

## Öffentliche Sitzungsvorlage

Federführendes Sachgebiet: <b>Bauordnung und Stadtplanung</b>	Vorlagen Nr.: <b>3397/2021</b>	Datum: 12.01.2021
--	-----------------------------------	----------------------

### **Bebauungsplan Nr. 2.52 "Westlich des Gewerbegebietes 'Am Hellegraben' "** **- Aufstellungsbeschluss**

<b>Stadtentwicklungsausschuss</b> Berichterstattung: Frau Krause	<b>04.02.2021</b>	Top:
<b>Rat der Stadt Warendorf</b> Berichterstattung: Herr Steinkamp	<b>18.02.2021</b>	Top:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Falls ja:</b>		
<b>Im Haushaltsplan vorgesehen:</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produkt:	Betrag (EUR)
<b>1)</b>	<b>2)</b>	
Investitionskosten/einmalige Ausgaben:	Laufende Kosten jährlich:	
insgesamt: EUR	insgesamt: EUR	
Beteiligung Dritter: EUR	Beteiligung Dritter: EUR	
Belastung Stadt Warendorf: EUR	Belastung Stadt Warendorf: EUR	

### **Beschlussempfehlung/Beschluss:**

Der Rat der Stadt Warendorf beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘ “ gem. §§ 2 ff BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zielsetzung verfolgt, Baurecht für eine Dauerkleingartenanlage und eine ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu schaffen sowie die bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern.

Die Plangebietsgrenzen sind im Übersichtsplan vom 12.01.2021 im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **Erläuterungen:**

Seitens der Stadt Warendorf besteht seit längerem bereits das Bestreben, Flächen für eine Dauerkleingartenanlage gem. Bundeskleingartengesetz (BKleinG) zur Verfügung zu stellen. Zwischenzeitlich konnte westlich des Gewerbegebietes „Am Hellegraben“ eine entsprechende Fläche erworben werden, die sich auch aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage gut für eine solche Kleingartennutzung eignet.

Zudem wurde die Verwaltung in 2018 beauftragt, die Möglichkeiten zur Schaffung einer ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu prüfen. Bei dieser neuen Wohnform wird mit 20 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> eine deutlich kleinere Nettogrundfläche benötigt als bei konventionellen Einfamilienhäusern. Auch die Grundstücksgrößen liegen mit ca. 200 m<sup>2</sup> deutlich unter den herkömmlichen Grundstücksgrößen in diesem Segment. Durch eine Bebauung mit ‚Tiny-Häusern‘ kann daher eine besonders ressourcenschonende und kostengünstige Wohnbebauung ermöglicht werden.

Beide Nutzungsarten haben vergleichbare Standortansprüche. Aus Sicht der Verwaltung ist es daher städtebaulich sinnvoll, die geplante Kleingartennutzung durch eine ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu ergänzen.

Darüber hinaus soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehende Wohnbebauung an der Tillmannstraße sowie südlich des Münsterweges planungsrechtlich abgesichert werden. Derzeit liegen diese Flächen im Bereich der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung sollen für diese Grundstücke klare und eindeutige Festsetzungen gem. § 30 BauGB getroffen und zugleich geprüft werden, ob hier ggf. verträgliche Nachverdichtungspotentiale generiert werden können.

Die Fläche ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Mischgebiet dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert demnach eine Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (vgl. Vorlage Nr. 3398/2021) erfolgt. Eine entsprechende Landesplanerische Anfrage wird derzeit seitens der Verwaltung vorbereitet.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Warendorfer Kernstadt zwischen B64 und Münsterweg und hat eine Größe von 6,6 ha. Es umfasst die Flurstücke 39, 51, 171, 174-180, 182, 183-189, 191-193, 205, 285, 286, 374, 375, 407, 435, 444, 446-448, 489, 490, 495-500, 508, 509, 564 sowie Teile der Flurstücke 467, 552 und 554, Flur 5, Gemarkung Warendorf.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan vom 12.01.2021 im Maßstab 1:5.000

