

Stadt Warendorf

Begründung einschließlich Umweltbericht

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 0.09/ 1. ÄNDERUNG
FÜR DEN BEREICH
**„ZWISCHEN BADESTRASSE UND
EMSPROMENADE“**

VORHABENTRÄGER

**GFI
GRUNDSTÜCKS- UND
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
MBH
WILHELMSPLATZ 8
48231 WARENDORF**

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt

Teil A: Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

Planungsanlass
Städtebaulicher Vertrag
Übergeordnete Planung und Planungsrecht
Lage und Größe des Plangebietes
Vorhandenes bauliches Umfeld

2. Planungsziele

Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baugrenzen
Erschließung

3. Umweltschutz

Altlasten
Verkehrsimmissionen

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umweltbericht

6. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

Wasser
Abwasser
Strom / Gas
Abfall

7. Auswirkung der Planung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

9. Bodenordnende Maßnahmen

10. Soziale Maßnahmen

11. Flächenbilanz

12. Hinweis zur Abwägung

13. Weitere Bestandteile der Begründung

Teil B: Umweltbericht

Erstellt durch das Büro Weil Winterkamp und Knopp vom 2.8.2006 /
aktualisiert März 2007

1. Einleitung

- 1.1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen
- 1.2. Beschreibung des Planvorhabens
- 1.3. Fachplanungen

2. Bestandsaufnahme und –bewertung

- 2.1. Boden
- 2.2. Wasser
- 2.3. Klima / Lufthygiene
- 2.4. Pflanzen und Tiere
- 2.5. Orts- /Landschaftsbild
- 2.6. Mensch
- 2.7. Kultur- und Sachgüter
- 2.8. Wechselwirkungen

3. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

- 3.1. Boden
- 3.2. Wasser
- 3.3. Klima / Lufthygiene
- 3.4. Pflanzen und Tiere
- 3.5. Orts- /Landschaftsbild
- 3.6. Mensch
- 3.7. Kultur- und Sachgüter
- 3.8. Wechselwirkungen

4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7. Technische Verfahren / Fehlende Kenntnisse

8. Maßnahmenbeschreibung zum Monitoring

9. Zusammenfassung

Teil A: Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0.09 der Stadt Warendorf für den Bereich westlich der Promenade zwischen Rüenschluppe und Bleichstraße einschließlich des östlichen Erweiterungsgebietes weist im Bereich zwischen Badestraße und Emspromenade in Bezug auf die Flurstücke 1326 und 1327 eine bauliche Nutzung als Mischgebiet aus, in welcher auch eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ liegt.

Der Vorhabenträger (GFI Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH) beabsichtigt die RWE- eigenen Grundstücksflächen zu erwerben.

Projektziel ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung. Eine Tiefgarage ist nicht mehr geplant.

Für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) ist eine Fläche zwischen der geplanten Seniorenwohnanlage und der nördlich vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen, in welcher auch die zu verlegende Versorgungsanlage „Gas“ untergebracht werden soll.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0.09/1. Änderung wird zwischen der Stadt Warendorf und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem u. a. die Planung, die Abwicklung der Verlegung der das Gesamtgrundstück durchlaufenden Gasleitung, sowie die Verlegung der Gasdruckregel- und Messanlage, Verlegung von Stromkabel und ggf. eine notwendige Altlastensanierung, sowie Übertragung der für den öffentlichen Parkplatz benötigten Flächen geregelt werden. Die Flächen sind nach Abschluss des Planverfahrens für den Vorhabenträger und die Stadt verfügbar.

1.3 Übergeordnete Planung und Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 06.12.1999 Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0.09 weist das Plangebiet als Mischgebiet bzw. den nördlichen Teil als Mischgebiet mit besonderer Zweckbestimmung –Parkierungsanlage- aus.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz- in einem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereich wird mit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für vereinbar gehalten, da sie nur einen Bruchteil (~10%) der angrenzenden Mischgebietsdarstellung zwischen dem Wilhelmsplatz, der Badestraße, der Bleichstraße und der Emspromenade ausmacht.

Im Rahmen einer Neuaufstellung bzw. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich mit angepasst.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Warendorf an der Badestraße und Emspromenade. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die Emspromenade; im Süden: durch die Wohn- und Geschäftsbebauung am Wilhelmsplatz; im Westen: durch die Badestraße; im Norden: durch die vorhandene Wohnbebauung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

1.5 Vorhandenes bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch eine offene Wohnbebauung bzw. tlws. Besondere Bauweise mit verringerten Abstandsflächen und Grenzbebauung an der Badestraße und Emspromenade sowie ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus am Wilhelmsplatz bzw. bis zu viergeschossigen Bebauung zwischen Emspromenade und Münsterwall.

2. Planungsziele

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet mit Angabe der konkreten Art der Nutzung mit Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / gestalterische Festsetzung

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßenbildes beiderseits der Badestraße und der Emspromenade wird im MI-Gebiet neben einer Eingeschossigkeit eine zwingend dreigeschossige, maximal viergeschossige Bebauung als Staffelgeschoss festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung gegenüber den Bestandsgebäuden im Plangebiet und angrenzenden Gebieten vergleichbar zu halten, wird eine Firsthöhe auf max. 69,60 m über NN festgesetzt.

Des Weiteren soll eine flächensparende Bauweise ermöglicht werden. Hierzu wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten und mit 1,8 festgesetzt.

Besondere städtebauliche Gründe für die höhere GFZ sind darin zu sehen, das mit den quantitativen und qualitativen Anforderungen der Seniorenwohnanlage das planerische Konzept darauf abzielt die Versorgungseinrichtung in flächensparender Bauweise am Rand der verdichtet bebauten Altstadt zu errichten.

Anhand des vorhandenen Gebäudebestandes im Umfeld des Plangebietes wurden die entsprechenden gestalterischen Vorschriften für den baulichen Bereich abgeleitet. Der Hauptbaukörper entlang der Emspromenade wird zur klaren städtebaulichen Fassung zwingend dreigeschossig, maximal viergeschossig festgesetzt. Das vierte Geschoß muss dabei als Staffelgeschoß i. S. des § 2 Abs. 5 BauO NW errichtet werden. Zur Anpassung an die niedrigere Bebauung zur Badestraße wird der Baukörper hier mit ein- bzw. ein und zweigeschossigen Nebenbaukörpern abgestaffelt.

Als Abschluss sind in dem MI-Gebiet Satteldächer und Flachdächern zulässig.

Für das Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt vom 19.12.1996. Abweichende Regelungen betreffen die Dachneigung, die Materialwahl der Außenwandflächen und die der Fenster.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

Für eine Festsetzung von Baulinien sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich. Es ist jedoch durch die Festlegung des Baufeldes städtebaulich beabsichtigt, eine homogene ruhige Bauflucht an der Emspromenade zu schaffen und an der Badestraße die vorhandene heterogene Struktur fortzusetzen. Die mit Baugrenzen überbaubaren Flächen gewährleisten den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum.

Im Interesse einer verdichteten innerstädtischen Bebauung wird für das MI-Gebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen über die Badestraße und im Osten über die Emspromenade erschlossen. Die Zufahrt zur Senioreneinrichtung ist sowohl von der Badestraße als auch von der Emspromenade aus vorgesehen. Dies gewährleistet, dass auch an Markttagen und bei Stadtfesten die Stellplätze erreicht werden können. Die Zufahrt dient den Bewohnern, Besuchern sowie erforderlichen Krankenfahrten/ -transporten. Die Warenanlieferung erfolgt über die private Stellplatzanlage im südlichen Planbereich. Dort werden auch die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze nachgewiesen

Auf der Nordseite des Baugrundstückes zwischen Badestraße und Emspromenade ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, welcher eine Wegeverbindung zwischen den beiden Straßen ermöglicht. Gemäß dem Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss vom 19.10.2006 wird entlang der Badestraße ein ca. 1,50m breiter Fußweg vorgesehen, dieser liegt mit einer Breite von 1,07 – 1,17m am östlichen Rand des Plangebietes.

3. Umweltschutz

3.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist das Gelände des ehemaligen Gaswerkes zwischen Badestraße und Emspromenade als Altstandort (Flächennummer 50154) aus. Bezogen auf die Altlastenproblematik wurden vom Hygieneinstitut des Ruhrgebiets und von der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt EA Herdecke umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten:

Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks sind nachhaltige Bodenverunreinigungen durch produktionsspezifische Schadstoffe festgestellt worden.

Der Belastungsschwerpunkt befindet sich in einem zusammenhängenden Bereich parallel zur Badestraße, der eine Fläche von ca. 450 m² einnimmt. Die Belastungen nehmen bei einer Tiefe von ca. 4,00 m sprunghaft ab.

Durchgeführte Baumaßnahmen im Jahre 1981 führten zu einer Sanierung des durch phenolhaltige Rückstände aus der Gas-Teerzisterne verunreinigten Bereiches.

Aufgrund der vorgenannten früheren Nutzung könnten bei Erdarbeiten noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. Von daher wird der Altstandort kenntlich gemacht. Von den im Umweltbericht dargestellten Varianten wird die Sanierungsvariante 3 gewählt, die im Folgenden kurz dargestellt wird:

- Entfernen der Maximalbelastungen in den vermuteten Becken/Kellern und Wiederfüllen mit geeignetem Material.
- Bodenaustausch bis rd. 1 m Tiefe im restlichen Schadensbereich
- Abdichtung des verbleibenden, belasteten Bodens, hierdurch Verhinderung von Niederschlagsdurchsickerung

Restriktionen für die Folgenutzung:

- Tiefbauarbeiten im Schadensbereich nur bis Oberkante Dichtungsschicht
- Verbleiben von leicht flüchtige Stoffen im Schadensbereich, daher bei Überbauung ggfs. Sicherungsmaßnahmen (z. B. passive Bodenluftdränung) erforderlich
-

Geplante Baumaßnahmen auf dem Gelände sind mit dem Ordnungsamt der Stadt Warendorf und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

Gemäß dem Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss vom 19.10.2006 wird die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf in sämtliche das Plangebiet betreffende Genehmigungsverfahren und beim Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz einbezogen. Im Städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass die vorhandene Altlast gemäß dem Sanierungskonzept aufbereitet wird.

3.2 Verkehrsimmissionen

Im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0.09 / 1. Änderung für den Bereich zwischen Badestraße und Emspromenade wurde die schalltechnisch relevante Geräuschquelle aus dem Straßenverkehr auf der Badestraße und in Bezug auf die öffentliche Stellplatzanlage zwischen der Badestraße und der Emspromenade (Schalltechnische Beurteilung der Ingenieurplanung vom 30.07.2004) ermittelt und in der Ergänzung vom Februar 2007 an die neu definierte Gebäudeform angepasst.

An der Anlage werden die Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber dem Straßenverkehrslärm in einem schmalen Teilbereich geringfügig überschritten. Maßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz sind daher für einen Teilbereich erforderlich.

Die Untersuchung erbrachte für das Plangebiet, das bezogen auf eine Mischgebietsausweisung für eine Seniorenwohnanlage die Lärmeinwirkungen die Orientierungswerte der DIN 18005 mittags 60dB(A) und nachts 50dB(A) im Bereich der Badestraße um rund 2 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten wird. Die an die Badestraße heranrückenden Seniorenwohnungen machen daher besondere Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrsemissionen notwendig.

Aufgrund der örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, kann der Schutz vor Verkehrslärm nur durch passive Maßnahmen, die an den betroffenen Gebäudeteilen vorgesehen werden, erfolgen. (siehe Ergänzung zur schalltechnischen Beurteilung)

Für den nicht betroffenen Bereich gilt, dass der Einhaltung der Anforderungen durch die Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) auch die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 mit 56 – 60 dB(A) erfüllt werden. Maßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht zwingend erforderlich. An der Nordwestfassade der Seniorenwohnanlage wurden Beurteilungspegel von tags 59 dB(A) und nachts 49dB(A) berechnet. An der Westfassade ergeben sich ca. 1dB(A) niedrigere Werte.

Die Berechnung für den öffentlichen Parkplatz nördlich der Seniorenwohnanlage erbrachte, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) mittags 59dB(A) und nachts 49dB(A) auch im Umfeld nicht überschritten werden.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Planung nicht berührt. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umweltbericht

Mit der Planung werden die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls mit Entscheidung über die UVP- Pflicht nicht erreicht.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 müssen gemäß den Überleitungsvorschriften in § 244 BauGB ab dem 20.07.2006 auf sämtliche nicht abgeschlossene Bauleitverfahren angewendet werden.

Somit wird in die Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht aufgenommen.

Der Umweltbericht (Teil B) bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

6.1 Wasser

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über das bereits bestehende Leitungsnetz.

6.2 Abwasser

Die öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden Einrichtungen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

6.3 Strom / Gas

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb des Leitungsnetzes beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Zur Verlegung der Gasdruckregel- und Messanlage wird in der Nordwestecke des Plangebietes eine Fläche für die Aufnahme der Versorgungseinrichtung ausgewiesen.

6.4 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt nach dem Landesabfallgesetz und entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Umfeld wohnenden Menschen. Dies trifft auch in Bezug auf dem öffentlichen Parkplatz zwischen Badestraße und Emspromenade zu. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Siehe hierzu unter 1.2 Städtebaulicher Vertrag.
Der Ausbau des öffentlichen Parkplatzes erfolgt nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel durch die Stadt Warendorf.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Grundstücke des Bebauungsplanes in einer Hand befinden.

10. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind durch die getroffenen Regelungen des städtebaulichen Vertrages nicht zu erwarten.

11. Flächenbilanz

	m ²	%
Gesamtgröße	ca. 3813	100
MI-Flächen	2943	77
Verkehrsfläche	838	~ 22
Fläche für Versorgungsanlage	32	~ 1

12. Hinweis zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

13. Weitere Bestandteile der Begründung

Die schalltechnische Beurteilung der Ingenieurplanung vom 30.07.2004 einschließlich der Ergänzung vom Februar 2007, sowie die Bodengutachten der EA Herdecke vom 02.08.2002, 08.04.2003 und vom 11.06.2003 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0.09 „Zwischen Badestraße und Emspromenade“ ,wird Bestandteil dieser Begründung.

Teil B: Umweltbericht

Erstellt durch das Büro Weil Winterkamp und Knopp vom 2.8.2006 /
aktualisiert März 2007

Warendorf, 26.02.2007

GFI
Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wilhelmsplatz 8
48231 Warendorf

erstellt durch
Maas und Partner Architekten
Josef-Pieper-Straße 2
48149 Münster

in Abstimmung mit
Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Stuke