



Stadt Warendorf

**Bebauungsplan Nr. 1.20
„Nördlich Pictoriusstraße“**

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Verfahrensstand: Satzungsfassung

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Anlass und Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Gestalterische Festsetzungen
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Hinweise**
 - gestalterisch:
 - 5.1 Überkragendes Geschoss
 - 5.2 Attika
 - sonstige:
 - 5.3 Artenschutz
- 6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.20 „Nördlich Pictoriusstraße“ liegt im Norden von Warendorf, außerhalb der Kernstadt am inneren Rand der umlaufenden „Nördlichen Stadtstraße“. Das Plangebiet wurde bereits 1968 miteinbezogen im großflächig angelegten Bebauungsplan Nr. 1.05 AB „Nördliche Stadterweiterung“; Er umfasst das Gebiet zwischen der Gallitzinstraße / Dr.-Rau-Alle und Füchtenknäppe und geht im Westen bis einschließlich zur Fürstenbergstraße. Dieser Plan liegt der vorliegenden Planung zu Grunde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.20 wird durch die im Norden verlaufende Nördliche Stadtstraße, im Osten durch den Gröblinger Weg, im Süden durch die Pictoriusstraße und im Westen durch einen Rad- und Fußweg und eine Fläche für den Gemeinbedarf begrenzt. Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.20 umfasst die Flurstücke 164 – 182, teilweise 183 und 184 – 197 in Flur 32, Gemarkung Warendorf.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Kettenhaus-Ensemble ist Teil des Wohnviertels zwischen Gallitzinstraße und Nördlicher Stadtstraße. Für eine Fläche von ca. 13.250 m² wurde im Jahre 1979 der Bebauungsplan Nr. 1.05 AB „Nördliche Stadterweiterung“ auf der Grundlage des Plankonzepts der Aachener Siedlungsgesellschaft aus dem Jahre 1963, aufgestellt. Während der Großteil der Wohnbebauung auf der Grundlage des Plankonzepts bereits realisiert war, traf der Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungen für das noch fehlende Gemeindezentrum, den evangelischen Kindergarten, einen möglichen Schulstandort sowie ein Ladenzentrum im Umfeld der Gallitzinstraße.

Das vorliegende Quartier zeichnet sich durch seine homogenen Kettenhäuser aus. Diese Sonderbauform des Reihenhauses weist einen Baukörper mit unterschiedlicher Geschossigkeit auf, wobei der jeweils niedrigere Gebäudeteil an den höheren des Nachbarhauses angebaut wird. In sich sind diese Kettenhausglieder hintereinander gestaffelt aufgestellt. In sieben Vierergruppen angeordnet besteht das Quartier aus 28 Kettenhausgliedern, die durch Wohnwege fußläufig erschlossen werden. Die zugehörigen Garagen sind gruppenweise im Norden des Gröblinger Weges platziert. Die Kettenhaussiedlung wurde in Flachdachbauweise realisiert und ist mit Sichtmauerwerk im Erdgeschoss sowie – bis auf wenige Ausnahmen – mit weißem Putz im Obergeschoss einheitlich gestaltet.

Insgesamt kann das Quartier in seinem gut erhaltenen Zustand als wertvolles Zeugnis des seinerzeitigen Städtebaus und der damaligen Architektursprache angesehen werden. Aufgrund der heutigen Renaissance des Flachdaches im Wohnungsbau weist die Siedlung eine moderne und gefällige Optik auf.

Für das Kettenhaus-Quartier legt der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet (WR) mit offener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt für die jeweils außen liegenden

Kettenhausglieder bei 0,25 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5. Während die innen liegenden Kettenhausglieder eine höhere GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 aufweisen. Des Weiteren legt der Bebauungsplan eine Flachdachbauweise fest und die Eingeschossigkeit des südlichen Gebäudeteils, sowie die zwingende Zweigeschossigkeit des nördlichen Gebäudeteils der Wohnhäuser. Zudem regelt er den Gebäudeversatz zum Nachbarhaus mittels einer jeweils um 4 Meter zurückgesetzten Baulinie. Außerdem sorgt die winkelartige Gebäudegrundform dieser Kettenhäuser für geschützte Terrassenbereiche nach Südwesten. Die durch Baugrenzen mögliche überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 13 m lässt zudem Gebäudeerweiterungen zum Garten nach Westen hin zu. Für den eingeschossigen Teil des Wohnhauses steht eine Grundfläche von ca. 70 m² zur Verfügung, die ca. zur Hälfte ausgenutzt ist. Für den zweigeschossigen Bereich stehen ebenfalls ca. 70 m² zur Verfügung, die zu vier Fünftel bebaut sind. Sechs Eigentümer haben von den Erweiterungsmöglichkeiten in der Vergangenheit Gebrauch gemacht. Hierdurch wird die Kettenhaus-Optik nicht beeinträchtigt.

Die Erschließungsstraßen des Quartiers sind die südlich verlaufende Pictoriusstraße und der östlich verlaufende Gröblinger Weg, der in einer Linkskurve in einen Wendehammer mündet und dort gleichzeitig zu dem nördlich gelegenen Sammelgaragenhof der Kettenhaussiedlung führt. Von Nord nach Süd verlaufende Fußwege sowie ein von Ost nach West verlaufender Fußweg dienen der Erschließung der jeweiligen Kettenhausglieder.

Die Grundstückstiefen liegen bei ca. 32 m, die Grundstücksbreiten liegen bei den Endstücken der Kettenhäuser zwischen 14,5 und 16 m, bei den mittig liegenden Wohnhäusern bei ca. 10,5 m.

2.2 Anlass und Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise

Ein Grundstückseigentümer des Quartiers beabsichtigt die Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeelementes zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Es sollen sowohl die Möglichkeiten zur Vergrößerung des Erdgeschosses genutzt als auch hierüber ein 1. Obergeschoss errichtet werden. Der Bedarf resultiert aus der heute bestehenden Wohnfläche von 108 m², die für eine Familie mit ein bis zwei Kindern nicht mehr zeitgemäß ist.

Da das Objekt am Südrand einer Vierer-Gruppe am Gröblinger Weg liegt, so dass ein etwaiger Nachbar durch Verschattung oder Garteneinsicht nicht beeinträchtigt würde, wird das Projekt von der Verwaltung grundsätzlich befürwortet. Außerdem würde durch die Randlage das Gesamterscheinungsbild nicht verunstaltet. Vielmehr erhält das Ensemble einen etwas umfangreicheren Kopfbau. Die wesentlichen Teile der Gebäudekette bleiben erhalten. Zur Wahrung der Einheitlichkeit im Baugebiet sollte diese Aufstockung bei allen sieben südlich gelegenen Randhäusern der Siedlung ermöglicht werden.

Die zunächst angestrebte Erweiterungsmöglichkeit für die übrigen Kettenhausglieder in Form einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche durch Verschiebung der Baugrenze um 2 m Richtung Westen in den Gartenbereich wurde aufgrund der Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse und einer zu starken Verdichtung der Gartenbereiche wieder verworfen. Stattdessen wird für das gesamte Quartier die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 erhöht.

Um die Anpassungen vorzunehmen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 AB erforderlich. Für das Quartier wird deshalb dieser Bebauungsplan 1.20 „Nördlich Pictoriusstraße“ im oben dargestellten Sinne aufgestellt.

Da im bisherigen Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen zur Einheitlichkeit der Fassaden nicht bestehen, sollen zur Erhaltung des Erscheinungsbildes die Regelungen zur oben dargestellten Materialwahl mit Sichtmauerwerk im Erdgeschoss und weißem Putz im Obergeschoss aufgenommen werden.

Durch die angestrebte Verdichtung in Form von Erweiterungsmöglichkeiten für die Kopfbauten und einer Erhöhung der GRZ auf 0,4 soll das Quartier im Umfeld des Kindergartens gerade für Familien attraktiver werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.20 „Nördlich Pictoriusstraße“ und damit die Einleitung des Verfahrens wurden am 13.09.2012 vom Rat der Stadt Warendorf beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den zuvor dargestellten kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Nach einer im Vorfeld der Auslegung am 28.05.2013 durchgeführten Informations- und Erörterungsveranstaltung für die Eigentümer und einer im Nachgang dieser Versammlung eingegangenen Unterschriftenliste, wurden die vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten auf die südlichen Kopfgrundstücke aufgrund der überwiegend ablehnenden Haltung der Eigentümer begrenzt. Der daraufhin reduzierte Planentwurf, in der oben beschriebenen Form, wurde dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 20.06.2013 vorgestellt und die Auslegung des überarbeiteten Planentwurfs beschlossen.

Die Planung dient in idealtypischer Weise der Innenentwicklung. Aufgrund der geringen Gebietsgröße von rd. 1,325 ha und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, kann die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Eine Umweltprüfung wird somit nicht durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.20 ersetzen mit dessen Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.05. Sollte sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.20 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.05 wieder auf.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** „Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - (GEP)“ ist das Plangebiet als Teil des *Wohnsiedlungsbereichs* (WSB) enthalten.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet als Teil der *Wohnbauflächen* westlich der Dr.-Rau-Allee dar.

Der im Ursprungsplan Nr. 1.05 festgesetzte Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO wird in der vorliegenden Planung bestandsorientiert übernommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.20 sind somit weiterhin aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

Schutzwürdige oder **geschützte Biotope**, besonders **schützenswerte Landschaftselemente** oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Plangebiet nicht vorhanden. **Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete** und **EU-Vogelschutzgebiete** sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Auch befinden sich hier keine **Gewässer**, die überplanten Flächen liegen weder im **Wasserschutz-**, noch im **Überschwemmungsgebiet**. Das Quartier liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen **Landschaftsplans**.

3.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen sowie Informationen über eine **Kampfmittelbelastung** sind nicht bekannt bzw. nicht im Kataster des Kreises Warendorf vermerkt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im näheren Umfeld befinden sich eine Landwehr (zwischen Gröblinger Weg und Dr.-Rau-Allee) und der Bildstock eines Kreuzweges (östlich der Dr.-Rau-Allee), der allerdings nicht als Denkmal eingetragen ist. Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 1.20 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den rechtskräftigen Regelungen des Ursprungsplans Nr. 1.05.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Ursprungsplans und den Gegebenheiten im Umfeld erfolgt weiterhin die Festsetzung eines **reinen Wohngebiets (WR)** nach § 3 BauNVO. Zur Begründung wird ergänzend auf die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.20 verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an der Entwicklungsabsicht sowie ebenfalls an den ursprünglichen Festsetzungen und dem vorhandenen baulichen Bestand.

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans sehen wie folgt aus:

Die Kettenhaussiedlung ist als reines Wohngebiet (WR) in offener Flachdachbauweise ausgewiesen. Die mögliche überbaubare Fläche wird durch eine vordere Baulinie sowie seitliche und hintere Baugrenzen auf eine Breite von 10,5 m und eine Bautiefe von 13 m beschränkt. Die einzelnen Baufelder des Kettenhauses sind jeweils vier Meter nach hinten

versetzt entsprechend der Baulinie aufgereiht. Mittig durch eine Kettelinie ist jede überbaubare Fläche in einen II-geschossigen Nord- und einen I-geschossigen Südbereich unterteilt. Für die jeweiligen Endstücke der Kettenhäuser gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, während für die beiden mittig liegenden Kettenhausglieder eine etwas großzügigere GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 gelten. Die 7 Kettenhäuser bestehen jeweils aus 4 Kettenhausgliedern. Festsetzungen zur Gestaltung wurden nicht getroffen.

Im Nachverdichtungsbereich werden folgende Erweiterungsmöglichkeiten angestrebt, die den Platzbedarf familiengerechter Eigenheime berücksichtigen.

- **Die südlichen Kopfbauten**

Die Erweiterungsmöglichkeit besteht aus der **Aufstockung der bislang I-geschossigen südlichen Haushälfte**. Um optisch die feingliedrige Unterteilung der Kettenhaussiedlung beizubehalten soll der Aufbau um 2,5 m von der ursprünglichen Baulinie zurücktreten. Ein „Vorrücken“ der II-Geschossigkeit auf die bislang vorhandene vordere Baulinie würde zu einer breiten Hausfront führen, die die kleinteilige Zweigliedrigkeit dieser Kettenhäuser nicht weiter aufnimmt und damit zu „artfremd“ wirkt. Um dies für alle 7 südlich gelegenen Kopfstücke der Kettenhaussiedlung gleich auszuführen, wird eine **weitere Baulinie** festgesetzt, die bei einer Aufstockung des bislang I-geschossigen Hauselementes, ein **Einrücken um 2,5 m im Obergeschoss** verlangt.

Die **Bautiefe** des Ursprungsplans von **13 m** bleibt erhalten.

Die **GRZ** wird von 0,25 auf **0,4** erhöht.

- **Die nördlichen Endbauten und mittig liegenden Kettenhausbauten**

Die **Bautiefe** des Ursprungsplans von **13 m** bleibt erhalten.

Die **GRZ** wird von 0,25 (nördliche Endbauten) bzw. 0,3 (mittig liegende Gebäudeelemente) auf **0,4** erhöht.

Die **überbaubare Fläche** bleibt wie im Ursprungsplan erhalten und wird durch die vordere Baulinie und die Baugrenzen vorgegeben, so dass sich eine überbaubare Fläche von maximal ca. 136,5 m² ergibt.

Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,4 für alle Grundstücke kann die bestehende überbaubare Fläche effizienter ausgenutzt werden. Insgesamt erhöht sich dadurch für das gesamte Plangebiet die Fläche die nun zusätzlich bebaut werden kann um insgesamt ca. 600 m² (vorher 3.200 m² - jetzt 3.800 m²).

Die aus den 60-er Jahren stammenden Gebäude sehen für heutige Verhältnisse eine zu geringe Wohnfläche für eine 4-köpfige Familie vor. Die Bebauungsplanänderung sorgt mit einer Erhöhung der GRZ, sowie der vereinzelt möglichen Aufstockung des I-geschossigen Gebäudeelementes für Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfläche. Gerade vor dem Hintergrund eines anstehenden Generationswechsels und der für Familien vorteilhaften Lage mit direkt angrenzendem Kindergarten und nah gelegener Grundschule („Josefschule“, Kapellenstraße), soll dieses Gebiet wieder für Familien an Attraktivität gewinnen. Dem bisweilen für einen Kauf evtl. entgegenstehenden Ausschlusskriterium

des „mangelnden Platzangebotes“ soll entgegengewirkt werden, indem die Option zur Realisierung einer bedarfsgerechten Wohnfläche gegeben werden soll.

Die Bauweise wird als **Hausgruppe mit Flachdach** festgesetzt und entspricht damit der **offenen Bauweise** des Ursprungsplans. Da dieser allerdings keine Angaben zur Gebäudehöhe vorgibt, in seiner baulichen Umsetzung allerdings eine homogene Kettenhaussiedlung entstanden ist, soll die **Gebäudehöhe** in Anlehnung an die Bestandsgebäude festgesetzt werden. Damit ergibt sich für die **I-geschossigen** Baukörper eine Höhe von **2,75 m** und für die **II-geschossigen** von **5,50 m**, zuzüglich der 40 cm hohen Attika (siehe gestalterische Festsetzungen).

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen gilt die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugshöhe ist damit entweder die Oberkante des endausgebauten Gehwegs oder die Oberkante der Fahrbahndecke, sofern kein Gehweg vorhanden ist.

Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens / Stellplatzbedarfs und zur Wahrung des Gebietscharakters wird die **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** auf maximal zwei begrenzt.

Die Festsetzungen bezüglich **Nebenanlagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen** sollen dazu beitragen, dass die Gartenbereiche als Ruhebereiche erhalten bleiben. Durch die Begrenzung der Möglichkeiten zur Aufstellung von Garagen und Carports soll die vorhandene Straßenraumwirkung der begrünten Vorgartenbereichen erhalten bleiben.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur gestalterischen Einbindung der zusätzlichen Baukörper bei Aufstockung der bislang I-geschossigen Gebäudeelemente in den Siedlungszusammenhang werden in Anlehnung an den vorhanden baulichen Bestand Vorgaben bezüglich der Gestaltung gemacht. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet mit Bezug auf die Bestandsbebauung.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt Folgendem zugute:

- Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist die **Dachform** von zentraler Bedeutung. Das bestehende Wohngebiet ist durch das Flachdach geprägt. Auch die Aufstockung des bislang I-geschossigen Gebäudeelementes ist als Flachdach auszuführen.
- Die treppenartige Stufung der Gebäudeglieder wird in großen Teilen beibehalten und durch die Vorgaben der I- und II-**Geschossigkeit** entsprechend dem Ursprungsplan übernommen. Einzig die I-geschossigen Gebäudeelemente der 7 Kopfstücke dürfen aufgestockt werden. Allerdings wird das II. Geschoss zurück versetzt, so dass optisch die Kleinteiligkeit der Bebauung erhalten bleibt. Diese Aufstockung wird an 7 Stellen ermöglicht, da sie im Gegensatz zu den anderen Gebäudeelementen in den Randbereichen liegen und durch eine Aufstockung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Nachbarn anzunehmen sind.
- Die **Fassaden** der Bestandsgebäude sind im Erdgeschoss alle mit Klinker versehen, während das II. Geschoss hingegen fast ausschließlich als weißer Putzbau ausgeführt wurde (im Einzelfall Schiefer).

Die Gestaltung der Fassaden ist charakteristisch für diese Siedlung; ein weißer Putzbau auf einem rötlichen Klinkerbau. Die vorhandene Kombination soll aufgegriffen werden und mit diesem Bebauungsplan verfestigt werden. Deshalb sehen die Vorgaben zur Fassadengestaltung folgendermaßen aus:

- Im Erdgeschoss ist für die Fassade ausschließlich roter Klinker zu verwenden. Andere Klinkerfarben, die nicht zum Spektrum der Farbe Rot zählen, sind unzulässig, während
- die Außenwandflächen des II. Geschosses in weißen Farbtönen zu verputzen sind.
- Die Geschosse sind mit einer 0,40 m hohen aufgesetzten **Attika** zu versehen, die auch weiterhin erhalten bleiben soll.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **Verkehrsanbindung** an den Stadtkern sowie an das weiterführende Straßennetz ist über die Pictoriusstraße und den Gröblinger Weg, der im Süden in die Gallitzinstraße mündet, gegeben.

Die einzelnen Kettenhäuser sind sowohl durch den im Norden und Osten verlaufenden Gröblinger Weg, die im Süden verlaufende Pictoriusstraße, als auch durch die das Gebiet von Nord nach Süd verlaufenden Fußwege und den von Ost nach West durchquerenden Fuß- und Radweg erschlossen, die den Verkehr auf ein Minimum beschränken. Gleichzeitig nehmen die im Norden vorhandenen Sammelgaragenhöfe, die den einzelnen Wohnhäusern zugeteilt sind, den ruhenden Verkehr auf. Weitere Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken, die direkt an eine Erschließungsstraße grenzen, möglich.

4.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt inmitten eines bestehenden Wohngebiets. Durch die Planung werden keine bedeutsamen zusätzlichen Immissionsbelastungen im Umfeld ausgelöst. 1997 wurde aufgrund der Planung der „Stadtstraße Nord“ ein Immissionsgutachten aufgestellt. Dieses stellt fest, dass durch den Bau des Lärmschutzwalls für den Bereich der Kettenhaussiedlung „ein vollständiger aktiver Lärmschutz erreicht wird“. Da durch die Erweiterungsmaßnahmen kein weiteres „Heranrücken“ der Bebauung an die Straße ermöglicht wird, sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen nicht nötig.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die Strom-, Gas-, Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Dienstleistungen der Telekommunikation sind bereits durch die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger sichergestellt.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen für das heutige Plangebiet.

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf von 08.03.1983 wird hingewiesen.

5. Hinweise:

gestalterisch:

Da die Umsetzung gestalterischer Merkmale der Bebauung als Festsetzung eine zu große Bindungswirkung entfalten würde, werden diese im Folgenden lediglich als Hinweise aufgeführt, deren Umsetzung empfehlenden Charakter hat, damit die Einheitlichkeit der Siedlung gewahrt bleibt:

5.1 Überkragendes Obergeschoss

Das II. Geschoss hat

- **seitlich** (nach Norden und Süden) rund **12 cm** über den Erdgeschoss-Baukörper bzw. dessen Mitte und
- **gen Osten und Westen** rund **12 cm** über den Erdgeschoss-Baukörper

zu kragen.

Das heißt, dass dort wo Erdgeschoss und Obergeschoss „bündig“ aufeinander liegen, das Obergeschoss seitlich, als auch zur Straße und zum Garten hin um rund 12 cm über den Erdgeschoss-Baukörper zu kragen hat, so dass sich eine „überlappende Schattenkante“ um den Erdgeschoss-Baukörper legt.

5.2 Attika

Eine entsprechend der ursprünglichen Ausführung **weiß** gestaltete Attika wird empfohlen.

sonstige:

5.3 Artenschutz

Es gilt das Fäll- und Schnittverbot des § 39 BNatSchG für Hecken, lebende Zäune, Gebüsch u.a. Gehölze zwischen dem 1.10 eines Jahres bis zum 28.2. des Folgejahres zu beachten.

Bäume in Gärten hingegen, die keine Lebensstätte wild lebender Tierarten sind und auch unter keine naturschutzrechtliche Vorschrift, wie z.B. Baumschutzsatzungen fallen, dürfen das ganze Jahr über ohne Genehmigung gefällt oder zurückgeschnitten werden.

6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB wird dabei von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfasst und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde eruiert, ob und welche planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebietes potentiell vorkommen können und ob sie ggf. von der Planung betroffen sein können.

Die im Plangebiet vorhandenen Hecken bzw. lebende Zäune fallen unter das Fäll- und Schnittverbot des § 39 BNatSchG und dürfen daher nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb von Brut- und Setzzeiten gerodet werden. Prägante, ältere Einzelbäume sind in den Gartenflächen nicht vorhanden. Die öffentlichen Grünflächen mit ihrem Baumbestand bleiben von den Planungen unberührt.

Als Resultat der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen das Plangebiet keine essentielle Bedeutung als (Teil-) Lebensraum für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten hat. Auch ist eine planungsbedingte wesentliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht erkennbar.

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

Dies wird insbesondere mittels der nur kleinflächigen Erweiterung der überbaubaren Flächen durch Erhöhung der Grundflächenzahl erreicht.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind aufgrund der bereits vorhandenen Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Reines Wohngebiet	1,195
Öffentliche Verkehrsfläche	0,13
Gesamtfläche Plangebiet	1,325

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.20 ist im September 2012 durch den Rat der Stadt Warendorf gefasst worden.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 1.20 gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Warendorf im September/Oktober 2012.

Zusätzlich gab es am 28.05.2013 eine Informations- und Erörterungsveranstaltung für die Eigentümer, die sich durch Aushang des Planentwurfs im Vorfeld und Nachgang dieses Termins (Mai/Juni 2013) über die Planungsabsichten im Bauamt informieren konnten.

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen dieser Eigentümerinformation, sah sich die Verwaltung dazu veranlasst, die Erweiterungsmöglichkeiten des Planentwurfs zu reduzieren. Deshalb wurde im Juni dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Entwurf vom 20.06.2013 zur Beratung vorgelegt und dessen Offenlage auf Grundlage dieses überarbeiteten Entwurfes erneut beschlossen.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB erfolgt im Juli/August 2013.

b) Planentscheidung

Mit der Planung wird das grundsätzliche städtische Ziel der Schaffung angemessener, gut integrierter Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand unterstützt. Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zur Baugestaltung etc. gewährleisten eine angemessene Einbindung in den Siedlungsbestand. Daher wird die Planung insgesamt als städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet.

Ergänzend wird auf die Beratungsvorlagen der städtischen Gremien hingewiesen.

Warendorf, im Juli 2013

STADT WARENDORF

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Gantefort

Gantefort