

# STADT WARENDORF

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 1.04  
**zwischen Dreibrückenstraße und Flurstraße  
im Bereich "Grabbehof"**

## **1. Planungsanlaß**

Im Norden Warendorfs liegt zwischen den Straßen „Am Springbernbaum“ und „Grabbehof“ das alteingesessene Bestattungsunternehmen „Hankemann Westbeld Bestattungen“, Grabbehof 1, 48231 Warendorf.

In diesem Bereich besteht der seit 1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.04 für das „Gebiet zwischen Dreibrückenstraße und Flurstraße“.

Um weiterhin konkurrenzfähig am Markt bestehen zu können, ist für die Firma eine Geschäftserweiterung um eigene Abschiedsräume unumgänglich.

Hierfür wird eine 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Da bei der erforderlichen Vergrößerung der überbaubaren Flächen zusammen mit dem westlichen Nachbargrundstück Am Springbernbaum eine von der festgesetzten offenen Bauweise abweichende geschlossene Bebauung mit einer Länge von mehr als 50m entsteht, wird das Nachbargrundstück in die Planänderung einbezogen.

## **2. Lage und Größe des Änderungsgebietes**

Das Plangebiet Nr.1.04 / 1.Vereinfachte Änderung liegt in der Flur 35 der Gemarkung Warendorf und umfasst die Flurstücke 310, 383 und 482). Das Gebiet besitzt eine Größe von 1489 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet befinden sich das Wohn- und Geschäftshaus Hankemann sowie das Wohnhaus mit Tierarztpraxis Hoffmann-Kiesewetter, Am Springbernbaum 17.

## **3. Das Erweiterungsprojekt Hankemann**

Ein allgemeiner Wunsch im Bestattungswesen besteht in der individualisierten Abschiednahme vom Verstorbenen in eigenen Abschiedsräumen.

Der Bestatter muss somit hochwertig ausgestattete, ansprechende Räume anbieten, die auch aus hygienischen Gründen klimatechnisch voll reguliert werden können und dem Trauernden eine persönliche und intime Abschiednahme ermöglichen.

Um diesem Wunsch nachzukommen und weiterhin konkurrenzfähig am Markt bestehen zu können, ist für die Firma „Hankemann Westbeld Bestattungen“ eine Geschäftserweiterung um eben solche Abschiedsräume am alteingesessenen Standort unumgänglich.

Da aber die hierfür benötigten zusätzlichen Räume nicht innerhalb des Bestandes untergebracht werden können, ist die Errichtung eines Anbaus mit 89,85 m<sup>2</sup> zwingend notwendig.

Die gesamte Baumaßnahme lässt sich in zwei Abschnitte unterteilen:

1. Neuerstellung eines Anbaus auf der Ostseite des Grundstücks
2. Umbau / Sanierung im Bestand des jetzigen Besprechungs- und Ausstellungsbereichs an der Straße „Am Springbernbaum“

Der geplante Anbau soll zukünftig den neuen Besprechungs- und Ausstellungsbe-  
reich sowie einen Büroraum umfassen. Vertikale klarverglaste Fensterformate  
wahren eine zurückhaltende Präsenz des öffentlichkeitsbezogenen Ausstellungs-  
und Informationsbereichs ohne Schaufenstercharakter.

Im Zuge des Umbaus sollen im westlichen Gebäudeteil vier Abschiedsräume so-  
wie ein kleiner Aufenthaltsbereich und ein Raum zur hygienischen Versorgung der  
Verstorbenen entstehen. Die natürliche Belichtung dieser Räume wird durch  
schmale senkrechte Lichtbänder gewährleistet. Der Sichtschutz wird durch die  
Auswahl des Fensterglases so hergestellt, dass eine Einblickmöglichkeit, auch bei  
Dunkelheit, nicht gegeben ist. Eine eventuelle Schattenbildung von innen nach  
außen soll ebenfalls vollständig vermieden werden.

Zwischen den genannten beiden Betriebstrakten wird sich ein gemeinsamer Zu-  
gangsbereich mit Parkmöglichkeit befinden.

Beide Gebäudeteile werden eingeschossig in den gleichen Materialien und Far-  
ben ausgeführt, um auch formal ihre funktionale Zusammengehörigkeit zu zeigen,  
sie vom bestehenden Wohnhaus zu unterscheiden und ihm unter zuordnen.

#### **4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

##### **4.1 Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan**

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Änderungsbereich weist der Bebauungsplan Nr.1.04 eine Nutzung als  
Allgemeines Wohngebiet aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Ge-  
schossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Die überbaubare Fläche erstreckt  
sich entlang der erbauten Wohnhäuser in zwei separaten Baufenstern. Der  
Bebauungsplan lässt eine offene zweigeschossige Bauweise mit Einzel- oder  
Doppelhäusern und einer Dachneigung von 30° zu. Die Firstrichtung ist senk-  
recht zur Straße Am Springernbaum ausgerichtet.

##### **4.2 Zukünftige Festsetzungen im Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Be- bauungsplanes**

Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens werden folgende Änderungen  
des Bebauungsplans vorgenommen:

- **Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

- **Bauweise, überbaubare Flächen**

Für das Projekt der Erweiterung des Betriebes Hankemann wird die überbau-  
bare Fläche im Osten des Plangebietes um ca. 90 m<sup>2</sup> vergrößert. Darüberhi-  
naus erfolgt eine Anpassung an den Bestand:

Der bisherige Bebauungsplan setzt separate Baufenster für die Baukörper Am  
Springernbaum 17 und Grabbehof 1 fest. Zwischen diesen Baufeldern ist je-  
doch eine eingeschossige Grenzbebauung entstanden, in die auch eine Aus-  
dehnung der Geschäftsnutzung vorgenommen werden soll, so dass die über-  
baubaren Flächen nun verbunden werden.

Da der dargestellte neue zusammenhängende Gebäudekomplex Am Springbernbaum 17 / Grabbehof 1 die Länge von 50m überschreitet, erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die bisherigen Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Anzahl der Vollgeschosse werden beibehalten. Auf Grund der Erweiterung des Bestattungsunternehmens wird jedoch die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bei der Betrachtung aller versiegelten Flächen (GRZ-2) erweitert, was gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 Baunutzungsverordnung zulässig ist.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.“

Die Überschreitung der GRZ-2 bis zu einem Wert von 0,8 ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 1.04 wurde im Jahre 1976 rechtskräftig. Weder damals noch bei Bau des Wohn- und Geschäftshauses in den 60er Jahren gab es besondere Auflagen hinsichtlich einer Versiegelung von Grundstücksflächen durch Nebenanlagen usw. Einschränkungen der später eingeführten GRZ-2 bestanden nicht.

Der gesamte Betriebsablauf wurde somit nach den praktikabelsten Verkehrswegen ausgerichtet, ohne dem Thema Versiegelung Beachtung zu schenken. Dies bedeutet, dass die notwendigen Versorgungswege vom Publikums- bzw. Kundenverkehr getrennt wurden. Während die frequentierte Geschäftsfront zur Straße „Am Springbernbaum“ ausgerichtet worden war, erfolgte die infrastrukturelle, innerbetriebliche Versorgung über den Hinterhof von der Straße „Grabbehof“ aus.

Diese Verkehrswege haben sich bewährt und existieren seitdem bis heute in gleicher Form, weshalb sie auch der Neuplanung zu Grunde liegen.

Der Großteil des gepflasterten Hofes hinter dem Haus dient also der Anfahrt des Leichenwagens in die Garage, von welcher aus im Moment eine direkte Verbindung in den Geschäftsbereich mit der Ausstellung der Särge besteht. In Zukunft werden über diesen Weg die Verstorbenen zur hygienischen Versorgung in den Herrichtraum und danach in die Abschiedsräume gebracht. Ferner ist der einzige Zugang zum Sarglager nur über den Hof zu erreichen. Dieses Sarglager befindet sich im Keller. Hier werden regelmäßig Särge mit einem 7,5t-LKW angeliefert, welcher rückwärts in den Grabbehof und dann auf den Hof fährt.

Die Neuplanung sieht wie oben dargestellt eine Auslagerung des Besprechungs- und Ausstellungsbereichs in einen neuen Anbau an der Ecke „Am Springbernbaum/Grabbehof“ vor. Des weiteren sollen im Zuge des Umbaus im bestehenden Ausstellungsbereich des Geschäfts vier Abschiedsräume und ein Raum für die hygienische Versorgung der Verstorbenen entstehen. Hierzu ist es nötig die jetzige Schaufensterfront umzugestalten und zu versetzen.

Da durch das Projekt zusätzliche Flächen im südlichen Bereich des Grundstücks versiegelt werden, sollen als Ausgleich andere Flächen entsiegelt werden. Die ausführlich beschriebenen Wege bleiben davon unberührt. Trotz dieser Entsiegelungsmaßnahmen überschreitet die GRZ-2 den im WA-Gebiet üblicherweise zulässigen Wert von 0,6, so dass dieser auf 0,8 heraufgesetzt werden muss. Auf Grund der dargestellten Versiegelungs-Vorbelastung aus früherem Baurecht ist die Überschreitung hinnehmbar, zumal der festgesetzte GRZ-Wert von 0,4 erhalten bleibt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich um eine kleinräumige Maßnahme handelt, die durch die tatsächliche Nicht-Ausschöpfung der GRZ von 0,4 im weiteren nachbarlichen Umfeld vor Ort mehr als ausgeglichen wird.

Es wird ein Grünstreifen/Pflanzbeet entlang der gesamten Straßenfront entstehen und die im rückwärtigen Bereich vorhandenen Grünflächen werden erweitert.

- **Gestalterische Festsetzungen**

Die Festsetzungen bezüglich Dachform (FD, SD) sowie Dachneigung (0°-30°) bleiben erhalten.

## **5. Weitere Plankorrekturen**

Zur Erzielung einer einheitlichen vorderen Gebäudekante sowie aus Gründen der Gleichbehandlung wird auch für das Grundstück Am Springbernbaum 17 die Möglichkeit geschaffen, den Gebäudekomplex zur Strasse hin zu erweitern. Hierfür wird die südliche Baugrenze um 1.0m bzw. 2.60m nach Süden verschoben.

Ebenfalls soll auf dem Grundstück für eine bauliche Erweiterung des Obergeschosses in östliche Richtung der gleiche 5.0m tiefe Grenzabstand gelten, der auch für das Betriebsgrundstück Grabbehof 1 festgesetzt ist. Dies bedeutet eine Verschiebung der bisherigen Baugrenze des Obergeschosses um 2.0m nach Osten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich des Versiegelungsgrades durch diese Korrekturen nicht erhöht.

## **6. Ökologie**

Wie im Abschnitt 4.2 „Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planungsmaßnahme nicht zu erwarten.

Im vereinfachten Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Warendorf, den 24.08.2007, geändert am 18.10.2007

Bearbeitung in Abstimmung mit dem Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf

Spitthöver und Jungemann  
August-Wessing-Damm 18  
48231 Warendorf