

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.31

„Ehem. Spielplatz In de Brinke“

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Rechtliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird daher im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist dementsprechend ebenso entbehrlich wie der Umweltbericht.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich sind.

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen - Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – sowie die Landesbauordnung NRW (BauO-NRW) zugrunde.

Der Bebauungsplan ist insbesondere Voraussetzung und Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft das Flurstück 296 in Flur 5, Gemarkung Velsen mit einer Größe von 594 m².

3. Bestehende Rechtsposition

Die das Plangebiet umfassende vorhandene Grünfläche ist im Flächennutzungsplan und im bisher hier geltenden Bebauungsplan Nr. 1.30 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Zur Umwandlung dieser Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.31.

4. Eigentumsverhältnisse und Nutzung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Warendorf und wurde bislang als Kinderspielplatz genutzt.

Von der Grundstücksfläche soll im Westen eine 3,0 m breite Verkehrsfläche als Fußweg ausparzelliert werden, die in städtischem Besitz bleibt (siehe 10.1). Die restliche Fläche mit einer Größe von ca. 540 m² soll in eine Baufläche umgewandelt und danach veräußert werden.

5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung ist ein vom Baubetriebshof erstelltes „Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept“. Dieses sieht vor, den Kinderspielplatz nicht länger zu erhalten, sondern die Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen.

Der betroffene ehemalige Spielplatz liegt am Ende der Straße „In de Brinke“, im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.30. Er hat ein relativ kleines Einzugsgebiet und wird aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen rückläufigen Geburtenzahlen sowie seiner räumlichen Lage und Ausstattung wenig bis gar nicht frequentiert. Laut dem gesamtstädtischen Spielplatzkonzept ist die erforderliche Spielraumversorgung des Siedlungsbereiches durch den Spielplatz in der „Dr.-Hans-Kluck-Straße“ in ausreichendem Maße sichergestellt. Er liegt in ca. 550 m Entfernung und ist sicher zu erreichen, so dass er als Ersatz herangezogen werden kann.

Im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan dargestellte zukünftige Wohnbauentwicklung südlich des Bebauungsplangebietes ist bei deren Realisierung auch mit neuen Spielplatzflächen rechnen, die bei unerwartet steigendem Bedarf im Siedlungsgebiet „In de Brinke“ von diesem mit genutzt werden könnten.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Wohngebietes, das vollständig bebaut und erschlossen ist, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um auf der angesprochenen Fläche eine weitere Wohnbebauung zuzulassen. Deshalb ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.30 im Bereich des Spielplatzstandortes entsprechend zu ändern.

Die künftige Nutzung soll sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der näheren Umgebung orientieren. Der Neubaubereich wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Unter Berücksichtigung der benachbarten Grundstücks- und Gebäudestruktur ist das künftige Wohngebäude als Einzel- bzw. Doppelhaus zu errichten.

Die Planung dient dem Ziel, eine verträgliche Nachverdichtung besiedelter Innenbereiche zu fördern und zu einer besseren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen beizutragen, wodurch Eingriffe in den nicht bebauten Außenbereich tendenziell verringert werden.

6. Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der derzeitig rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.30 „In de Brinke“ ist seit dem 10.09.1973 rechtskräftig und weist das Flurstück 296 in Flur 5 mit einer Größe von ca. 594 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus.

Der Bebauungsplan schafft planungsrechtliche Vorgaben sowohl für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebauten Grundstücke im Satzungsgebiet als auch für neue Wohnbaugrundstücke.

Im Bebauungsplan befinden sich reine und allgemeine Wohngebietsausweisungen mit Grundflächenzahlen von 0,30 und Geschossflächenzahlen von 0,40 bis 0,60. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist sowohl auf ein Geschoss als auch auf maximal zwei begrenzt. Hinsichtlich der Dachgestaltung sind sowohl 50°-Dächer vorgeschrieben als auch 30°- bis 40°-Dächer. Weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachausbildung sind die Zulässigkeit von 0,50 m hohen DREMPeln (bis Oberkante Fußpfette) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° und mehr. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit 30° Dachneigung sind dagegen DREMPel unzulässig.

7. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Umfeld des Spielplatzes ist durch freistehende und meist eingeschossige Wohngebäude mit großzügigen Gärten geprägt.

Die Spielplatzfläche mit einer Gesamtgröße von 594 m² liegt in Hanglage mit einem maximalen Gefälle von ca. 5° nach Norden am Südwestrand des Wohngebietes „In de Brinke“ an der Wohnstraße gleichen Namens. Das Grundstück hat einen langgezogenen rechteckigen Zuschnitt mit einer Grundstückstiefe von im Schnitt 17,50 m und einer Grundstücksbreite von ca. 33,50 m. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft auf dem städtischen Grundstück ein ca. 2,50 m breiter unbefestigter Weg, der durch einen Jägerzaun abgegrenzt ist. Im Süden grenzt das Grundstück an eine Binnensanddüne. Diese gehört größtenteils zum Flurstück 402, welches im Besitz des östlich angrenzenden Nachbarn ist. Im Südwesten grenzt es an eine landwirtschaftliche Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche für künftige Neubaugebiete dargestellt ist. Die umliegende vorhandene Bebauung ist von spitzen Steildächern (45-50°) geprägt. Die Traufhöhen schwanken von 3,10 bis 5,50 m, die Firsthöhen von 6,70 bis 10,0 m (bezogen auf die Geländeoberkante).

8. Ziel und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1.31

Durch den Bebauungsplan soll auf dem Flurstück 296 die Realisierung einer Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus in maximal zweigeschossiger **Bauweise** (optisch eingeschossig) ermöglicht werden.

Die geplante Bauweise soll sich damit sowohl an die bestehende, angrenzende Bebauung im südlichen Randbereich des Bebauungsplanes anpassen, als auch die vor Ort dominierende Bauart widerspiegeln, so dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Auf eine wie bislang im geltenden Bebauungsplan Nr. 1.30 sonst zulässige

offene Bauweise, die mitunter auch Mehrfamilienhäuser zulässt, wird zu Gunsten des Einfügens in die mit Einzelhäusern und einigen wenigen Doppelhäusern bebaute Nachbarschaft Abstand genommen. Aus Rücksicht auf die angrenzenden Nachbarn, die bislang die Vorteile eines von Bebauung ausgeschlossenen Spielplatzgrundstückes genossen haben, wird eine zu starke Verdichtung an dieser Stelle nicht favorisiert.

Die **Anzahl der Wohnungen** des Gebäudes wird aufgrund des vorhandenen Quartierscharakters, welches durch Einfamilienhäuser geprägt ist, sowie wegen des Grundstückszuschnittes und des Baumbestandes vor Ort auf zwei beschränkt.

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. 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. Damit soll ein Einfügen in die benachbarten Strukturen gewährleistet und eine Störung der Wohnruhe vermieden werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich für den Änderungsbereich sowohl am direkten Umfeld als auch an heutzutage marktgängigen Gebäudetypen.

Entsprechend der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist eine optische Eingeschossigkeit vorgesehen, die eine städtebauliche Verträglichkeit und Einbindung in den baulichen Bestand sicherstellt. Die Sockelhöhe ist dabei auf 0,60 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl von 0,30 wird entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans übernommen.

Bezüglich der **Dachgestaltung** wird im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft eine Beschränkung der Dachform auf Satteldach sowie die Festsetzung der Dachneigung mit 38° bis 45° getroffen. Die maximale Länge von Dachgauben wird auf maximal 40 % der Fassadenlänge begrenzt. Es sind Mindestabstände von 1,50 m zu den Ortsgängen einzuhalten. Außerdem sind Dacheinschnitte und Dachgauben oberhalb des 1. Dachgeschosses aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, um eine der Umgebung angepasste Dachgestaltung zu ermöglichen.

Der Verlauf der **Firstrichtung** soll in Flucht zur westlich benachbarten Bebauung und in Anbetracht des schmalen Grundstückszuschnitts parallel zur Straße, also von West nach Ost, erfolgen.

Im Westen des Grundstücks wird ein 3,0 m breiter Streifen ausparzelliert, der die Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ erhält und in städtischem Besitz bleibt (siehe 10.1).

Für die übrige Fläche mit einer Größe von ca. 540 m² wird mittels Baugrenzen eine an den Grundstückszuschnitt angepasste **überbaubare Fläche** mit einem Grenzabstand von 3,0 m gen Osten und Süden, einem 14,0 m Abstand zur westlichen Flurstücksgrenze sowie einem 4,0 m Abstand zum Straßenraum, der die Flucht der vorhandenen Bebauung aufnimmt, ausgewiesen. Die überbaubare Fläche hat damit eine Größe von ca. 172,50 m² (10 x 17,25 m). Das Baufeld ist nach Osten ausgerichtet, um dem erhaltenswerten Baumbestand im Nordwesten (3 stockende Eichen) gerecht zu werden.

Das Grundstück ist geprägt von einem üppigen **Baumbestand**. Dieser Charakter soll zumindest teilweise erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird die aus drei Eichen bestehende, im Nordwesten entlang des öffentlichen Fußweges stockende, Baumgruppe als **erhaltenswert** im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit den insgesamt bestandsorientierten Festsetzungen wird auf das vorhandene gebaute Siedlungsgefüge eingegangen, so dass der Gestaltungsspielraum des bestehenden Bebauungsplans reduziert wird.

9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausweist, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan anzupassen und die Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen. Der Flächennutzungsplan 2010 wird deshalb im Anschluss an das Verfahren berichtigt.

10. Sonstige Belange

10.1 Erschließung, Verkehrsflächen

Das Baugrundstück wird über die nördlich angrenzende Anliegerstraße „In de Brinke“ erschlossen.

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um das letzte städtische Grundstück im Randbereich der Landwirtschaftsflächen zwischen Milter Straße und In de Brinke, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Hier ist ein Durchgang für die Anwohner der zukünftigen Neubaugebiete in Richtung Norden zum Naherholungs- und Waldgebiet „Lippermanns Knäppen“ zweckmäßig. Daher wird im Plangebiet eine 3,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

10.2 Ver- und Entsorgung, Abwasserentsorgung, technische Infrastruktur

Die Abfallbeseitigung und die Wertstoffsammlung sind gewährleistet, da sie aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen bereits gegeben sind. Die Versorgung des Wohnbauprojektes ist durch Anschluss an die bestehenden Netze gesichert. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der öffentlichen Straße. Ein Hydrant ist im Nordwesten auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.

Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen muss beachtet werden, dass sich im nördlichen Randbereich des Grundstückes, etwa einen Meter parallel zur Straße In de Brinke verlaufend, zwei Stromleitungen (10 kV- sowie Niederspannungskabel) befinden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Leitungstrasse sowie die beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 50cm sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Versorgung mit Elektrizität zu belasten. Diese Fläche muss generell von jeglicher Bebauung sowie Baumpflanzungen freigehalten werden.

10.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

10.4 Belange der Umwelt

10.4.1 Eingriffsregelung

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Spielplatzfläche in Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 umgewandelt. Die weitere Versiegelung des Grundstücks durch Zugänge, Stellplätze oder Nebenanlagen darf diesen Wert um bis zu 50% überschreiten. Entsprechend der anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990 ist die maximale Versiegelung somit auf 0,45 begrenzt. Generell sind bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - Überplanungen von Flächen mit weniger als 20.000 m² - Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

10.4.2 Lärmschutz

Gegen die geplante Bebauung bestehen seitens des Immissionsschutzes keine Bedenken.

10.4.3 Artenschutz

Die im Vorfeld der Planaufstellung „Sammeländerung Kinderspielplätze“ vom Büro WWK / Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf durchgeführte Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom November 2012 ergab, dass planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten auf dem Grundstück „In de Brinke“ betroffen sind, deren Beeinträchtigung eine vertiefende Prüfung erfordert (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang). Bedingt durch die Brutzeiten konnte diese erst im März / Juni 2013 durchgeführt werden. Um eine Verzögerung der „Baureife“ für die anderen ehemaligen Spielplatzgrundstücke zu vermeiden, fiel im Ausschuss für Umwelt, Planung und Verkehr am 06.12.2012 der Beschluss, für das vorliegende Grundstück ein separates Verfahren durchzuführen.

Zwei Ortsbegehungen am 13.05. und 06.06.13 als vertiefende Untersuchung des faunistischen Bestandes erbrachten, dass „bezogen auf Fledermäuse am Südrand des Plangebietes eine Fledermausflugstraße verläuft, deren Funktion in Verbindung mit dem anschließenden südlichen Teil der Düne erhalten bleibt.“ Auch hat der Bereich keine essentielle Bedeutung als Jagdraum für Fledermäuse. Zudem wurde kein Ausflug von Fledermäusen aus vorhandenen Baumhöhlen beobachtet.

Planungsrelevante Brutvogelarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die erforderlichen Rodungsarbeiten werden im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten ausgeführt.

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.“

10.4.4 Grundwasserverunreinigung

Das Plangebiet befindet sich in der vorausgesagten Bewegungsrichtung einer sog. Schadstofffahne von verunreinigtem Grundwasser, die durch den früheren Betrieb der chemischen Reinigung Rübesamen ca. 970m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes entstanden ist. Einschränkungen ergeben sich daher für Haushalte im prognostizierten Ausbreitungsgebiet der Grundwasserverunreinigung, die ihr Wasser aus eigenen Brunnen beziehen und nicht an das Wassernetz angeschlossen sind.

Um eine weitere Ausbreitung zu verhindern und den Schadstoff Trertrachlorethen möglichst weitgehend aus dem Grundwasser zu entfernen, wird daher ab Mai 2014 eine Sanierungsanlage im Umfeld des Ursprungs der Verunreinigung installiert und in Betrieb genommen. Es ist vorgesehen, die Belastungsfahne soweit zu reinigen, dass im Grundwasserkörper das Ziel der Wasserrahmenrichtlinie langfristig erreicht wird. Eine Trinkwasserqualität kann durch der Sanierung nicht erreicht werden; die Anlieger, die einen eigenen Trinkwasserbrunnen betreiben, müssen daher an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Da nicht abschließend vorhersehbar ist, bis zu welcher Restbelastung das Grundwasser mit vertretbarem Aufwand saniert werden kann, könnte auch eine Nutzung des Grundwassers zu Brauchwasserzwecken nur eingeschränkt möglich oder ausgeschlossen sein.

Da das Plangebiet von dieser Problematik langfristig betroffen sein kann, wird an dieser Stelle sowie im Bebauungsplan auf die Verunreinigung des Grundwassers hingewiesen.

10.4.5 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.

11. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 1.31 „In de Brinke“ wird die entsprechende Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.30 überplant. Bisherige städtebauliche Festsetzungen treten außer Kraft.

Warendorf, den 08.07.2013, geändert am 04.09.2014

Im Auftrag

gez. Peter Pesch
Städtischer Baudirektor

Anhang:
Artenschutzrechtliche Prüfung