitende Untersuchungen, Auswahl der Standorte……S. 8

5.3.1 Aufgegebene Spielplätze und deren Ausweichflächen. S. 9

5.4 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB…... S.10

5.4.1 Ergebnisse aus der Unterrichtung…….. S.10

**6.0 Planerische Vorgaben und Bestandssituation…….. S.10**

6.1 Flächennutzungsplanung …… S.10
6.2 Bebauungsplan / Städtebauliche Situation und Bestand / Inhalte der Änderungen…… S.11

Blatt 1 – Warendorf

**1 Waf (1) „Am Nordufer“**……... S.11

1.1 Bebauungsplan……..... S.11
1.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes …… S.11
1.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.12
1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.12
1.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen……..…… S.13
1.3.3 Sonstiges……..... S.13

**2 Waf (27) „Kapellenstraße“……..……..… S.13**

2.1 Bebauungsplan……..…… S.13
2.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes…… S.14
2.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.14
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.14
2.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen……..... S.14

**3 Waf (31) „Londoner Straße“……..…… S.15**

3.1 Bebauungsplan……..… S.15
3.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes…… S.16
3.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.16
3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.16
3.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen……. S.17
3.3.3 Sonstiges…….. S.17
3.4 Artenschutzprüfung / vorhandene Gehölze, Anpflanzungen und Tierarten……. S.17

**4 Waf (42) „Rotkehlchenweg“ und**
**5 Waf (47) „Zeisigweg“……..…S.17**

4.1 Bebauungsplan…….. S.17
4.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes……..….. S.18
4.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung…..... S.18
4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.18
4.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen……. S.18
4.3.3 Sonstiges…….. S.18

Blatt 2 – Freckenhorst, Hoetmar und Müssingen


**6 Fre (15) „Paul-Löwe-Straße“……..…... S.19**

5.1 Bebauungsplan……. S.19
5.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes…… S.19
5.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.19
5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.19
5.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen…….. S.19

**7 Hoe (1) „Paradiesfeld“……..…... S.19**

6.1 Bebauungsplan……. S.19
6.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes……..….. S.20
6.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.20
6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.20
6.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen……. S.20
6.3.3 Sonstiges……..S.21
6.4 Artenschutzprüfung / vorhandene Gehölze, Anpflanzungen und Tierarten……. S.21

**8 Mü (1) „Zum Mußenbach“……... S.21**

7.1 Bebauungsplan…….…S.21
7.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes..……. S.21
7.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.22
7.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.22
7.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen……. S.22
7.3.3 Sonstiges……. S.22
7.4 Artenschutzprüfung / vorhandene Gehölze, Anpflanzungen und Tierarten……. S.23

**9 Mü (2) „Drenbrüggenstr.“…….. S.23**

8.1 Bebauungsplan…….……. S.23
8.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes……. S.23
8.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.24
8.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.24
8.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen…….. S.24

**10 Mü (5) „Zu den Sandknäppen“……..… S.24**

9.1 Bebauungsplan…….. S.24
9.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes……. S.25
9.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung..... S.25
9.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... S.25
9.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen…….. S.25

**7.0 Sonstige Belange…… S.25**

7.1 Erschließung, Verkehrsflächen, GF-Rechte……. S.25
7.2 Ver- und Entsorgung, Abwasserentsorgung, technische Infrastruktur, Leitungsrechte……... S.26
7.3 Bodendenkmalschutz…….. S.26
7.4 Belange der Umwelt……. S.26
7.4.1 Eingriffsregelung…….. S.26
7.4.2 Artenschutz…… S.27
7.4.3 Belange des Umweltschutzes…… S.28

**8.0 Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise / Aufhebung bestehender Pläne…….. S.28**

**9.0 Verfahrensvermerke / Verfahrensablauf…….. S.29**

**10.0 Satzungsbeschluss…… S.29**

Anhang

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (AVP)

## 1.0 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

### 1.1 Grundlagen der Planänderungen

Vorliegende Planänderungen (siehe Blatt 1 und Blatt 2) dienen der Innenentwicklung und werden deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist dementsprechend ebenso entbehrlich wie der Umweltbericht.
Die Bebauungspläne enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchführung der städtebaulichen Ordnung innerhalb der Geltungsbereiche erforderlich sind.
Den Bebauungsplänen liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen - Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – sowie die Landesbauordnung NRW (BauO-NRW) zugrunde.
Die Bebauungspläne sind insbesondere Voraussetzung und Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB.

### 1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf am 03.05.2012 eingeleitet.

Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 24.10. bis 11.11.2012 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden die ausgearbeiteten Planungsunterlagen der Öffentlichkeit und den Fachbehörden vorgelegt.

## 2.0 Räumlicher Geltungsbereich und vorhandene Nutzung

Die bestehenden Grünflächen sind im Flächennutzungsplan und in den jeweiligen Bebauungsplänen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichnet. Zur Umwandlung dieser Flächen in Wohnbaufläche für eine Bebauung sowie zur Gartennutzung bzw. in einem Fall in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten bedarf es einer Änderung folgender Bebauungspläne;

<u>Blatt 1 – Bereich Warendorf</u>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Waf (1) „Am Nordufer“ | B-Plan 1.22 | | Flur 32 | Flurstück1167 |
| 2 | (27) „Kapellenstraße“ | B-Plan 1.03 | | Flur 36 | Flurstück 729 |
| 3 | Waf (31) „Londoner Str.“ | B-Plan 2.55 | | Flur 17 | Flurstück 1434 |
| | | 3. Änderung | | Flur 17 | Flurstück 1273 |
| | | | tlw. | Flur 17 | Flurstück 1429 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | Waf (42)„Rotkehlchenweg“ | B-Plan 2.27 1.Änderung | Flur 19 | Flurstücke 583 |
| 5 | (47) „Zeisigweg“ | B-Plan 2.27 1.Änderung | Flur 19 | Flurstück 1285 |

Blatt 2 – Freckenhorst, Hoetmar und Müssingen

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6 | Fre (15) „Paul-Löwe-Straße“ | B-Plan 3.03 | Flur 7 | Flurstück 360 |
| 7 | Hoe (1) „Paradiesfeld“ | B-Plan 4.03 | Flur 19 | Flurstück 237 |
| 8 | Mü (1) „Zum Mußenbach“ | B-Plan 7.02 5.Änderung | Flur 414 | Flurstück 595 |
| 9 | Mü (2) „Drenbrüggenstr.“ | B-Plan 7.01 | Flur 414 | Flurstück 206 |
| **10** | Mü (5) „Zu den Sandknäppen“ | B-Plan 7.01 | Flur 414 | Flurstück 246 |

## 3.0 Bestehende Rechtslage

Die als Wohnbauflächen, Grünflächen und als Gemeinbedarfsfläche auszuweisenden Areale sind in den bestehenden Bebauungsplänen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

## 4.0 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Warendorf und wurden bis vor Kurzem als Kinderspielplätze genutzt.
Nach der Umwandlung in Wohnbauflächen bzw. in einem Fall in eine Gemeinbedarfsfläche sollen die Grundstücke veräußert werden.

## 5.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

### 5.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund der aktuellen und sich auch in der Zukunft abzeichnenden angespannten Haushaltssituation in der Gemeinde, kam es neben einer Überprüfung aller Ausgaben auch dazu, Möglichkeiten zur Verbesserung der Einnahmesituation aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang wurden die Spielplätze einer kritischen Kosten-/ Nutzenanalyse unterzogen.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass in manchen Siedlungsbereichen eine hohe Spielplatzdichte, mit teilweise weniger als 200 m Entfernung untereinander, vorherrscht.

### 5.2 Ziele und Zwecke der Planung

In Anbetracht des demografischen Wandels und einer rückläufigen Geburtenzahl, steht das städtebauliche Ziel einer verträglichen Nachverdichtung besiedelter Innenbereiche auch im Einklang mit fiskalischen Zielen. So müssten zum einen nicht neue Siedlungsgebiete im Randbereich entwickelt werden und dadurch wertvolle Freiflächen in Ortsrandlage überplant werden. Zum anderen könnte die vorhandene technische Infrastruktur kostengünstig genutzt und die Auslastung bestehender Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nachhaltig gesichert werden.
Des Weiteren würden die Ausgaben für Pflege und Unterhaltung der Spielplätze reduziert und die Haushaltslage durch den Erlös der städtischen Grundstücksverkäufe verbessert.

Zur Umsetzung dieser Entwicklung wird es erforderlich die rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich der jeweiligen Standorte entsprechend zu ändern.

### 5.3 Vorbereitende Untersuchungen, Auswahl der Standorte

Unter Berücksichtigung der Spielplatzdichte, einer ausreichenden Versorgung, der aktuellen Frequentierung und des Ausstattungsstandards wurden alle Spielplätze einer Untersuchung unterzogen, die hervorbrachte, welche davon als entbehrlich eingestuft werden können.

Der Rat der Stadt Warendorf hat daraufhin im Rahmen der Haushaltskonsolidierung den Abbau und die Aufgabe von 22 Spielplätzen beschlossen. Nachdem entschieden wurde, den Spielplatz an der „Carl-Leopold-Straße“ noch für einige Zeit zu erhalten, wurden insgesamt 21 Spielplätze mit einer Gesamtfläche von 13.274,2 m² zurückgebaut. Die betroffenen Spielplätze verteilen sich wie folgt: In der Kernstadt 12, in Freckenhorst und in Hoetmar jeweils 2 sowie in Einen-Müssingen 5.
In Milte bleiben die 3 existierenden Spielplätze bestehen.

Zur Nachnutzung dieser einzelnen Spielplatzgrundstücke gibt es verschiedene Optionen. Kriterien zur Beurteilung der Grundstücke und der möglichen Nachnutzung waren neben der Erschließung, der Lage, Größe und Zuschnitt auch der Bestand im näheren Umfeld und der städtebauliche Bedarf.

Daraus resultierend wurden nachfolgende Optionen als sinnvoll angesehen. Im Rahmen der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder als Reines Wohngebiet (WR) in entsprechenden Bebauungsplänen,

- die Nachnutzung als Baugrundstück. Die Analyse der Spielplatzgrundstücke ergab, dass einige Grundstücke kurzfristig zu veräußern und zu überbauen wären.
- die Grundstückserweiterung, i.S. von Gartenfläche ohne überbaubare Bereiche. Die Option der Grundstückserweiterung kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Spielplätze im Innenbereich kleiner Wohnquartiere

liegen, eine geringe Flächengröße aufweisen und die Zuwegungen eine zu geringe Breite besitzen (Fußwege).

- die Erweiterung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten

Nach vorangestellten Untersuchungen und Standortanalysen wurden dem Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss (UPVA) diese Ergebnisse vorgestellt. 12 Standorte wurden identifiziert, welche aufgrund ihrer Frequenz, der räumlichen Lage und ihrer Ausstattung als entbehrlich eingestuft wurden. Alternativ noch diskutiert wird z.B. der Standort Waf-34 „Münsterwall“.

Am 03.05.2012 fasste der Rat der Stadt Warendorf den Aufstellungsbeschluss und gab damit den Anstoß für 12 vorgeschlagene Standorte die entsprechenden planungsrechtlichen Schritte zur Umnutzung der Spielplätze zu Wohnbaufläche bzw. Grünfläche und in einem Fall zur Erweiterung einer Gemeinfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten vorzubereiten.
Aufgrund zwischenzeitlich eintretender neuer Erkenntnisse werden für die Spielplatzflächen Waf – 24 „In de Brinke“ und Waf -9 „Dohlenweg“ jeweils eigene Verfahren eingeleitet.

Für somit insgesamt 10 vorgeschlagene Standorte beschloss der Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss am 06.12.2012 nach Sichtung des Entwurfs vom 06.12.2012 für die „Sammeländerung Spielplätze“ die Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### 5.3.1 Aufgegebene Spielplätze und deren Ausweichflächen

Trotz der beabsichtigten Aufgabe der in Rede stehenden Spielplatzstandorte ist eine ausreichende Versorgung in den Siedlungsbereichen gesichert, da in einem Radius von 400 m auch weiterhin mindestens ein Spielplatzstandort erreicht werden kann. Zudem gibt es teilweise weitere Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

| Aufgegebene Spielplätze in Warendorf | | Ausweichflächen (~ Entfernung) |
|---|---|---|
| 1 | „Am Nordufer“ | Spielplatz „In der Feldmark“ (~200 m)<br>Spielmöglichkeiten in der unmittelbaren Emsaue („Emswiesen“) |
| 2 | „Kapellenstraße“ | Spielplatz „Polydorstraße“ (~245 m)<br>Spielmöglichkeiten der „Josefgrundschule“ (~240 m) |
| 3 | „Londoner Straße“ | Spielplatz „Hansering / Lübecker Straße“ (~280 m)<br>Bolzplatz „Lübecker/Freckenhorster Straße“(~630 m) |
| 4<br>5 | „Rotkehlchenweg“ und „Zeisigweg“ | Kleinkindspielplatz „Falkenweg“ (~120-140 m)<br>Abenteuerspielplatz „Nachtigallenweg“ (~200-280 m)<br>Bolzplatz „Drosselweg“ (~180-260 m) |

in Freckenhorst

| | | |
|---|---|---|
| 6 | „Paul-Löwe-Straße“ | Spielplatz „Heinrich-Tenhumberg-Straße“ (~175 m)<br>Spielplatz und Bolzplatz „Peter-Stoffels-Str. (~345 m) |

in Hoetmar

| | | |
|---|---|---|
| 7 | „Paradiesfeld“ | Spielplatz „Gerhard-Hauptmann-Straße“ (~320 m)<br>Spielmöglichkeiten der „Dechant-Wessing Grundschule“ (~270 m)<br>Bolzplatz an der „Dechant-Wessing-Grundschule“ (~165 m)<br>Bolzplatz „Wagenfeldstraße“ (~350 m) |

in Müssingen

| | | |
|---|---|---|
| 8 | „Zum Mußenbach“ | Spielplatz „Schwalbenweg“ (~205-345 m) |
| 9 | „Drenbrüggenstraße“ | |
| 10 | „Zu den Sandknäppen“ | |

### 5.4 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch Aushang der Vorentwürfe (Pläne) zu den Standorten in der Zeit vom 22.10. bis 09.11.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB informiert.

#### 5.4.1 Ergebnisse aus der Unterrichtung

Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit wurden zum Spielplatz am „Dohlenweg“ vorgetragen. Dieser Spielplatz entfällt jedoch aus der Sammeländerung, da für ihn ein separates Verfahren (Bebauungsplanänderung Nr. 2.42 „Eichelhäherweg / Dohlenweg“) eingeleitet wurde.
Die Anregungen und Bedenken der Anwohnerin wurden dem zuständigen Sachbearbeiter übermittelt.

## 6. Planerische Vorgaben und Bestandssituation

### 6.1 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf vom Juli 2010 sind die Planbereiche als Spielplatzflächen inmitten großflächiger Wohnbauflächen dargestellt. Eine Umwandlung der Festsetzung Spielplatz in Wohnbaufläche ist notwendig.
Der Flächennutzungsplan 2010 wird im Anschluss an das Verfahren berichtigt.

## 6.2 Bebauungsplan / Städtebauliche Situation und Bestand / Inhalte der Änderungen

Blatt 1 – Warendorf

### 1 Waf (1) „Am Nordufer“

#### 1.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 1.22 „beiderseits der Milter Str. zw. Nordumgehung, B64 und Emstal“ ist seit dem 16.02.1970 rechtskräftig.
Auf dem zu überplanenden Grundstück liegt die Festsetzung Kinderspielplatz. Als Nutzungsart sieht der Bebauungsplan südlich der Milter Straße ein Reines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen von überwiegend 15,0 m Tiefe in offener oder geschlossener Bauweise vor. Als Nutzungsmaß setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Umfeld des Spielplatzes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 mit einer max. II-Geschossigkeit und einer Dachneigung von 25-38° fest. Die vorgegeben Baulinien orientieren sich in einem Abstand von ca. 4,5 m meist zu den Erschließungsstraßen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit einer Breite von 2,50 m auf die südlichen Grundstücksbereiche ragt und mit 1,5 m auf die landwirtschaftliche Fläche.

Nördlich und im Nordosten des Spielplatzgrundstückes sieht der Bebauungsplan zusätzlich drei großflächige Baufelder vor, die abweichend von der kleinteiligeren Siedlungsstruktur eine massivere Bebauung erlauben; Dort weist der Bebauungsplan eine zwingende II- oder sogar III-Geschossigkeit mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einer GFZ von 0,6 bzw. 0,9 oder sogar 1,0 in offener Bauweise aus. Für die Gebäude östlich des Spielplatzes gibt es eine Flachdachfestsetzung. Für die beiden anderen Bauflächen soll die Dachneigung maximal 30° bzw. 50° betragen.

#### 1.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die Fläche mit einer Größe von **612 m²** liegt am Südrand des Wohngebietes zwischen der Nordumgehung B64 und dem Emstal. Sie grenzt im Südwesten direkt an eine Ackerfläche, die zum Teil als Überschwemmungsgebiet fungiert und einen unbebaubaren Bereich darstellt.
Das Grundstück befindet sich in einer Sackgasse der Straße „Im Leinenfeld“ in Hanglage mit einem maximalen Gefälle von ca. 6° und hat einen trapezähnlichen Grundstückszuschnitt. Westlich des Grundstücks verläuft ein Weg, der von Fußgängern und dem Landwirt zur Erschließung seiner Flächen benutzt wird.
Die Gärten der westlich angrenzenden Grundstücke mit Einzelhausbebauung sind zur Ackerfläche durch Stützmauern abgefangen, was einen vom Wohngeschoss ebenerdigen Zugang zum Garten ermöglicht. Sie besitzen Firsthöhen von 8,5 – 8,9 m und Traufhöhen von 4,0 – 4,5 m. Die Dachneigung liegt bei 38°.
Die Grundstückstiefen, der an die Ackerfläche grenzenden Grundstücke verjüngen sich von West nach Ost. Das Spielplatzgrundstück bildet damit das letzte Grundstück

dieser Aufreihung, allerdings verspringt seine Grundstücksgrenze um ca. 3,50 m nach Norden, so dass seine mittige Grundstückstiefe bei ca. 22,50 m liegt.
Der im Bebauungsplan vorgegebene Pflanzstreifen wurde nur vereinzelt umgesetzt. Auf der landwirtschaftlichen Fläche ist dieser in Form eines begrünten Grabens umgesetzt worden.

### 1.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

#### 1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Spielplatzfläche wird für ein Baugrundstück mit einer freistehenden Einfamilienhausbebauung vorbereitet.
Die Grundstückstiefen, der an die Ackerfläche grenzenden Grundstücke verjüngen sich von West nach Ost. Damit bildet das Spielplatzgrundstück das letzte Grundstück einer Reihung von Grundstücken, die die südliche Abgrenzung zur Ackerfläche bilden. Ein direkter Bezug zu der massiven Bebauung im Norden und Nordosten wird nicht gesehen, da sich diese Gebäude eher ins Innere des Siedlungsgefüges zurückziehen und sie im Gegensatz zu den Gebäuden im Süden keine optische Abkantung des bebauten Geländes bilden.
Unter Berücksichtigung der westlich benachbarten Gebäude- und Grundstücksstruktur, soll eine vergleichbare Einzelhausbebauung ermöglicht werden, die fortlaufend eine gemeinsame Einheit mit der vorhandenen Bebauung bildet;

Die Grundflächenzahl der Umgebung von 0,3 wird übernommen. Es wird eine Traufhöhe von max. 4,0 m, eine Firsthöhe von max. 9,0 m festgesetzt und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°. Die II-Geschossigkeit wird dahingehend beschränkt, dass sich das 2. Geschoss im Untergeschoss befinden muss. Als Bezugspunkt wird das Straßenniveau angenommen. Durch die Hanglage kann das Untergeschoss talseitig ausgenutzt werden, so dass ein voluminöser Ausbau des Dachgeschosses, wie er in der westlichen Aufreihung auch nicht anzutreffen ist, entfällt. Des Weiteren wird es für sinnvoll angesehen die Geschossflächenzahl von 0,45 aus dem Ursprungsplan zu übernehmen, um die Baumasse in seiner maximal möglichen Ausdehnung einzudämmen.

Um einer städtebaulich unerwünschten stärkeren baulichen Nutzung des Gesamtgrundstückes präventiv entgegenzuwirken, wird die Anzahl der Wohneinheiten des Gebäudes auf maximal zwei begrenzt. Durch diese Festlegung der Obergrenze soll der Ausbau von mehreren Kleinwohnungen in einem Wohngebäude verhindert werden. Dieses hätte u.a. auch ungünstige Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld (größerer Stellplatzbedarf, mehr Zu- und Abgangsverkehr usw.).

Als Nutzungsart wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausweisung als Reines Wohngebiet kann an dieser Stelle nicht mehr angewendet werden, da die Geräusch- und Geruchsbelästigung durch die angrenzende bewirtschaftete Ackerfläche zu groß ist. Einschränkend sind jedoch alle für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen unzulässig. Zudem sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

### 1.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die nördliche Baugrenze liegt nicht in gleicher Flucht zu den westlich benachbarten Grundstücken, da die Grundstücksgrenze nach Norden verspringt. Entsprechend verspringt auch die Baugrenze. Nach Norden, Osten und Westen wird ein 3 m Grenzabstand eingehalten. Zum Süden hin wird ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen entsprechend dem Ursprungplan übernommen. Die südliche Baugrenze verläuft parallel zur südlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 5,0 m. Der Abstand orientiert sich am Ausbau des westlich benachbarten Gebäudes, liegt jedoch etwas zurück. Mit dem leichten Einrücken der südlichen Baugrenze nach Norden soll sowohl Bezug auf das nach Norden verspringende Grundstück genommen werden als auch optisch ein „Auslaufen“ der Bebauung und damit ein harmonisches „Einfügen“ des Baukörpers an dieser prägnanten und mit seiner Stadtrandlage von Weitem einsehbaren Stelle erzielt werden. Die Baufeldtiefe liegt somit im Mittel bei 14 statt der üblichen 15 m.
Vorgaben bzgl. Dachgauben und Fassadenrücksprüngen sollen ausufernde Abweichungen zur Nachbarbebauung ausschließen.

Der Verlauf der Firstrichtung (von West nach Ost) der westlich benachbarten Gebäude soll aufgegriffen werden.

Zugleich soll die Festsetzung im Süden, die eine Anpflanzung mit Sträuchern vorsieht, einen fließenden Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche bilden. Die Vorgabe der Begrünung einer möglichen Stützmauer wird in dieser Wohnlage als nötig erachtet, um eine optische Geländekante zur landwirtschaftlich angrenzenden Fläche so unauffällig wie möglich zu gestalten.

### 1.3.3 Sonstiges

An der westlichen Grundstücksgrenze soll ein 1,50 m breiter Streifen ausparzelliert und der Verkehrsfläche zugerechnet werden. Der nun 4,50 m breite Weg soll die Erschließung der südlich angrenzenden Ackerfläche mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ermöglichen. Damit wird dem Landwirt Rechnung getragen, der bislang teilweise über das Spielplatzgrundstück fahren musste, da der Weg nicht breit genug ausgebaut wurde.

## 2 Waf (27) „Kapellenstraße“

### 2.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1.03 „zwischen Krankenhaus und Sassenberger Straße“ ist seit dem 10.07.2003 rechtskräftig.

Anlass der Planaufstellung war die Ausweisung von Wohnbauflächen aufgrund der Nachfrage nach baureifen Grundstücken.

Die als Spielplatz ausgewiesene Fläche ragt im Bebauungsplan als westlicher „Zipfel“ in die benachbarte Wohnfläche des Bebauungsplanes Nr. 1.08 „Vorhaben- und Erschließungsplan Flurstraße - Kapellenstraße“ hinein.

Der Plan 1.08 weist die Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen II-Geschossigkeit und 2 Wohneinheiten aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,6. Es herrscht offene Bauweise, auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Weitere Festsetzungen sind ein geneigtes Dach mit 20 – 52° Dachneigung und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m.
Im Osten grenzt die Spielplatzfläche an eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten".
Das reine Wohngebiet südlich des Spielplatzes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.33_1.Änderung. Es besitzt die Festsetzungen der maximalen II-Geschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 35-45°.

## 2.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die Spielplatzfläche „Kapellenstraße" liegt inmitten zweier Wohngebiete. Die Fläche ist **731 m²** groß und hat einen dreieckigen Grundstückszuschnitt und ist von der im Süden verlaufenden „Kapellenstraße" erschlossen. Eine Sperre in der Mitte der Straße verhindert eine durchgehende Befahrbarkeit zum Neubaugebiet.
Während die Spielplatzfläche im Nordwesten an Wohnbaufläche grenzt, liegt sie im Nordosten an einer Kindergartenfläche, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes des Neugebietes der Versorgung dessen und des angrenzenden Siedlungsgebietes an der Kapellenstraße dient.

## 2.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.03 wurden für die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens Teresa weder Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen noch eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Deshalb soll im Zuge der Umwandlung der Spielplatzfläche als Erweiterungsfläche des Kindergartens das Grundstück des Kindergartens in den Änderungsbereich miteinbezogen werden.

### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planänderung ist es, die Spielplatzfläche als Erweiterungsfläche für den benachbarten Teresa Kindergarten auszuweisen. Bislang ist das ehemalige Spielplatzgrundstück schon von den Eigentümern, der Caritas, als Bolzplatz von der Stadt gepachtet. Neben der Nutzung als Spielfläche ist langfristig die Möglichkeit zur weiteren Bebauung in Anlehnung an den Bestand geplant.

Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" ausgewiesen. Das Nutzungsmaß wird durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und einem Vollgeschoss in offener Bauweise festgelegt. Angelehnt an die bereits bestehende Bebauung wird die Traufhöhe auf max. 4,10 m und die Firsthöhe auf max. 6,50 m begrenzt. Die Dachneigung liegt bei 0-22° und ist auf Flach- und Zeltdächer beschränkt.

### 2.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Für die vorhandene Bebauung des Kindergartens soll nachträglich eine überbaubare Fläche ausgewiesen werden, die einen begrenzten Spielraum für Erweiterungen erlaubt. Verbunden wird diese Fläche mit der Erweiterungsfläche auf dem ehemaligen Spielplatzgrundstück, so dass es nur ein einziges Baufeld geben wird.
Im Osten und Süden verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze / Straße. In Rücksichtnahme auf die im Westen und Nordwesten vorhandenen Außenwohnbereiche der umliegenden Anwohner wird die nordwestliche Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 10,0 m festgelegt. Angesichts des großzügigen Baufeldes, das ausreichend Raum für Erweiterungen bietet, wird dieser Abstand für akzeptabel gehalten.
Da die Planänderungsfläche einen dreieckigen Grundstückszuschnitt hat und eine spitzwinklige Bebauung bis in die Ecken hinein nicht gewollt ist, findet auch dies Berücksichtigung in der Umgrenzung der überbaubaren Fläche, indem die Ecken des Baufeldes „gekappt“ sind.
Im westlichen Randbereich des Plangebiets verlaufen Stromleitungen. Die Kabeltrasse wird nachrichtlich ausgewiesen, damit diese bei weiteren baulichen Planungen offensichtlich ist und berücksichtigt wird.

## 3 Waf (31) „Londoner Straße“

### 3.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2.55 _3. Änderung „beiderseits Walgernweg“ ist seit dem 21.01.1994 rechtskräftig.

Das Plangebiet umfasst 2 Grünflächen, die durch den „Walgernweg“, einem öffentlichen Fuß- und Radweg, voneinander getrennt sind sowie eine als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Warendorf. Es bildet die süd-westliche Abgrenzung der Bebauung des Stadtbezirkes. Der Ursprungsplan Nr. 2.55 sieht im Norden an den Straßen „Waterstroate“ und „Grüner Grund“ mit bis zu 4-geschossigen Wohnbauten die größte bauliche Verdichtung für dieses Gebiet vor. Wohingegen nach Süden bzw. Westen die Bebauung 1-geschossig ausläuft. Er weist großzügige Grundstücke mit 500 bis über 1200 m² Größe aus, die eine Vielzahl von Bauformen und durch die zurückhaltenden gestalterischen Festsetzungen auch eine individuelle Ausführung ermöglichen; Die überbaubare Fläche ist großzügig bemessen, so dass sich für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück ein großer Spielraum ergibt. Vorgeschrieben sind die maximale II-Geschossigkeit (wovon das 2. Geschoss im Dach zu sein hat), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 oder 0,8 und eine offene Bauweise. Abweichungen sind lediglich in der Dachneigung zu finden, die nordwestlich der zu überplanenden Parkfläche bei 15-45° liegt, im Süden und Südwesten bei 15-38°.
Die 3. Änderung des Planes betrifft die im Nordosten unmittelbar an die umzuwandelnde Parkfläche grenzende ehemalige Gemeinbedarfsfläche, die damit ihrer Zweckbestimmung Kindergarten zugeführt wird, während die überschüssige Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt wurde. Die dafür geltenden Festsetzungen wurden entsprechend dem Ursprungsplan als auch an der vorhandenen umliegenden Bebauung weiter entwickelt; Die II-Geschossigkeit wird auf eine Firsthöhe (FH) von 8,50 m Oberkante Straße beschränkt. (Die Zulässigkeit von Drempeln über 0,75 m Höhe wird nur in zurückgestaffelten Baukörperbereichen zugelassen.) Die Dachneigung wird auf 38-50° festgesetzt. Es wird eine Bebauung

mit Einzel- und Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten ermöglicht. Die GRZ liegt bei 0,4 m und die GFZ bei 0,7.

### 3.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die zu überplanenden Flächen liegen inmitten eines Wohngebietes. Sie sind umgeben von Wohnbauflächen. Im Süden grenzen sie an eine verkehrsberuhigte Straße, den Hansering. Durchzogen ist das Plangebiet vom „Walgernweg“, einem öffentlichen Fuß- und Radweg, der eine Wegeverbindung für Schulkinder aus Freckenhorst zum Warendorfer Schulgebiet bildet. Der Weg spaltet das Plangebiet. Westlich des Weges befindet sich eine Grünfläche, die als Spielplatz ausgewiesen ist und auf der sich zwei große Eichenbäume befinden. Das Grundstück hat einen langgezogenen fast dreieckigen Zuschnitt mit einer Größe von **832 m²**. Östlich des Weges liegt eine öffentliche Grünanlage, die als Park mit Bänken und Platanen zum Verweilen einlädt. Sie hat einen dreieckigen Grundstückszuschnitt und eine Größe von **593 m²**. Beide Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.
Das Umfeld dieser Grünflächen wird durch unterschiedlichste Gebäudetypen geprägt. Während die unmittelbare Bebauung im Westen durch schmale Grundstücke mit Doppelhausbebauung geprägt ist, finden sich im übrigen Umfeld freistehende Einzelhäuser mit großzügigen Gärten. Die umliegende Bebauung hat eine Firsthöhe von ca. 9,0 m und eine Traufhöhe von ca. 3,60 m. Es liegt eine I-geschossige offene Bauweise mit Satteldächern von 45° vor.

### 3.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

#### 3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da sich die aufgegebene Spielplatzfläche aufgrund ihres Grundstückszuschnitts und des langen Erschließungsweges als ungünstig für eine Bebauung herausstellte, wird die gegenüberliegende Parkfläche östlich des Spielplatzes, die auch in städtischem Besitz ist, mit der Spielplatzfläche getauscht. Dies hat den Vorteil, dass die Erschließung des Gebäudes im Falle der Parkfläche straßennah vom Hansering aus erfolgen kann. Der Grundstückszuschnitt erlaubt zudem eine individuelle Bebauung ohne große Einschränkungen, wie es im Fall der Spielplatzfläche der Fall sein würde. Ein weiterer Vorteil ist der Erhalt zweier großer Eichen auf dem Spielplatzgelände, die eine Bebauung erheblich erschweren würden oder die dieser zum Opfer fallen würden.

Ziel der Planung ist die Umwandlung der Parkfläche in eine innerstädtische Wohnbaufläche, aus der ein neues Baugrundstück für eine freistehende Einfamilienhausbebauung gebildet wird. Die künftige Bebauung entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung. Der Neubaubereich wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, mit einer maximalen II-Geschossigkeit, und einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38-45° festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m begrenzt und die Traufhöhe auf max. 4,50 m. Mit diesen Festsetzungen wird eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung der bislang als Parkfläche genutzten Freifläche ermöglicht.

Die ehemalige Spielplatzfläche erhält im Gegenzug die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“.

### 3.3.2 Bauweise, überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Vorgesehen ist ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m zu allen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der nördlichen und westlichen Dreiecksspitze. Da an diesen Stellen eine spitzwinklige Bebauung nicht erwünscht ist, erhält das Baufeld dort „gekappte“ Ecken, die eine Baufläche von 4,0 m und 6,50 m Breite zulassen.

### 3.3.3 Sonstiges

Der dreieckige Zuschnitt des Parkgrundstücks verläuft in seiner nördlichen Spitze in einem schmalen spitzwinkligen Streifen entlang des „Walgernweg“. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Größe von 23 m² und ihres Zuschnitts nicht bebaubar und wird deshalb der westlich angrenzenden Verkehrsfläche („Walgernweg“) zugeordnet. Der an dieser Stelle vorhandene städtische Baum kennzeichnet die Biegung des Rad- und Fußweges und ist damit von städtebaulicher Relevanz, so dass er als „zu erhaltener Baumbestand“ im Plan festgesetzt wird.
Die auf der westlichen Fläche stockenden Eichen fallen unter die Baumschutzsatzung und werden als „vorhandene Bäume“ nachrichtlich eingetragen. Ebenso verhält es sich mit den auf der östlichen Fläche außerhalb des eingetragenen Baufeldes stockenden Platanen, die ebenfalls als „vorhandene Bäume“ gekennzeichnet werden, um auf die genehmigungspflichtige Fällung aufmerksam zu machen.

### 3.4 Artenschutzprüfung / vorhandene Gehölze, Anpflanzungen und Tierarten

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1, wurde von dem Büro wwk – Umweltplanung aus Warendorf durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „Die alten Eichen auf der westlichen Teilfläche der Fläche 3 Londoner Straße einen potentiellen Teillebensraum für Vögel und Fledermäuse bieten. Da dieses Teilareal als Grünfläche erhalten bleibt, ist nicht von einer Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten auszugehen.“

„Zu erhaltener Baumbestand“ und „vorhandene Bäume“ – siehe Punkt 3.3.3 Sonstiges auf S. 17

## 4 Waf (42) „Rotkehlchenweg“ und 5 Waf (47) „Zeisigweg“

### 4.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2.27_1.Änderung „für das Gebiet zwischen Reichenbacher Str., Düsternweg, gepl. Südtangente und Heustraße“ ist seit dem 07.04.1976 rechtskräftig. Er bildet die südliche Abgrenzung der Bebauung des Stadtbezirkes.

Das Gebiet ist bis auf eine Ausnahme (Baufeld im Nordwesten mit Festsetzung als allgemeines Wohngebiet) als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
Der Bebauungsplan ist durch eine Blockstruktur mit innen liegenden Höfen geprägt. Im Norden und Nordosten weisen die größeren Baugrundstücke eine Einzelhausbebauung auf, während überwiegend eine Reihenhausbebauung mit geschlossener I- bzw. II-geschossiger Bauweise und Flachdach vorgeschrieben ist. Im Norden und Nordosten sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 16-18°, im Osten und Südosten mit 24° Dachneigung möglich. Vereinzelt ist auch eine III-geschossige Wohnblockbebauung mit Flachdach in geschlossener Bauweise vorgesehen.
Desweiteren sind „dezentrale Begegnungsräume“ über das ganze Gebiet (quartierweise) verteilt: Kleinkinderspielplätze, Spielhöfe, kleine Ruheplätze im Freien. Öffentliche Wegenetze durchziehen die einzelnen Quartiere.

### 4.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die Spielplatzfläche „Rotkehlchenweg“ hat einen quadratischen Grundstücks-zuschnitt und eine Größe von **323 m²**. Die Fläche „Zeisigweg“ hingegen einen langgezogenen rechteckigen Zuschnitt mit einer Größe von **276 m²**.
Beide Spielplätze liegen jeweils inmitten eines durch Reihen- bzw. Kettenhäusern bebauten Wohnblocks des Siedlungsgebietes im südlichen Stadtrand von Warendorf. Die Grundstücksumrisse der Spielplätze grenzen an die privaten Gärten der umliegenden Anwohner. Mit Ausnahme der südlichen Grenze der Spielplatzfläche „Zeisigweg“, die an einem Garagenhof liegt, der von einem der vielen Wohnwege erschlossen wird.
Die Wohnquartiere der beiden Spielplätze liegen nebeneinander. Sie sind lediglich durch einen schmalen Wohnweg („Zeisigweg“), der von Nord nach Süd verläuft, unterbrochen.
Da die Spielplätze jeweils eine eigene Wegeverbindung innerhalb ihres Quartiers besitzen, kann man ausgehend vom Rotkehlchenweg beide Wohnquartiere von West nach Ost durchqueren, um anschließend gen Norden auf den Zeisigweg unweit der Adlerstraße zu gelangen.

### 4.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

#### 4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund ihres Grundstückszuschnitts und ihrer geringen Grundstücksgröße von 276 m² („Rotkehlenweg“) und 323 m² („Zeisigweg“), sowie ihrer Lage inmitten einer bestehenden Wohnblockbebauung, durch die eine Erschließung des Grundstücks erschwert bis unmöglich wird ohne in Privatrecht eingreifen zu müssen, sollen diese beiden Spielplatzflächen lediglich in eine nicht überbaubare Wohnbaufläche umgewandelt werden.

#### 4.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Eine Baufeldfläche wird nicht ausgewiesen. Eine Möglichkeit der Bebauung dieser Flächen besteht somit nicht. Die Flächen sollen lediglich als Gartenflächen, möglichst an einen an dieses Grundstück angrenzenden Interessenten veräußert werden.

### 4.3.3 Sonstiges

Die Wohnwege innerhalb der Quartiere mit einer Breite von 1,5 m sollen öffentlich erhalten bleiben, um die bisher gewohnten Wegeverbindungen beizubehalten. Der östliche Fußweg der Fläche am Rotkehlchenweg soll auf 2,0 m verbreitert werden, um Begegnungsverkehr mit Radfahrern zu erlauben.

## 6 Fre (15) „Paul-Löwe-Straße“

### 5.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3.03 „Vogelfeld“ im Ortsteil Freckenhorst ist seit dem 18.05.1972 rechtskräftig.

Das Plangebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit flach geneigtem Dach (20-30°) und zwei freistehende Wohnhäuser mit steiler geneigtem Dach (50°) ausgewiesen.

### 5.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Das Umfeld des Spielplatzes ist überwiegend geprägt durch freistehende eingeschossige Wohngebäude mit flach geneigtem Satteldach (20-30°) und einer Gartengröße von über 600 m².
Der Spielplatz mit einer Größe von **334 m²** liegt inmitten eines Siedlungsbereiches in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Der Grundstückszuschnitt ist eher quadratisch, abgesehen von einer Auskantung im Norden.
Die südwestliche II-geschossige Bebauung mit einer steileren Dachneigung von 50° und einer Firsthöhe von knapp 9,0 m bildet die Ausnahme und bestand schon vor der Bebauungsplanaufstellung. Grundsätzlich wurden die umliegenden Gebäude I-geschossig mit flach geneigten 20-30° Dächern errichtet. Die Traufhöhen bewegen sich um die 4,0 m und die Firsthöhen zwischen 5,0 und 7,0 m.

### 5.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

#### 5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da Kleinsiedlungsgebiete heutzutage nicht mehr ausgewiesen werden, wird für das Grundstück eine reine Wohnbaufläche (WR) festgesetzt, was eine größtmögliche Verträglichkeit mit der Umgebung verspricht.

Das Nutzungsmaß für die Einzelhausbebauung wird aufgrund der geringen Grundstücksgröße großzügiger ausfallen als in der Umgebung üblich, um eine adäquate Nutzung für eine Familie zu gewährleisten. Es wird eine II-Geschossigkeit mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m, einer Firsthöhe von max. 8,0 m festgesetzt, ausgeführt als Satteldach mit einer Neigung von 20-45°. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Damit soll die Möglichkeit für ausreichend Wohnraum auf dem im Vergleich zur Nachbarschaft doch eher kleinen Grundstück gegeben werden.

Das Gebäude kann giebel- oder traufständig zur Straße errichtet werden, wobei eine Südausrichtung im Hinblick auf die Nutzung von regenerativen Energien favorisiert wird.

### 5.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Um eine adäquate Bebauung des kleinen Grundstücks (334 m²) zu ermöglichen, rückt das Baufeld bis auf einen Abstand von 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche. Für die übrigen Grundstücksgrenzen wird der übliche Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt.

## 7 Hoe (1) „Paradiesfeld“

### 6.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4.03_1. Änderung „für das Gebiet südlich des Wieninger Baches“ im Ortsteil Hoetmar ist seit dem 23.03.1978 rechtskräftig.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Nutzungsmaß sieht der Plan eine offene Bauweise vor.
Westlich des Grundstücks ist eine zwingende I-Geschossigkeit mit einer Dachneigung von 28-32° und einer max. Traufhöhe von 3,25 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4.
Südlich des Grundstücks ist eine max. II-Geschossigkeit mit einer Dachneigung von 0-35° vorgesehen. Die max. Traufhöhe des Hauptgebäudes soll 4,0 m nicht überschreiten. Die GRZ liegt bei 0,4. Die GFZ bei 0,6.

### 6.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die Spielplatzfläche hat eine Größe von **504 m²** und befindet sich am Ende einer Sackgasse. Hinter dem Grundstück fließt der „Wieninger Bach“, an dessen Innenkurve dieses Grundstück liegt.
Die umliegende Bebauung ist durch eine I-Geschossigkeit mit flach geneigten Satteldächern (ca. 32°) geprägt, dessen Firstrichtung von Nord nach Süd verläuft. Die Traufhöhen liegen bei um die 3,0 bis 4,0 m und die Firsthöhen bei max. 8,0 m.
Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Am nordwestlichen Spielplatzrand befindet sich in der Umzäunung ein Durchgang, der auf einen Spazierweg entlang des Wieninger Baches führt.

### 6.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

### 6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird im Änderungsbereich entsprechend der vorhandenen Bebauung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gewählt.
Da die tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) der benachbarten Grundstücke weit unter der dort festgesetzten GRZ von 0,4 liegt, nämlich bei unter 0,2, soll für dieses Grundstück die GRZ auf 0,3 reduziert werden.

Die weiteren Festsetzungen der Einzelhausbebauung liegen mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m, einer Firsthöhe von max. 8,0 m und einem Satteldach in einem heutzutage gängigen Maß. Durch die flach gehaltene Dachneigung von 28 – 38° wird auf die charakteristische in seiner Höhe reduziert gehaltene Nachbarbebauung dieses Gebietes eingegangen.
Eine Firstrichtung wird nicht vorgegeben, um einen gewissen Spielraum für die Stellung des Gebäudes auf dem eher ungewöhnlichen Grundstückszuschnitt zu erlauben.

#### 6.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Um einer Bebauung aufgrund des ungewöhnlichen Grundstückszuschnitts, der einem Viertel einer Ellipse ähnelt, gerecht zu werden, hält das Baufeld zu den öffentlichen Flächen lediglich einen Abstand von 2,0 m (im Südwesten teilweise nur 1 m) ein. Zum einzigen direkt angrenzenden Nachbarn im Süden hingegen bleibt der Mindestgrenzabstand von 3,0 m. Mittels dieses sich ergebenden Baufeldes soll ein an den Grundstückszuschnitt angepasster überbaubarer Bereich festgesetzt werden, der eine individuelle Ausnutzung des Grundstücks erlaubt und einen gewissen Spielraum für die Anordnung eines Gebäudes zulässt.

#### 6.3.3 Sonstiges

Der an der westlichen Grundstücksgrenze über das Grundstück verlaufende Zugang zum Wieninger Bach soll mittels eines 2,0 m breiten auf der Planänderung festgesetzten Fußweges weiterhin erhalten bleiben.
Die nachrichtlich eingetragenen „vorhandenen Bäume“ verweisen auf die Baumschutzsatzung, die entsprechende Ersatzpflanzungen vorsieht.

### 6.4 Artenschutzprüfung / vorhandene Gehölze, Anpflanzungen und Tierarten

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1, wurde von dem Büro wwk – Umweltplanung aus Warendorf durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „Die ehemalige Spielplatzfläche in Hoetmar (Fläche 7 Paradiesfeld) direkt an den Wieninger Bach grenzt. Daher ist nicht auszuschließen, dass dieser Bereich von Fledermäusen als Jagdraum genutzt wird. Diese Funktion bleibt aber auch bei Umwandlung der Flächen in ein Wohngebiet erhalten, so dass sich hieraus kein Konfliktpotential für das potentielle Vorkommen von planungsrelevantern Tierarten ergibt.“

## 8 Mü (1) „Zum Mußenbach“

### 7.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 7.02_5.Änderung „Brinke-West“ ist seit dem 31.08.1990 rechtskräftig.
Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 7.02_5.Änderung. Dort ist die Fläche als reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 oder 0,3 ausgewiesen. Desweiteren ist I-geschossige Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 8,80 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) festgesetzt. Die I-Geschossigkeit ist

auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. In weiten Bereichen des Plangebietes, wie auch hier, wurde die Flachdachfestsetzung durch die Bestimmung von Steildächern, hier Sattel- und Walmdächer, mit einer Dachneigung von 28-38° und einer max. Drempelhöhe von 0,80 m ersetzt.
Südlich des Planänderungsbereiches kommt der Bebauungsplan 7.02 zum Einsatz. Entlang der Straße „Zum Mußenbach“ ist im Bereich des Spielplatzes ein allgemeines Wohngebiet mit I-geschossiger offener Bauweise mit einer Dachneigung von 20-35° festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,3. Die GFZ liegt bei 0,4.

### 7.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die Spielplatzfläche mit einer Größe von **1193 m²** und einem dreiecksähnlichem Grundstückszuschnitt befindet sich innerhalb eines Siedlungsgefüges im Westen von Müssingen. Im Norden und Westen grenzt das Grundstück an ein kleines Wäldchen, das den nordwestlichen Ortsabschluss von Müssingen bildet. Die östlich von der Spielplatzfläche benachbarten Gebäude sind mit flach geneigtem Walmdach und als Flachdach-Doppelhaus mit einer Höhe von 3,2 m errichtet. Ihre Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,15. Dahinter liegend findet man fortlaufend viele Doppelhäuser mit flacher geneigtem Walmdach vor. Die Gebäude südlich des Spielplatzes, die entlang der Straße „Zum Mußenbach“ liegen sind dagegen hauptsächlich als Einzelhäuser mit flach geneigtem Satteldach in I-geschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 20-35° errichtet. Sie sind sowohl giebel- als auch traufständig zur Straße angeordnet. Ihre Traufhöhe liegt zwischen 3,5 m und 3,8 m, ihre Firsthöhe bei 5,6 bis 7,0 m.
Im südlichen Randbereich des Grundstückes verlaufen Stromleitungen der RWE.

### 7.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

#### 7.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Umwandlung der Spielplatzfläche in eine innerstädtische Wohnbaufläche, aus der voraussichtlich zwei neue Baugrundstücke für eine freistehende Einfamilienhausbebauung gebildet werden. Für das dreieckige Grundstück wird eine „Zum Mußenbach“ rechtwinklige Teilung vorgeschlagen. Dadurch würden zwei Grundstücke mit Größen von ca. **590 m²** und **560 m²** entstehen. Das linke Grundstück sollte größer vorgesehen werden, da es aufgrund seines spitzwinkligen Zuschnitts schwieriger zu bebauen ist.

Die künftige Bebauung entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung. Für den Neubaubereich soll die dort geltende Nutzungsart des reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO, mit einer maximalen I-Geschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,2 übernommen werden.
Die neue Bebauung soll sich zurückhaltend einfügen, weshalb nur eine Einzelhausbebauung zugelassen wird. Die übrigen Nutzungsmaße orientieren sich an der benachbarten Bebauung; Traufhöhe max. 3,8 m, Firsthöhe max. 8,0 m, Sattel- oder Walmdach mit deiner Neigung von 28-38°.

#### 7.3.2 Bauweise, überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Sie bemisst sich zum einen aus dem Mindestgrenzabstand von 3,0 m, zum anderen aus einem aufgrund von Leitungen 3,0 m breiten von Bebauung ausgeschlossenen Bereich entlang der Erschließungsstraße.
Da eine spitzwinklige Bebauung bis in die westliche Grundstücksecke nicht erwünscht ist, endet das Baufeld einige Meter zuvor. Im Westen entsteht so ein von Bebauung ausgeschlossener Bereich. Die kürzeste Baufeldtiefe liegt an dieser Stelle immerhin bei 8,50 m und erlaubt damit eine akzeptable Baukörpergröße.

#### 7.3.3 Sonstiges

Bei der weiteren Planung der Gebäude und Außenanlagen muss beachtet werden, dass im südlichen Randbereich des Grundstückes Stromleitungen verlaufen. Die vorhandenen Leitungstrassen müssen generell von jeglicher Bebauung und von Einfriedungen für die Fundamente benötigt werden, freigehalten werden.
Die nachrichtlich eingetragenen „vorhandenen Bäume“ verweisen auf die Baumschutzsatzung, die entsprechende Ersatzpflanzungen vorsieht.

### 7.4 Artenschutzprüfung / vorhandene Gehölze, Anpflanzungen und Tierarten

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1, wurde von dem Büro wwk – Umweltplanung aus Warendorf durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „es nicht auszuschließen ist, dass aufgrund der Nachbarschaftsbeziehungen zu dem angrenzenden Eichen-Birkenwald der Bereich als potentieller Nahrungs- und Jagdraum für planungsrelevante Vogelarten (Waldohreule) und Fledermäuse dienen kann. Diese Funktion bleibt auch bei Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet bestehen. Insofern bestehen auch für dieses Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken.“

## 9 Mü (2) „Drenbrüggenstr.“

### 8.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 7.01 „Brinke-Süd“ ist seit dem 12.08.1967 rechtskräftig.

Der Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Entlang der „Drenbrüggenstraße“ sieht der Bebauungsplan (B-Plan) eine zwingende II-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer Dachneigung von 35° vor. Die Gebäude sind durch eine Baulinie im Abstand von 4,0 m zum öffentlichen Straßenraum angeordnet.
Das östlich benachbarte I-geschossige Gebäude orientiert sich an die reduzierte Bebauung im Gebietsinneren, die durch die östlich angrenzende Stichstraße erschlossen wird. Hier schreibt der B-Plan I-geschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4 und einer Dachneigung von 20-35° vor.
Abweichend davon weist der Plan im Westen und Nordwesten ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) aus. Dort gilt eine max. II-Geschossigkeit mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6. Die Dachneigung liegt beim westlich an den Spielplatz angrenzenden Bereich bei 47-50°. Im nordwestlichen Bereich, der im Zuständigkeitsbereich vom B-

Plan 7.01_2.Änderung liegt, gilt eine Dachneigung von 30-50° und eine offene Bauweise.

## 8.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Bei der Spielplatzfläche handelt es sich um ein Eckgrundstück mit einer Größe von **372 m²**. Der Grundstückszuschnitt ist eher rechteckig mit einer zum Südwesten etwas spitz zulaufenden Ecke. Es liegt südlich der „Drenbrüggenstraße“, entlang derer die Geschossigkeit beginnend von einem benachbarten Flachdachbungalow gen Osten ansteigt bis hin zu einer Reihung von voll II-geschossigen Gebäuden mit flach geneigten Satteldächern. Nördlich der „Drenbrüggenstraße“ ist der Straßenzug gen Osten gesäumt von starkem Strauch- und Baumbewuchs, so dass die dahinter etwas zurückliegende Bebauung kaum wahrnehmbar ist.
Schräg gegenüber des Spielplatzgrundstückes, im Norden und Nordwesten, liegen II-geschossige Gebäude mit Traufhöhen von 6,0 m, Firsthöhen von 9,3 m und Satteldächern mit 33° Neigung.
Auf dem westlich benachbarten Grundstück befindet sich ein I-geschossiges Hauptgebäude mit spitz zulaufendem 50° Walmdach, einer Firsthöhe von 9 m und einer Traufhöhe von 4,50 m an dem östlich ein Nebengebäude mit flach geneigtem Dach angrenzt.
Im Osten liegt das Grundstück an einer Stichstraße, die in das Gebietsinnere führt, in der eine reduzierte Bebauung vorzufinden ist; I-geschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 20-35°. Das südlich benachbarte Haus hat eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 6,0 m.
Östlich des benachbarten Flachdachbungalows liegt ein I-geschossiges Gebäude mit einer Traufhöhe von 2,90 m, einer Firsthöhe von 4,80 m und einer Dachneigung von 25°.
Die Gebäudeabstände zur „Drenbrüggenstraße“ liegen entsprechend der vorgegeben Baulinien in einem Abstand von 4,0 m. Die zwingende II-Geschossigkeit ist allerdings erst weiter östlich und nicht in direkter Nachbarschaft ersichtlich umgesetzt worden.

## 8.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

### 8.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wird eine die Straße säumende maximale II-Geschossigkeit festgesetzt, was auch den bisherigen Vorgaben aus dem Bebauungsplan entspricht.
Da das Grundstück für eine Einzelhausbebauung im Vergleich zu den benachbarten Flächen ziemlich klein ist, wird die dort geltende Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Entsprechend der Umgebung wird ein flaches Satteldach mit einer Neigung von 28 – 38° festgesetzt. Allerdings wird die Traufhöhe auf max. 4,50 m und die Firsthöhe auf max. 8,0 m erhöht. Damit soll einer adäquaten Familiennutzung Rechnung getragen werden.

### 8.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die überbaubare Fläche großzügig ausgelegt; Es wird von den vorhandenen Baulinien mit einem Straßenabstand von

4,0 m abgewichen und nur ein Abstand von 2,0 m eingehalten, um eine akzeptable Gebäudetiefe von 8,0 m erzielen zu können. Der Grenzabstand an den übrigen Grundstücksgrenzen soll 3,0 m betragen.
Im nordwestlichen Eckbereich des Plangrundstücks verlaufende Leitungen sollen durch ein festgesetztes Leitungsrecht gesichert werden.

## 10 Mü (5) „Zu den Sandknäppen“

### 9.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 7.01 „Brinke-Süd“ ist seit dem 12.08.1967 rechtskräftig.

Die Umgebung des Spielplatzgrundstücks ist allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet). Der Bebauungsplan setzt im Westen und Süden eine zwingende II-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer Dachneigung von 35° fest. Im Osten sieht der Bebauungsplan eine max. II-Geschossigkeit mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 und einer Dachneigung von 47-50° vor. Die Bauflächen auf den großen Grundstücken sind großzügig ausgelegt. Durch Baulinien, die gestaffelt zueinander und leicht versetzt zur Straßenflucht verlaufen wird die Bebauung etwas aufgelockert. Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet eine städtische Grünfläche.

### 9.2 Städtebauliche Situation und Bestand / Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die dreieckige Spielplatzfläche mit einer Größe von **605 m²** liegt im Innenbereich eines langgestreckten trapezförmigen Wohnquartiers und ist über drei schmale Fußwege von Nordwesten, Osten und Süden erreichbar.
Die umliegende Bebauung ist von Einzelhäusern mit Satteldach und einer maximalen II-Geschossigkeit geprägt. Die Gebäude sind giebelständig zur Straße errichtet.
Im Norden bildet eine städtische Grünfläche mit Baumbestand und einer Größe von 1039 m² den Abschluss des Quartiers.

### 9.3 Inhalte der Änderungen / Bauliche Nutzung

#### 9.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da eine verkehrliche Erschließung der Spielplatzfläche inmitten des Wohngebietes über die knapp 1,90 m breiten Fußwege nicht möglich ist, ohne in Privatrecht eingreifen zu müssen, wird die Fläche trotz einer ausreichenden Größe für eine Innenverdichtung nicht favorisiert. Eine Anfrage der umliegenden Eigentümer ergab, dass diese auch kein Interesse an einer Erweiterung ihres Grundstückes haben. Die zukünftige Nutzung der Fläche soll im Dorfentwicklungskonzept (DEK) Einen-Müssingen beraten werden. Die Fläche wird deshalb zunächst als Grünfläche ausgewiesen.

#### 9.3.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Da die Fläche zunächst als Grünfläche ausgewiesen wird, entfällt die Festsetzung einer überbaubaren Fläche.

## 7.0 Sonstige Belange

### 7.1 Erschließung, Verkehrsflächen, GF-Rechte

Die Erschließungsstraßen der neu zu bildenden Baugrundstücke entsprechen denen, über die bislang auch die Spielplätze erschlossen wurden.

| | | |
|---|---|---|
| 1 | „Am Nordufer“ | Erschließung über „Am Leinenfeld“ |
| 2 | „Kapellenstraße“ | Erschließung über „Kapellenstraße“ |
| 3 | „Londoner Straße“ | Erschließung über „Hansering“ |
| 6 | „Paul-Löwe-Straße“ | Erschließung über „Paul-Löwe-Straße“ |
| 7 | „Paradiesfeld“ | Erschließung über „Paradiesfeld“ |
| 8 | „Zum Mußenbach“ | Erschließung über „Zum Mußenbach“ |
| 9 | „Drenbrüggenstraße“ | Erschließung über „Drenbrüggenstraße“ |

Der westlich an das Plangebiet 1 „Am Nordufer“ angrenzende Fußweg wird durch Zugabe eines 1,0 m breiten Streifens des zu überplanenden Grundstücks auf 4,0 m verbreitert um weiterhin eine Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche zu ermöglichen (siehe Punkt 1.3.3 – Sonstiges auf S. 13).

Die nördliche Grundstücksspitze im Planbereich 3 „Londoner Straße“ mit einer Größe von 23 m² ist aufgrund ihres Zuschnitts nicht veräußerbar, so dass sie der westlich benachbarten Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg „Walgernweg“) zugeordnet werden soll (siehe Punkt 3.3.3 – Sonstiges auf S. 17).

Die Wohnwege innerhalb der Quartiere 4 „Rotkehlchenweg“ und 5 „Zeisigweg“ sollen öffentlich erhalten bleiben, um die bisher gewohnten Wegeverbindungen beizubehalten. Sie werden in der Planänderung als Fußwege festgesetzt (siehe Punkt 4.3.3 – Sonstiges auf S. 18).

Die Erschließung des Wieniger Baches über das Grundstück 7 „Paradiesfeld“ soll weiterhin bestehen bleiben, weshalb eine 2,0 m breite Zuwegung auf dem Plan festgesetzt wurde (siehe Punkt 6.3.3 – Sonstiges auf S. 21).

### 7.2 Ver- und Entsorgung, Abwasserentsorgung, technische Infrastruktur, Leitungsrechte

Die Abfallbeseitigung und die Wertstoffsammlung sind gewährleistet, da sie aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen bereits vorhanden sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenraum vorhanden. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanalnetz.

Wie auf Seite 22 unter 7.3.3 - Sonstiges bereits erwähnt, verläuft im südlichen Randbereich des Grundstückes eine 10 KV- Elektroleitung der RWE. Die im Bebauungsplan hierfür festgesetzte Leitungstrasse ist dementsprechend mit einem Leitungsrecht zugunsten der RWE zu belasten. Darüber hinaus darf der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegene südliche Grundstücksbereich, zwischen der Nordgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Mußenbach“ und der südlichen Baugrenze des neu angelegten Baufeldes, nicht überbaut werden. Dieser Ausschluss gilt analog auch für Einfriedungen entlang der Nordgrenze der Straße „Zum Mußenbach“, für die Fundamente benötigt werden.

## 7.3 Bodendenkmalschutz

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Bodendenkmäler bekannt. Mögliche Funde sind entsprechend dem Textlichen Hinweis Nr. 3 auf der Planunterlage zu behandeln und unverzüglich zu melden.

## 7.4 Belange der Umwelt

### 7.4.1 Eingriffsregelung

Ausgleichspflichtig sind nur Eingriffe, die über die bereits nach dem heute bestehenden Baurecht möglichen Eingriffe hinausgehen. Durch die Änderung werden Spielplatzflächen in Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 umgewandelt. Eine wesentliche Änderung der möglichen versiegelten Fläche, gesehen auf den jeweiligen gesamten Bebauungsplan, ergibt sich dadurch nicht. Die heutigen Pläne enthalten für die Wohnbaugebiete Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4. Die weitere Versiegelung der Grundstücke durch Zugänge, Stellplätze oder Nebenanlagen darf diesen Wert um bis zu 50% überschreiten. Entsprechend der anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990 ist die maximale Versiegelung auf 0,6 begrenzt. Daher ergibt die teilweise höhere Grundflächenzahl keine wesentliche Änderung der möglichen versiegelbaren Fläche. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 7.4.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Sammeländerung wurde vom Büro WWK – Partnerschaft für Umweltplanung - in Warendorf, vertreten durch Frau Weil-Suntrup, durchgeführt.

Für folgende kontaktierte Stellen lagen laut Recherche von Frau Weil-Suntrup <u>keine</u> Angaben zum Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten vor;

- Untere Landschaftsbehörde des Kreis Warendorf
- Geoatlas des Kreis Warendorf
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV)

Daraufhin wurde eine Datenabfrage im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für die Messtischblätter (MTB) 4013 Warendorf und 4113 Enniger durchgeführt. Als wertbestimmender Lebensraumtyp für die Änderungsbereiche wurden Kleingehölze sowie Fettwiesen / -weiden bestimmt. Die Abfrage benennt folgende Tierarten, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der Habitatstruktur des jeweiligen Änderungsbereiches überprüft wurde und welche

Auswirkungen bzw. Einschränkungen für die jeweilige Art durch die Änderung entstehen könnten.

Ergebnisse aus der FIS-Abfrage:

| | MTB Warendorf und Enniger | zusätzlich im MTB Enniger |
|---|---|---|
| Säugetierarten: | - Großer Abendsegler<br>- Kleiner Abendsegler<br>- Zwergfledermaus | - Kleine Bartfledermaus |
| Brutvogelarten: | - Feldlerche<br>- Wiesenpieper<br>- Waldohreule<br>- Steinkauz<br>- Feldschwirl<br>- Nachtigall<br>- Turteltaube | - Neuntöter |
| Amphibienart: | - Laubfrosch | |

„Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen die Änderungsbereiche 1, 2, 4, 5, 6, 9 und 10 keine essentielle Bedeutung als (Teil) Lebensräume für die benannten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten haben.

Die Flächen 4, 5 und 10 werden zudem auch zukünftig als Grünbereiche oder Gartenflächen genutzt. Insofern können vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen erhalten werden. Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind insofern nicht erkennbar."

Einzig die Flächen „Londoner Straße" in Warendorf, „Paradiesfeld" in Einen und „Zum Mußenbach" in Müssingen haben Übereinstimmungen von Lebensraumansprüchen planungsrelevanter Arten mit der örtlichen Habitatstruktur.
Es konnten jedoch „keine Indizien für das potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten bzw. die Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten" ausgemacht werden.
Genaueres siehe unter Artenschutzprüfung / vorhandene Gehölze, Anpflanzungen und Tierarten des jeweiligen Planteilgebiets.

3 - Londoner Straße, Seite 10 Punkt 2.2.3
7 - Paradiesfeld, Seite 14 Punkt 2.2.7
8 - Zum Mußenbach, Seite 15 Punkt 2.2.8

Erforderliche Rodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und der Art. 12 und 13 FFH-RL sowie Artikel 5 Vogelschutz-RL für die Änderungsbereiche 1 bis 10 nicht erfüllt. Die Ausnahmeregelungen des Art. 16 FFH-RL und Art. 9 Vogelschutz-RL sind daher für diese Planfälle nicht erforderlich.

Hingewiesen wird ergänzend auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf vom 23.05.2011."

### 7.4.3 Belange des Umweltschutzes

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UPV) im Sinne des UVP-Gesetzes ist nicht erforderlich. Damit entfällt auch die Erstellung eines Umweltberichtes.

Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Festsetzungen des Plans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Bei der Bewertung des Eingriffs ist vom bestehenden Baurecht auszugehen. Durch die Umwandlung einer bisher als Spielplatzfläche festgesetzten Fläche in Wohnbaufläche lässt sich kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz ableiten.

## 8.0 Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise / Aufhebung bestehender Pläne

Durch die „Sammeländerung Kinderspielplätze“ werden die entsprechenden Teilflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne (Nr. 1.03, 1.22, 2.27_1.Änderung, 2.55_3.Änderung, 3.03, 4.03, 7.01, 7.02_5.Änderung) überplant. Bisherige städtebauliche Festsetzungen treten außer Kraft.

## 9.0. Verfahrensvermerke / Verfahrensablauf

Die Beteiligungsschritte im Verfahrensablauf wurden zu folgenden Zeitpunkten bzw. in den Zeiträumen durchgeführt:

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Durchführung einer Sammeländerung der Bebauungspläne auf Grundlage des § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde im Amtsblatt vom 19.10.2012 Ausgabe Nr. 20 öffentlich bekannt gegeben.

Am 06.12.2012 hat der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss den überarbeiteten Entwurf beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung liegt für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.01.2013 bis 15.02.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.02.2013 gegeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.
Nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 21.03.2013 die „Sammeländerung Kinderspielplätze“ als Satzung beschlossen.

## 10.0 Satzungsbeschluss

Die „Sammeländerung Kinderspielplätze“ in den Ortsteilen Warendorf, Freckenhorst, Hoetmar und Müssingen wurde vom Rat der Stadt am 21.03.2013 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Warendorf rechtskräftig.

Warendorf, März 2013

Im Auftrag

Markus Gantefort