STADT WARENDORF

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.09/1. Änderung für den Bereich „Zwischen Badestraße und Emspromenade“

1.0 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Altlasten
2.2 Verkehrsimmissionen
2.3 Sonstige Umweltbelange

3.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.0 Wahl des Plangebietes

5.0 Verfahrensablauf

6.0 Satzungsbeschluss

1.0 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die ursprüngliche Zielsetzung des Vorhabenträgers im Bereich zwischen Badestraße und der Emspromenade eine Wohn-, Geschäfts- und Bürobebauung zu verwirklichen, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens aufgegeben.

Ziel der geplanten Baumaßnahme ist nunmehr die Verwirklichung einer Seniorenwohnanlage. Hierdurch soll auf Grund des stetig wachsenden Anteils älter werdender Menschen die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen mit entsprechendem Service altstadtnah befriedigt werden.

Im nördlich Bereich des Bebauungsplanes (außerhalb des Vorhabengebietes) hat die Stadt Warendorf eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche erworben. Hierdurch kann der öffentliche Stellplatzbedarf am Rande der Altstadt mit abgesichert werden.

Mit der Freimachung des RWE-Geländes muss auch eine Gasdruck- und Messanlage verlegt werden. Hierfür wird eine Fläche in der Nordwestecke des Plangebietes bereitgestellt.

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist das Gelände des ehemaligen Gaswerkes zwischen Badestraße und Emspromenade als Altstandort aus.

Vom Hygieneinstitut des Ruhrgebietes und von der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt EA Herdecke wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt.
Das Ergebnis erbrachte, dass mit dem Bau der Seniorenwohnanlage die Sanierung eines ca. 450 m² großen Schadensbereiches durchgeführt werden muss. Mit der Sanierung wird sich das Gefährdungspotential für das Grundwasser nachhaltig verringern und eine Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen für den Menschen einhergehen.

Die geplanten Baumaßnahmen werden mit dem Ordnungsamt der Stadt Warendorf und der Unteren Abfallbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt. Des Weiteren wird die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf in sämtliche das Plangebiet betreffende Genehmigungsverfahren und beim Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz einbezogen.

2.2 Verkehrsimmissionen

Die vorliegende schalltechnische Beurteilung hat ergeben, dass mit der Nutzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von tags 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) um aufgerundet 7 dB(A) unterschritten werden.

An der Seniorenwohnanlage werden entlang der Emspromenade die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –

von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) gegenüber dem Straßenverkehr nicht überschritten.
Passive Schallschutzmaßnahmen sind nur an den Gebäudeteilen unmittelbar im Bereich der Badestraße erforderlich. Hierdurch kann in Bezug auf die Wohnnutzung der Schutz vor den von der Badestraße ausgehenden Lärmimmissionen des Individualverkehrs sichergestellt werden.

2.3 Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen betroffenen Umweltbelange weisen lt. Umweltbericht keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf.

3.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sprachen sich direkt betroffene Bürger gegen die geplante III-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß an der Nordgrenze (zwischen Badestraße und Emspromenade) aus.

Hier sollte wie im südlichen Bereich an der Badestraße nur eine I-geschossige Nutzung ermöglicht werden, um negative Auswirkungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Einsichtnahme auf die vorhandenen Wohnbebauungen an der Badestraße zu minimieren.

Zur Stellplatzsituation und Verkehrssicherheit auf der Badestraße wird von den Anwohnern die Meinung vertreten, dass das Maß des Zumutbaren schon derzeit überschritten ist. Des Weiteren, dass die Anzahl der geplanten privaten Stellplätze für den Betrieb der Seniorenwohnanlage nicht ausreicht.

Seitens der Stadt wird zugesagt, die Verkehrssituation auf der Badestraße zu überprüfen.
Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren werden jedoch nicht gesehen, da das durch die geplante Seniorenwohnanlage erzeugte Verkehrsaufkommen zu keiner nennenswerten Mehrbelastung auf der Badestraße beiträgt und der konkrete private Stellplatznachweis erst im Zuge des Bauantrages erbracht werden kann. Ein über den Normalfall hinausgehender Stellplatzbedarf soll über das ausreichend im Umfeld zur Verfügung stehende öffentliche Stellplatzangebot mit abgedeckt werden.

Den Bedenken zur Geschossigkeit an der Nordgrenze im Bereich der Badestraße wurde in der Weise Rechnung getragen, dass nur eine gestaffelte I bis II-geschossige Bebauung zulässig sein soll.

Weitere von Bürgern vorgetragene Bedenken betreffen die geplante intensive Bebauung sowie die vorgestellte massive und gleichförmige Fassadengestaltung. Letztere wird in Bezug auf die Altstadt für unangemessen gehalten bzw. sei mit den benachbarten Häusern an der Badestraße und Emspromenade sowie der übrigen Bebauung der Altstadt nicht vereinbar.

Ferner wird bemängelt, dass das vorgelegte Bebauungsplankonzept wirtschaftlicher Natur ist, städtebaulich wie strukturell jedoch für diesen Standort sich nicht eignet.

Den Bedenken wird nicht gefolgt, weil das geplante Vorhaben der grundsätzlichen Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0.09 entspricht, in diesem Teilbereich eine verdichtete innerstädtische Bebauung herbeizuführen.

Die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf dem RWE-Gelände wird städtebaulich für sinnvoll und tragfähig gehalten, da die direkte Anbindung der Altstadt für ältere Menschen eine hohe Wohn- und Lebensqualität ermöglicht.

Mit dem Bau der geplanten Seniorenwohnanlage wird ein Baukörper errichtet, der mit der vorhandenen III- bis IV-geschossigen Bebauung am Wilhelmsplatz und an der Emspromenade korrespondiert. Des Weiteren wird die zeitgemäße Architekturstilrichtung für vertretbar gehalten. Dies gilt auch in Bezug auf die abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf getroffenen gestalterischen Festsetzungen.

Seitens des Kreises Warendorf wurde angeregt, das Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um einen höheren Schutz in Bezug auf die Wohnnutzung zu erreichen.
Ferner sollen die Formulierungen zur Altlastenthematik in der Begründung sowie im Umweltbericht besser aufeinander abgestimmt werden.
Der Anregung wurde entsprochen und das Kapitel „Altlasten“ überarbeitet.

Dagegen wurde an der Mischgebietsfestsetzung mit der Zweckbestimmung der Seniorenwohnanlage festgehalten, da der Bereich in Verbindung mit dem ehemaligen Gebäude der Volksbank am Wilhelmsplatz der Mischnutzung mit Wohnen und der gewerblichen Nutzung dienen soll.

Den in der schalltechnischen Beurteilung ermittelten Bereich zur Festsetzung notwendiger passiven Schallschutzmaßnahmen auf nicht betroffene Bereiche zu übertragen, wurde nicht gefolgt bzw. dem Vorhabenträger überlassen. Ebenso der Hinweis, dass je nach Konzept der Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung höhere Anforderungen in Bezug auf den Schallschutz ggf. erforderlich werden kann.

Hinweise der RWE-Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH und der Deutschen Telekom-AG in Bezug auf Strom und Gasleitungen bzw. das Telekommunikationsnetz wurden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergegeben.

Verwaltungsseitig vorgeschlagene Feinabstimmungen in Bezug auf Darstellungen im Planentwurf und Festsetzungsformulierungen wurden vorgenommen.

4.0 Wahl des Plangebietes

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0.09 für den Bereich „Westlich der Promenade zwischen Rüenschlüppe und Bleichstraße einschließlich des östlichen Erweiterungsbereiches“ im Bereich zwischen Badestraße und Emspromenade als vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde notwendig, um eine

flächensparende Seniorenwohnanlage mit hohen quantitativen und qualitativen Anforderungen am Rande der Altstadt zu ermöglichen.

Der Standort der Wohnanlage mit direkter Anbindung an die Altstadt ermöglicht den älteren Bewohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

5.0 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf im Hinblick auf die Beteiligungsschritte mit Angabe der jeweiligen Zeitpunkte bzw. Zeiträume stellt sich wie folgt dar:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  Zeitraum: 26.08.2002 – 13.09.2002
  Informations- und Erörterungstermin: 05.09.2002

- 1. erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  Zeitraum: 06.09.2004 – 24.09.2004
  Darlegungs- und Anhörungstermin: 15.09.2004

- - 2. erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  Zeitraum: 26.06.2006 – 14.07.2006
  Darlegungs- und Anhörungstermin: 03.07.2006

- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
  Zeitraum: 05.03.2007 – 05.04.2007
  mit Schreiben vom 02.03.2007

6.0 Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0.09/1. Änderung für den Bereich zwischen Badestraße und Emspromenade wurde vom Rat der Stadt am 08.05.2008 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Warendorf rechtskräftig.
Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Warendorf, 09.05.2008

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Stuke