

# **STADT WARENDORF**

Bebauungsplan Nr. 2.13 für das Gebiet „Alter Bürgerhof“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

## **1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nahversorgungseinrichtung zu schaffen. Eine stetige Nachfrage nach Lebensmitteln des täglichen und kurzfristigen Bedarfes in Verbindung mit dem Kundenwunsch, möglichst viele Einkäufe innerhalb eines engen räumlichen Zusammenhanges zu tätigen, begründet die Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes am August-Wessing-Damm.

Die beabsichtigte Optimierung der Einzelhandelssituation am August-Wessing-Damm wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Bürgerhofes möglich. Dieser lässt sich in der baulich-räumlichen Situation nicht mehr wirtschaftlich betreiben und soll deshalb der städtebaulich erwünschten Einzelhandelsnutzung weichen. Damit werden auch ansonsten zu befürchtende Leerstände vermieden.

## **2. Verfahrensablauf**

Mit Beschluss des Rates vom 14.07.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2.13 „Alter Bürgerhof“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 08.02. bis 02.03.2012 durchgeführt, wobei am 09.02.2012 ein öffentlicher Informations- und Erörterungstermin im Sitzungssaal des Rathauses stattfand. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Hierbei wurde auch die Erforderlichkeit und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt.

Die öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 19.03. bis 20.04.2012.

Mit dem Satzungsbeschluss am 28.06.2012 gemäß § 10 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Warendorf sowie dessen nachfolgender Bekanntmachung am 03.08.2012 im städtischen Amtsblatt wird die Rechtskraft des Bebauungsplans bewirkt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der in Anspruch genommene Siedlungsraum weist in seiner Gesamtheit angesichts seiner integrierten Lage grundsätzlich keine besondere ökologische Bedeutung auf. Dennoch sollten die Umweltbelange in möglichst hohem Maße berücksichtigt werden.

Dies gilt auch für die teilweise hochwertigeren Strukturen im erweiterten Planungsraum (östlich angrenzende Parkanlage mit Großbaumbestand), die durch eine behutsame ökologische Ausgestaltung des Randbereiches der neuen Einzelhandelsnutzung Beachtung finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf einer Fläche, die planungsrechtlich durch den ursprünglichen Bebauungsplan eindeutig bestimmt ist. Danach ist eine Grundstücksversiegelung von maximal 80 % zulässig. Von dem vorhandenen Baumbestand sind 11 hochstämmige Exemplare bislang als „zu erhalten“ festgesetzt. Daneben besteht bisher ein Pflanzgebot von einem großkronigen Laubbaum pro 12 Stellplätze. Westlich des Gebäudes befinden sich entsprechend vier auf Basis dieser Festsetzung gepflanzter Exemplare.

Die neu beabsichtigte Nutzung erfordert eine intensive Inanspruchnahme des weit überwiegenden Grundstücksteiles. Neben den hochbaulichen Anlagen führen auch die Stellplatzanforderungen zu einer Versiegelung von max. 80 % der Flächen. Da sich die baulichen Anlagen gegenüber den bisherigen verschieben werden (um die Marktfunktionalität zu gewährleisten), sind von den bislang festgesetzten Bäumen vsl. nur wenige Exemplare im nördlichen Grundstücksteil zu erhalten. Im Zuge der Anlagenplanung sollten alle Möglichkeiten zum Erhalt der Bäume genutzt werden. Um zu einem gewissen Ausgleich auf der Fläche selbst zu gelangen, wird die Dichte der in der Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan von 1 Baum pro 12 auf 1 Baum pro 8 Stellplätze erhöht. Bei ca. 70 Stellplätzen sind somit drei Bäume mehr zu pflanzen. Ansonsten sind die unversiegelten 20 % der Fläche gärtnerisch zu gestalten. Dies wird teilweise in den Randbereichen zeichnerisch festgesetzt, um eine Eingrünung des Standortes nach außen zu fördern.

Um exaktere Informationen zum Bestand gesetzlich geschützter Arten zu erhalten, wurde eine Potenzialanalyse<sup>1</sup> erstellt. Diese ergab ein Fledermausvorkommen im Nebengebäude des Bürgerhofes sowie potenzielle Fledermausquartiere im Bereich der hochstämmigen Bäume und kommt für Fledermäuse zu folgenden Aussagen:

„Die nachgewiesenen Baumstrukturen sind als potenzielle Quartiere anzusehen“. „Für den Wegfall der Baumstrukturen sind für die Fledermausfauna Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.“

---

<sup>1</sup> Starrach, Martin, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse „Alter Bürgerhof“ in Warendorf, Herford, November 2011

„Der Nachweis von einigen Kotpillen im Nebengebäude zeigt, dass dieses Gebäude zumindest zeitweise von Fledermäusen genutzt wird. Aufgrund der geringen Anzahl an gefundenen Kotpillen wird dieses Quartier jedoch mit geringer Bedeutung bewertet. Auch hier sind Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.“

Mit der Beeinträchtigung weiterer besonders geschützter oder gefährdeter Arten wird nicht gerechnet, da bislang kein derartiges Vorkommen bekannt ist und die Plangebietsfläche in einem stark anthropogen genutzten Umfeld liegt. Von kleinräumigen Verdrängungen der im Siedlungsschwerpunktbereich lebenden Arten muss jedoch ausgegangen werden. Gegebenenfalls sind auch kleinräumige Folgeverdrängungseffekte im nahen Umfeld zu erwarten. Mit erheblichen Auswirkungen wird jedoch nicht gerechnet.

Grundlage der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in diesem Fall die durch den bereits vorliegenden Bebauungsplan 2.07 bestehende rechtliche Situation. Danach ist eine Versiegelung der Flächen gemäß GRZ im Umfang von 0,55 möglich. Darüber hinaus ist allerdings eine bauliche Inanspruchnahme von maximal 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Die verbleibenden 20 % der Fläche sind gemäß § 9 (1) BauO NRW grün zu gestalten und zu bepflanzen. Der B-Plan 2.07 qualifiziert diese Bepflanzung mit dem Gebot, einen großkronigen Laubbaum pro 12 Stellplätze zu pflanzen. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches 11 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Da mit dem vorliegenden B-Plan 2.13 der Grad der Versiegelung und die Qualität der unversiegelten Flächen nicht verändert wird, sind in diesem Fall allein die Bäume in Ausprägung und Wert zu bilanzieren. Der Kronentraufbereich der 11 zu erhaltenden Bäume weist einen durchschnittlichen Durchmesser von ca. 9 – 10 m auf. Daraus resultiert eine Fläche von ca.  $11 \times 78,5 \text{ m}^2 = 863,5 \text{ m}^2$ . Keiner dieser Bäume wird zukünftig als zu erhalten festgesetzt, sodass ein Eingriff in den planungsrechtlich gesicherten Baumbestand in einer Größe von ca.  $864 \text{ m}^2$  erfolgen kann.

Hinweis: Im Zuge der zwischenzeitlich begonnenen Baumaßnahmen wurde eine konkrete Prüfung auf Fledermausbestand durchgeführt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (z.B. Tötung von Tieren) sind nicht eingetreten.

Bei einer Neupflanzung von Bäumen mit einem Mindestumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) kann eine Grundfläche von  $50 \text{ m}^2$  je Baum als Ersatz angesetzt werden. Das heißt, es müssen 18 Bäume dieser Qualität neu gepflanzt werden. Im Bereich der Stellplätze wird bei der Pflanzung auf die Großkronigkeit verzichtet, da nicht an jedem Standort innerhalb der Stellplatzanlage eine ausreichend große Baumscheibe ermöglicht werden kann. Ein Ausgleich gegenüber der bisherigen Regelung erfolgt durch die Erhöhung der Baumanzahl (pro 8 Stellplätze anstatt pro 12 je ein Baum). Zudem werden weitere Pflanzgebote in den Randbereichen festgesetzt, die eine Eingrünung nach außen gewährleisten. Es verbleibt jedoch ein extern vorzunehmender Kompensationsumfang von 18 Bäumen der angegebenen Qualität.

Hiervon werden 6 Bäume im benachbarten Schützenpark (Gemarkung Warendorf, Flur 13, Flurstücke 360 und 571, Eigentümer Stadt) östlich des Plangeltungsbereiches verortet. 12 weitere Bäume sollen auf einer städtischen Grünfläche zwischen Fischerstraße und Ems auf Flurstück 895 (Gemarkung Warendorf, Flur 11) angeordnet werden.

Hinweis: Zwischenzeitlich wurden neben vier nicht unter Schutz stehenden Linden neun alte Laubbäume (Linde, Eiche, Buche, Rotdorn, Kastanie, Ahorn) innerhalb des Plangebietes gefällt. Hierfür erfolgte nach Zustimmung des zuständigen Fachausschusses der Stadt Warendorf eine Ausnahmegenehmigung von der städtischen Baumschutzsatzung sowie eine Befreiung von Festsetzungen des bis dato gültigen Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB. Die Fällarbeiten wurden von einem Forstunternehmen durchgeführt. Fledermausquartiere wurden hierbei nicht vorgefunden.

Im Ergebnis liegen nach Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vor. Dennoch wird zur Überwachung denkbarer Auswirkungen ein Monitoring durchgeführt.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung hauptsächlich Bedenken gegen die Aufgabe des Standortes der alten Warendorfer Festhalle, gegen die Ansiedlung eines vermeintlich unnötigen Lebensmittelmarktes sowie gegen den Abgang von alten großkronigen Bäumen erhoben. Auch wurde aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens die Zunahme von Störungen auf dem rückwärtigen Münsterweg befürchtet.

Der Rat wies in seiner Entscheidung zugunsten des Einzelhandels auf den Funktionsverlust hin, den der Bürgerhof in den letzten Jahren erfahren habe. Eine Gewerbebrache müsse am westlichen Ortseingang Warendorfs vermieden werden. Gleichzeitig wurde deutlich gemacht, dass sich die Handelsfirma durch den Neubau am Standort lediglich vergrößere, da ein kleinerer Laden aufgegeben werde. Darüber hinaus werde eine weitere Filiale am Affhüppen Esch im Osten der Stadt vollständig aufgegeben, so dass sich die Handelsflächen insgesamt verringerten.

Obwohl Baumstandorte planungsrechtlich entfallen, können einige Bäume de facto erhalten werden. Ein Ausgleich des Eingriffs erfolgt zudem unter anderem im nahen Umfeld des Objektes, so dass die Baumkulisse nicht vollständig aufgegeben wird. Die ökologischen Belastungen werden auf der Grundlage des Baugesetzbuchs vollständig ausgeglichen.

Bezüglich der bisher möglichen rückwärtigen Zufahrt zum Einkaufszentrum Hellegraben beschloss der Rat die vollständige Schließung für den Pkw-Kundenverkehr.

## **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erhob die Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Münster Bedenken gegen die Vergrößerung des Sondergebietes für Einzelhandel am Standort Bürgerhof, insbesondere im Hinblick auf eine gesicherte Nutzungsaufgabe des Einzelhandels am Standort Affhüppen Esch.

Auch hier stellte sich der Rat hinter das erarbeitete Einzelhandelsgutachten zum Projekt Bürgerhof, das die Unbedenklichkeit der Planung im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt und das Nahversorgungszentrum Gallitzinstraße im weiteren Umfeld des Bürgerhofs nachwies. Durch die gleichzeitige bauleitplanerische und privatrechtlich abgesicherte Aufgabe des Einzelhandels am Standort Affhüppen Esch konnte den Vorgaben der Behörde entsprochen werden.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland kritisierte neben der vermeintlich schädlichen Vergrößerung der Einzelhandelsfläche die Aufgabe von Baumstandorten am Bürgerhof sowie die Gefährdung einer möglichen Fledermauspopulation.

Obwohl großkronige Laubbäume zur Realisierung des neuen Handelsgebäudes weichen müssen, können einige Bäume des Gesamtbestandes erhalten werden. Ein Ausgleich des Eingriffs erfolgt zudem unter anderem im nahen Umfeld des Projektes, so dass die Baumkulisse nicht vollständig aufgegeben wird. Die ökologischen Belastungen werden auf der Grundlage des Baugesetzbuchs vollständig ausgeglichen. Vor Ort wurde die Fällung der Bäume von einem Fachbetrieb vorgenommen, wobei Fledermäuse nicht angetroffen, jedoch Ersatzquartiere geschaffen wurden.

Da durch die Planung die Parkplatz-Ausfahrt des Einkaufszentrums auf die Bundesstraße B 64 eine zunehmende Belastung erfährt, regte der Landesbetrieb Straßenbau Münsterland an, den Knotenpunkt zu erweitern und mit einer separaten Linksabbiegespur zu versehen. Dem Vorschlag wird nachgekommen und der Ausbau vertraglich geregelt, da die Ausfahrt nicht im Plangebiet liegt.

Warendorf, den 03.08.2012

Unter Mitwirkung des Planungsbüros Hahm, Osnabrück

Im Auftrag

Zimmermann