

Stadt Warendorf



**Bebauungsplan Nr. 2.45 / 1.Änderung
„Westlich Friedhof Warendorf“**

Begründung

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Freckenhorster Str. 43
48231 Warendorf

Begründung

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation**
 - 2.1. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2. Planungsgrundlagen
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1. Art der Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauO NRW
 - 4.4. Erschließung und Verkehr
 - 4.5. Immissionsschutz
 - 4.6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltprüfung, Bodenschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung**
 - 5.1. Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2. Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3. Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4. Eingriffsregelung
 - 5.5. Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbe- reich

Um eine Wohnbebauung im Bereich der nicht mehr benötigten städtischen Friedhofserweiterungsfläche zu ermöglichen, ist am 03.09.2015 durch den Rat der Stadt Warendorf der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 2.45 „Westlich Friedhof Warendorf“ gefasst worden.

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes 2.45 / 1. Änderung sind folgende zwei Anpassungen:

- Das Bebauungsplanverfahren 2.45 und die Erschließungsplanung für das Baugebiet „Westlich Friedhof“ wurden seinerzeit parallel durchgeführt, um möglichst schnell die Voraussetzungen für eine Bebauung des Gebietes zu schaffen. Da das natürlich anstehende Gelände kaum Gefälle aufweist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2.45 für die Höhenfestsetzungen für Gebäude als einheitlicher Bezugspunkt 58,00 m über NHN festgesetzt.
Aus der in Teilen der Bauleitplanung nachgelagerten Tiefbauplanung haben sich jedoch in Teilbereichen wegen der notwendigen Überdeckung der Kanäle andere Höhenlagen ergeben, als dies im Bauleitplanverfahren angenommen werden konnte.
Um dieses Problem zu lösen soll der Bebauungsplan 2.45 dahingehend geändert werden, dass sich die künftigen Gebäudehöhen nach der Höhe der Straßenendausbauplanung im Plangebiet richten. Die neue, konkretisierte Höhenfestsetzung soll als „Geschäftsgrundlage“ für alle kommenden Bauvorhaben im Gebiet einheitlich wirken.
- Verschiebung eines Baufensters im WA 3 – Gebiet (südwestlich an den Friedhof angrenzend); die Baufeldtiefe wird beibehalten.

Der Bebauungsplan 2.45 / 1. Änderung soll nach Abschluss des Planverfahrens den bisherigen Bebauungsplan 2.45 ersetzen. Das Plangebiet entspricht jenem des Bebauungsplanes 2.45 und umfasst in der Gemarkung Warendorf in Flur 20 die Flurstücke 280, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553 sowie teilweise Flurstück 444. Der Planbereich umfasst rd. 2 ha.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Zu diesem Punkt wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

2.2 Planungsgrundlagen

a) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche (Bewirtschaftung Friedhof) dar.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer- und Artenschutz

Zu dem Unterkapitel 2.2b) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

c) Altlasten und Kampfmittel, Boden, Gewässer

Zu dem Unterkapitel 2.2c) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

d) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Zu dem Unterkapitel 2.2d) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

3. Planungsziele und Plankonzept

Folgende zwei Ziele werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Durch die Festsetzung von Bezugspunkten – die der Straßenendausbauplanung entnommen sind – verfolgt die Stadt die Zielsetzung, die in den jeweiligen WA-Teilbereichen festgesetzten Gebäudehöhen zu ermöglichen.
Die Höhenplanung für den Straßenendausbau der Tiefbauplanung sieht für das Nordende des südlichen Straßenstichs eine Höhe von 58,50 m über NHN, im nördlichen Planbereich hingegen nur Höhen von rd. 57,00 m über NHN für die fertiggestellte Straße vor. Die maximale Firsthöhe für die vorgesehenen EH + DH beträgt lt. dem Bebauungsplan 2.45 „Westlich Friedhof Warendorf“ 9,50 m. Um diese Höhe ausnutzen zu können, müsste aufgrund der in einigen Planbereichen „höheren“ Straßenlage ein neues Gebäude um 0,50 m „eingegraben“ werden, in anderen Bereichen könnte das Gebäude hingegen aufgrund der „tieferen“ Höhenlage (im Verhältnis zur ursprünglichen Bezugshöhe von 58,00 m über NHN) um bis zu 1,50 m höher sein als die planerisch gewollten 9,50 m. Dies war und ist nicht Ziel der Planung.
Durch die Änderung wird somit die seinerzeit mit Bauleitplanung 2.45 verfolgte Zielsetzung, für alle künftigen Gebäude – unabhängig von der Lage in der jeweiligen Teilfläche – die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe zu ermöglichen, umgesetzt. Gleichzeitig wird die bisherige Festsetzung, wonach die ursprüngliche Bezugshöhe von 58,00 m über NHN der einzige Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist, durch die neue Festsetzung ersetzt.
- Als zweite Änderung gegenüber dem Ursprungsplan 2.45 wird ein Baufenster im WA 3 - Gebiet (südwestlicher Grenzbereich zum Friedhof) verschoben. Um eine bessere bauliche Ausnutzung der Flächen und einen größeren, der Straße abgewandten Gartenbereich zu ermöglichen, wird das Baufenster bis auf einen Abstand von 3,0 m an die jeweilige Erschließungsstraße herangeschoben. Die Baufeldtiefe von 13,0 m wird jeweils beibehalten.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Die diesbezüglichen Festsetzungen bleiben gegenüber dem Bebauungsplan 2.45 unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Der Bebauungsplan 2.45 / 1. Änderung setzt Bezugspunkte (in roter Schriftfarbe) fest, die sich aus der Straßenendausbauplanung ergeben. Um die Höhenlage und das Gefälle der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße (inkl. des Fuß- und Radweges) abzubilden, sind Höhenpunkte in regelmäßigen Abständen zueinander – beidseits der Straße - festgesetzt.

Die entsprechende textliche Festsetzung (in roter Schriftfarbe) gibt Auskunft darüber, wie der Bezugspunkt zu ermitteln ist und bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zur Trauf-, First- und Gebäudehöhe:

„Der Bezugspunkt (BP) für die Höhenfestsetzung ergibt sich durch den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkt der geplanten Erschließung an der Straßenbegrenzungslinie, die an das jeweilige Grundstück angrenzt. Grenzen mehrere festgesetzte Höhepunkte an ein Grundstück, so ergibt sich der Bezugspunkt durch lineare Interpolation der jeweiligen Höhenpunkte.“

Die neuen Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ersetzen die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2.45.

- Ein Baufenster im WA 3 - Gebiet (südwestlicher Grenzbereich zum Friedhof) wird bis auf einen Abstand von 3,0 m an die jeweilige Erschließungsstraße herangeschoben. Die Baufeldtiefe von 13,0 m wird jeweils beibehalten.

Da das Baufenster (südwestlicher Grenzbereich zum Friedhof) infolge der Verschiebung durch den Kurvenradius der südlich angrenzenden Straße beschnitten wird, erfolgt eine Erweiterung des Baufeldes um 2,0 m nach Südosten. Dadurch bleibt die Größe des Baufensters gegenüber dem Ursprungsplan 2.45 nahezu unverändert.

Die sonstigen Festsetzungen bleiben gegenüber dem Bebauungsplan 2.45 unverändert bestehen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauO NRW

Zu dem Unterkapitel 4.3) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen

4.4 Erschließung und Verkehr

Zu dem Unterkapitel 4.4) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

4.5 Immissionsschutz

Zu dem Unterkapitel 4.5) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Zu dem Unterkapitel 4.6) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Zu dem Unterkapitel 4.7) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

5. Umweltprüfung, Bodenschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zu dem Unterkapitel 5.1) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Zu dem Unterkapitel 5.2) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zu dem Unterkapitel 5.3) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

5.4 Eingriffsregelung

Zu dem Unterkapitel 5.4) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Zu dem Unterkapitel 5.5) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

6. Bodenordnung

Zu dem Kapitel 6) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

7. Flächenbilanz

Zu dem Kapitel 7) wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 2.45 verwiesen.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2.45 / 1. Änderung gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes 2.45 erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB lagen vor, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Durch die Festsetzung der Höhenpunkte der Straßenendaus-

bauplanung als künftige Bezugspunkte wurde lediglich die bereits mit dem Bebauungsplan 2.45 planerisch gewollte Einheitlichkeit der Gebäudehöhen (in den jeweiligen Teilbereichen) abgesichert. Auch durch die Verschiebung eines Baufensters werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 konnten nur Stellungnahmen zu den geänderten Aspekten abgegeben werden. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, wurde abgesehen.

Mit der Planung wird das grundsätzliche städtebauliche Ziel, die in den jeweiligen Teilbereichen festgesetzten Gebäudehöhen zu ermöglichen und eine optimierte bauliche Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen, gewährleistet. Ergänzend wird auf die Beratungsvorlagen der städtischen Gremien hingewiesen.

Warendorf,
im September 2016, geändert am 01.12.2016

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch

Leitender Städtischer Baudirektor