

Stadt Warendorf

Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 2.09
**„Zwischen Wilhelmstraße
und Bahnhofstraße“**

Vom 08.06.2006

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsanlass

Herr Heinrich Wienecke beabsichtigt, auf seinem Grundstück an der Ecke Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße (Flurstücke 860, 1036 und 1037) ein Wohngebäude zu errichten. Diese Wohnungen sollen besonders auf einen Nutzerkreis von älteren, teilweise in ihrer Bewegung eingeschränkten Personen zugeschnitten sein. Es ist beabsichtigt, für diesen Personenkreis Serviceleistungen zu erbringen.

Das Grundstück eignet sich für diese Nutzung besonders wegen

- seiner innenstadtnahen Lage
- seiner unmittelbaren Anbindung an den ÖPNV-Verknüpfungspunkt sowie dem Taxistandort
- der guten Erreichbarkeit für Service- und Pflegekräfte
- der unmittelbaren Nähe zur Polizei (Sicherheitsbedürfnis vor allem älterer Personen)
- und der Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Barentiner Straße und der Bahnhofstraße.

Durch das geplante Gebäude wird die bereits mit dem Dienstgebäude der Polizei begonnene und städtebaulich gewünschte Straßenrandbebauung an der Ecke Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße fortgesetzt. Hier soll ein Gebäudeteil mit 2 Vollgeschossen und einem Vollgeschoss als Staffelgeschoss entstehen.

Auf dem Straßen abgewandten, rückwärtigen Teil des Grundstücks ist vorgesehen, einen Gebäudeteil mit 2 Vollgeschossen zu errichten. Darüber hinaus sollen in diesem Teil, entlang der westlichen Nachbargrenze die Stellplätze angeordnet werden.

Die geplante Bebauung weicht von den Vorgaben des Bebauungsplans sowohl in Hinblick auf die überbaubaren Flächen, als auch die Geschossigkeit, die Geschossflächenzahl und die Erdgeschossnutzung ab.

1.2 Lage und Größe des Änderungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf, Flur 12, und umfasst die Flurstücke Nr. 860, 1036, und 1037 mit einer Größe von 3119 m² sowie eine 14 m² große Teilfläche aus Flurstück 880.

1.3 Bestandssituation

Der Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Blumenstraße“ ist seit 2002 rechtskräftig. Parallel zur Wilhelmstraße und im Bereich der Ecke Bahnhofstraße/Wilhelmstraße ist das Grundstück bereits mit einem 3 geschossigen Dienstgebäude für die Polizei bebaut.

Im Bebauungsplangebiet liegt der im Altlastenkataster des Kreises Warendorf eingetragene Altstandort „Tanklager Linnemann“. Die Fläche wurde in der Plan-

zeichnung als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Trotz der vorliegenden Untersuchungsergebnisse zur Gefährdungsabschätzung und der im Zusammenhang mit der Errichtung der Verwaltungsgebäude der Polizei bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen können aufgrund der früheren Nutzung bei den erforderlichen Erdarbeiten jetzt noch nicht bekannte lokale Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bereich des Grundstücks Wienecke weist der Bebauungsplan eine Mischgebietsnutzung aus. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt. Die überbaubare Fläche erstreckt sich parallel zur Wilhelm- und Bahnhofstraße, der Innenbereich des Grundstücks ist momentan mit einem Wohnhaus bebaut, dieser Bereich kann jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht bebaut werden. Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schreibt eine dreigeschossige Bauweise mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor.

Zukünftige Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind folgende Änderungen des Bebauungsplans notwendig:

- **Art der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich sind aus der Liste der zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO für das Erdgeschoss Wohngebäude gem. § 1 Abs. 4-7 bisher ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll entfallen.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden im Erdgeschoss als allgemein zulässig festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen nicht ausgeschlossen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die vorliegende Planung erfordert eine Geschossflächenzahl von 1,2, die in den angrenzenden Baufeldern bereits im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Die BauNVO lässt als Obergrenze für Mischgebietsausweisungen eine Geschossflächenzahl von 1,2 zu, sodass die GFZ auf 1,2 geändert werden kann.

Der bisherige Bebauungsplan setzt eine Baufläche entlang der Bahnhofstraße/Wilhelmstraße aus Baulinien und Baugrenzen fest. Der geplante straßenseitige Baukörper richtet sich an der Baulinie aus und hält die Baugrenzen ein. Der rückwärtige Baukörper befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen. Hier wird die überbaubare Fläche entsprechend erweitert.

Ausnahmsweise wird zugelassen, dass die an der Bahnhofstraße festgesetzte Baulinie durch Balkone auf einer Länge von insgesamt 25 lfdm. bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden kann.

Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen werden durch den straßenseitigen Baukörper eingehalten. Die Anzahl der Geschosse, 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, ist ebenfalls eingehalten, soll allerdings durch die Festsetzung, 3 Vollgeschosse, wobei das dritte Geschoss ein Staffelgeschoss sein muss, konkretisiert werden.

Für den Bereich des hinteren Baukörpers sollen 2 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Im Bereich des bereits mit 3 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss gebauten Polizeigebäudes soll die Anzahl der Geschosse auf 3 Vollgeschosse festgesetzt werden.

- **Gestalterische Festsetzungen**

Für das Pultdach des rückwärtigen Gebäudeteiles wird der First nach Westen gerichtet festgelegt.

Für untergeordnete Bauteile wie Laubengänge und Treppenhäuser werden Flachdächer zugelassen.

Zur Eingrünung des geplanten Gebäudes für betreutes Wohnen werden an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sechs bis acht klein- bis mittelkronige Laubbäume angeordnet.

- **Sonstige Festsetzungen**

Zur verkehrlichen Erschließung des Projektes für betreutes Wohnen wird eine 14 m² große Teilfläche der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 12, Nr. 880, in das Plangebiet einbezogen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Projektstandortes belastet.

Die Anregung, eine sog. Notausfahrt im Bebauungsplan festzusetzen, wird nicht berücksichtigt, da für das im Bereich der Polizei bestehende Mischgebiet aus sich selbst heraus eine solche Regelung nicht erforderlich ist. Da die Polizei den Standort lediglich angemietet hat, sollte eine privatrechtliche Regelung für die Notausfahrt über das Wohnbaugrundstück getroffen werden.

3 Umweltbericht

Gemäß §2 (4) und 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

3.1 Einleitung

Inhalt, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Blumenstraße“ sind in Kapitel 1 und 2 dieser Begründung beschrieben.

Im Planungsgebiet befindet sich keine Grünfläche. Auch nationale Schutzgebiete für Natur und Landschaft bzw. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie Natura2000-Gebiete sind nicht vorhanden. Der vorliegende Landschaftsplan „Warendorf-Mitte“ enthält keine Festsetzungen für das Planungsgebiet.

Auf eine allgemeine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes wird daher verzichtet. Es soll lediglich auf die Bodenschutzklausel in § 1a (2) BauGB verwiesen werden, in der u.a. die Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen gefordert wird.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in gestalterischen und sonstigen Festsetzungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Blumenstraße“ haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Schutzgüter. Vielmehr wird die derzeitige Situation durch die Anordnung von sechs bis acht klein- bis mittelkronigen Laubbäumen verbessert.

Auch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Innenbereich des Grundstücks bewirkt keine Eingriffe. Sie geht nicht mit einer Erhöhung der GRZ von 0,6 einher, sodass sich an der zulässigen versiegelten Fläche nichts ändert (keine Neuversiegelung).

Die schalltechnische Beurteilung der Ingenieurplanung GbR vom 14.11.2005 hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ hinsichtlich des Verkehrslärms und des Gewerbelärms eingehalten werden. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich. Die schalltechnische Beurteilung ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Blumenstraße“ (Nullvariante) würde weder mehr noch weniger Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hervorrufen.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen. Durch die Planänderung erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig. Planungsalternativen sind ebenfalls nicht erforderlich.

3.3 Zusätzliche Angaben

Bei der Zusammenstellung der Ergebnisse ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Da keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auftreten und keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung erforderlich sind, wird von einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Blumenstraße“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.