



STADT WARENDORF

## **Vorprüfung des Einzelfalls**

gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches  
(BauGB)

nach Anlage 2 BauGB

zum

**Bebauungsplan Nr. 2.11 / 3. Änderung**  
**für das Gebiet „Zwischen Breite Straße und**  
**Bundesstraße Nr. 64“**

Stand: 14.02.2018

## Anlass und Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 2.11 „Zwischen Breite Str. und B64“ in Warendorf, aus dem Jahr 1982 sieht in überwiegenden Teilen eine zweigeschossige Bebauung vor (zwingend oder maximal), jedoch teilweise verknüpft mit der Regelung, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss anzuordnen sei.

Gemäß der Rechtsprechung des OVG Münster vom 12.12.1990 ist eine solche Festsetzung mangels Ermächtigungsgrundlage in Bebauungsplänen nicht zulässig. In den 90er Jahren hat die Stadt Warendorf daraufhin ein Sammeländerungsverfahren für solche Bebauungspläne durchgeführt, die diese – als unwirksam erkannte – Festsetzung enthielten. Dabei wurde jedoch der Bebauungsplan Nr. 2.11 irrtümlicherweise nicht mit in die Sammeländerung einbezogen.

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Warendorf war dadurch verpflichtet, diese fehlerhafte Festsetzung anzuwenden, da Bauaufsichtsbehörden keine sogenannte „Normenverwertungskompetenz“ besitzen und somit in der Regel an fehlerhafte Bebauungsplanfestsetzungen gebunden sind. Auch eine „Heilung“ dieser Festsetzung durch eine großzügige Befreiungspraxis gem. § 31 (2) BauGB scheidet mangels Rechtsgrundlage aus.

Gleichwohl sind in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten in diesem Quartier zahlreiche Gebäude entstanden, die ihr 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss aufweisen. Damit fallen Bebauungsplanfestsetzungen einerseits und gebaute Realität andererseits derart auseinander, dass es zunehmend schwierig ist, rechtmäßige Baugenehmigungen zu erteilen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Erforderlichkeit, hier kurzfristig in ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzusteigen.

Die städtebauliche Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens besteht somit insbesondere darin, die bestehende Bebauung baurechtlich abzusichern, für alle eine verlässliche Regelung zur baulichen Höhenentwicklung zu treffen und den Charakter des bestehenden Wohngebietes zu erhalten.

Da dies formal betrachtet eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, ist es möglich, die beschleunigten Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB anzuwenden, wobei aufgrund der Größe der möglichen überbaubaren Grundfläche (49.517 m<sup>2</sup>) eine überschlägige Prüfung durchgeführt werden muss, um nachweisen zu können, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB). Im Gegenzug wird für das Verfahren gemäß § 13a BauGB kein Umweltbericht benötigt.

***Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2.11 führt nach überschlägiger Einschätzung, wie nachfolgend dargestellt wird, voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung.***

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V. § 4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Fachbehörden übersendet, die somit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

**Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) S. 2 Nr. 2 BauGB**

<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes</b>	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Es werden durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Es bestehen keine Merkmale des Bebauungsplanes, die zu einer Beeinflussung anderer Pläne oder Programme führen könnten.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch den geringen Änderungsgehalt des Bebauungsplanes ergibt sich keine besondere Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Aufgrund der weitestgehend abgeschlossenen baulichen Entwicklung des Plangebietes, des geringen Entwicklungspotenzials sowie des Änderungsgegenstandes (Höhenfestsetzungen) ergibt sich für die Bebauungsplanänderung keine Relevanz im Hinblick auf umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme.
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich der Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Da es sich um eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes handelt, ist davon auszugehen, dass keine Eingriffe stattfinden werden, die über diejenigen hinausgehen, die durch den geltenden Bebauungsplan begründet werden.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar.

2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Durch die Änderung des Bebauungsplanes besteht kein erhöhtes Risiko für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkung	Jegliche Auswirkungen der Planung bleiben auf das Plangebiet begrenzt. Es sind keine Verlagerungseffekte zu erwarten.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Das Gebiet ist wenig sensibel und besitzt keine besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung. Es sind keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen bzw. von Grenzwerten durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.
2.6	<i>Besonders geschützte Gebiete</i>	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine Natura-2000-Gebiete in Form von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten betroffen.  Das nächstgelegene FFH Schutzgebiet befindet sich nordöstlich des Plangebietes in rund 400 m Entfernung. Auswirkungen auf die Schutzflächen und Schutzziele sind nicht zu befürchten.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.  Nordöstlich des Plangebietes in rund 750 m Entfernung befindet sich ein Naturschutzgebiet. Auswirkungen auf die Schutzflächen und Schutzziele sind nicht zu befürchten.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.  Nordöstlich des Plangebietes in rund 450 m Entfernung befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Auswirkungen auf die Schutzflächen und

		Schutzziele sind nicht zu befürchten.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Hinsichtlich der anthropogenen Prägung des Plangebietes ist nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes im Plangebiet zu rechnen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes; Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Es sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Es sind keine Gebiete betroffen, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Die Landes- und Regionalplanung weist Warendorf als Mittelzentrum aus. Die zentralörtliche Bedeutung Warendorfs als Kreisstadt mit seiner zentralen Versorgungsfunktion wird durch das vorliegende Änderungsverfahren nicht beeinträchtigt.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<p>Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gartenhaus (Bergstraße 4) sowie das sogenannte „Zumloh-Denkmal“ am Zumlohplatz. Darüber hinaus liegt für das Wohngebäude Hardystraße 7 eine vorläufige Unterschutzstellung vor. Hinsichtlich des einst bestehenden Friedhofs im Bereich des Zumloh-Parks könnte im Falle einer neuen baulichen Entwicklung im nordwestlichen Plangebiet eine archäologische Begleitung erforderlich sein.</p> <p>Beeinträchtigungen der bestehenden Denkmäler durch die Bebauungsplanänderung sind durch den geringen Änderungsgehalt nicht erkennbar.</p>

## Fazit

Die städtebauliche Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan 2.11/3. Änderung „zwischen Breite Str. und B64“ besteht insbesondere darin, die bestehende Bebauung baurechtlich abzusichern, eine verlässliche Regelung zur baulichen Höhenentwicklung zu treffen und den Charakter des bestehenden Wohngebietes zu erhalten. Daher ist davon auszugehen, dass keine Eingriffe stattfinden werden, die über diejenigen hinausgehen, die durch den bestehenden Bebauungsplan und die bereits bestehenden Baurechte begründet werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden aufgrund des geringen Änderungsgehalts des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ursprungsplan und aufgrund der weitestgehend abgeschlossenen baulichen Entwicklung des Plangebietes nicht erwartet.

Als Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan 2.11/3. Änderung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB aufgelisteten Kriterien kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vorliegen, nach welchen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen auslösen könnte. Folglich kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.