

Stadt Warendorf:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstraße, Wilhelmstraße, August-Wessing-Damm und Blumenstraße“ im Bereich Bernhardstraße/ Barentiner Straße/ August-Wessing-Damm „Küchenstudio August-Wessing-Damm“

1. Allgemeines und Lage des Änderungsgebietes

Im Westen des Warendorfer Stadtkerns gilt seit 1967 der Bebauungsplan Nr. 2.10 (ehemals Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstraße, Wilhelmstraße, August-Wessing-Damm und Blumenstraße“. Der geltende Bebauungsplan basiert auf den Vorschriften der BauNVO '62, auf dieser Grundlage ist im vorliegenden Änderungsgebiet zwischen der Bernhardstraße, der Barentiner Straße und dem August-Wessing-Damm (B 64) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Änderungsgebiet ist bereits seit langer Zeit größtenteils bebaut, hier befinden sich zwei Wohnhäuser, die teilweise auch Büro- und Lagernutzungen beinhalten, ein Ausstellungsgebäude des Küchenstudio Meimann sowie verschiedene Nebenanlagen.

Neben der Festsetzung des Gebietscharakters (WA) enthält der Ursprungsplan im Wesentlichen Regelungen zur Geschossigkeit, zur Grund- und Geschossflächenzahl, zur Bauweise sowie baugestalterische Vorschriften.

2. Anlass und Planungsziele der 1. vereinfachten Änderung

Der Vorhabenträger, Herr Gerd Meimann, strebt eine Erweiterung des o.g. Küchenstudios an und ist bezüglich der Möglichkeiten einer entsprechenden Weiterentwicklung der Bebauung im Änderungsgebiet an die Stadt herantreten. Im Rahmen einer ersten Vorabstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt sowie einigen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde das Vorhaben grundsätzlich begrüßt. Zur Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Erweiterung demnach ermöglicht werden. Auf diese Weise kann der vorhandene Standort des Küchenstudios im Stadtkernbereich gesichert werden, damit wird einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer zusätzlichen Flächenausweisung am Stadtrand eingeräumt.

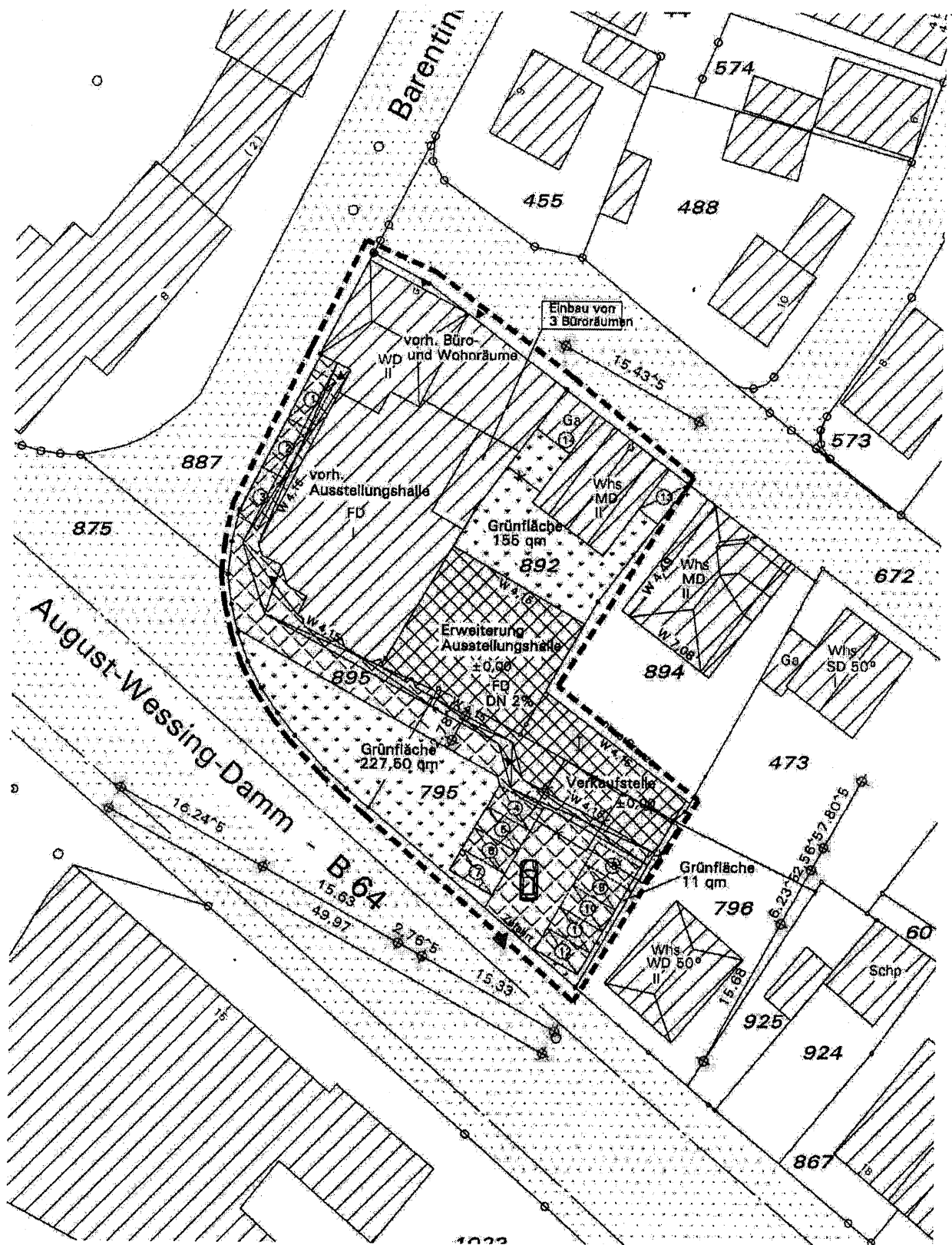
Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Ausweitung des vorhandenen eingeschossigen Ausstellungsgebäudes in Richtung Osten um insgesamt etwa 320 m² inklusive einer Verkaufsstelle für Saison Gemüse und -obst vorgesehen. Zwischen dem Anbau und dem vorhandenen Wohngebäude Bernhardstraße 13 verbleibt dabei ein Abstand von mindestens rd. 6 m. Die erforderlichen Stellplätze werden nach wie vor im Westen und Süden des Küchenstudios nachgewiesen und sind von der Barentiner Straße bzw. vom August-Wessing-Damm zugänglich. Die vorhandenen Wohngebäude mit Büro- und Lagernutzungen werden aufgrund des

räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in das Plangebiet einbezogen. Die überplanten Flächen stehen vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich, um die ergänzende Bebauung und Weiterentwicklung des Bestands an dem Standort insbesondere durch Anpassung der festgesetzten Baufelder, der Geschossigkeit sowie der Grund- und Geschossflächenzahl zu ermöglichen. Grundlage ist dabei das konkrete Vorhaben, daher soll die Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen durchgeführt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei mit „Küchenstudio, Wohn- und Bürogebäude - WA -“ definiert. Zugelassen werden damit nach wie vor Wohnnutzungen sowie die im Rahmen des § 4 BauNVO'62 im Plangebiet bereits entstandenen nicht störenden gewerblichen Nutzungen und ihre Erweiterung. Mit der Zuweisung der Baugebietskategorie eines allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dabei verdeutlicht, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz nach wie vor der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets zu Grunde zu legen ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Da das Vorhaben Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen umfasst, erachtet die Stadt die vorliegende Planung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8(2) BauGB).

Da die bestehenden Festsetzungen in ihrem Inhalt weitgehend in die vorliegende Planung übernommen werden und lediglich einzelne Änderungen im Hinblick auf das konkrete Vorhaben erfolgen, erachtet die Stadt die Grundzüge der Planung als nicht berührt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird nicht vorbereitet, auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten vor. Somit soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.



Lageplan des Objektplaners als Vorhaben- und Erschließungsplan (verkleinert)

Architekten Spiekermann, Beelen (März 2005)

3. Inhalte und Festsetzungen

Die Inhalte und Festsetzungen der vorliegenden Planung berücksichtigen insgesamt das konkrete Vorhaben sowie die angemessene Einbindung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Aus den erläuterten Planungszielen ergeben sich im Einzelnen die folgenden Änderungsinhalte:

Im Rahmen der **Art der baulichen Nutzung** wird das Vorhaben als „Küchenstudio, Wohn- und Bürogebäude - WA -“ festgesetzt. Im Detail werden ein Küchenstudio mit Räumen für Ausstellung, Beratung, Kochpräsentation und den saisonalen Verkauf von Obst und Gemüse, Büro- und Lagerräumen sowie Wohn- und Bürogebäude zugelassen. Die vorhandenen Nutzungen und ihre Weiterentwicklung werden damit planungsrechtlich ermöglicht. Dabei weist der Vorhaben- und Erschließungsplan für den Verkauf von Saisongemüse und -obst eine Verkaufsfläche von rd. 110 m² aus. Hier ist der temporäre Handel z.B. mit Spargel und Erdbeeren geplant. Außerhalb der jeweiligen Saison ist eine Nutzung der Räumlichkeiten zur Vorstellung der ausgestellten Küchen und Geräte im Rahmen von Kochpräsentationen vorgesehen.

Die präsentierten Küchen werden nach wie vor im Abstand von mehreren Jahren ausgetauscht, insofern ist nur ein geringes Aufkommen an Lieferverkehr zu erwarten. Vor diesem Hintergrund stellen das Küchenstudio inklusive seiner Erweiterung ebenso wie die vorhandenen und geplanten Büronutzungen nach heutigem Kenntnisstand nicht störende gewerbliche Nutzungen dar. Zur Verdeutlichung wird dem Vorhaben die Baugebietskategorie eines allgemeinen Wohngebiets zugewiesen, nach wie vor sind die entsprechenden Schutzansprüche zu berücksichtigen.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) werden bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 angesiedelt. Für die Grundflächenzahl wird dabei im Hinblick auf den konkreten Bedarf einerseits und eine maßvolle Versiegelung andererseits eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 für Stellplätze und Nebenanlagen eingeräumt. Die vorliegende Planung stellt die Weiterentwicklung eines allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des konkreten Projekts dar, im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl eine Obergrenze von 0,4. Da die Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen durchgeführt wird, ist die Stadt bei der Wahl der Festsetzungen jedoch nicht an die Regelungen der BauNVO gebunden. Auf Grundlage des Vorhabens, des Gebäudebestands sowie der Lage des Standorts an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße wird die Vorbereitung einer stärker verdichteten Bebauung hier für angemessen erachtet.

Das vorhandene Küchenstudio ist in einem eingeschossigen Baukörper untergebracht, welcher sich vom Bereich des August-Wessing-Damms bis zwischen die zweigeschossigen Wohn-/ Bürogebäude an der Bernhardstraße erstreckt. Die Erweiterung des Küchenstudios zum August-Wessing-Damm hin ist in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Regelungen zur **Geschossigkeit** werden daher gegenüber der Ursprungsplanung, die für den gesamten Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit vorsah, geändert. Entlang der Bernhardstraße erfolgt die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen, am August-Wessing-Damm die Vorgabe einer eingeschossigen Bebauung. Auf diese Weise können Bestand und Erweiterung angemessen berücksichtigt werden, eine angemessene Einbindung in die umgebenden Strukturen wird gesichert.

Um dem städtebaulichen Kontext weiter Rechnung zu tragen erfolgt am August-Wessing-Damm zusätzlich die Festsetzung einer maximalen **Gebäudehöhe** von 5,0 m. Die aus dem Ursprungsplan übernommene Vorgabe einer Maximalhöhe des Sockels von grundsätzlich

0,5 m begrenzt herausgehobene Kellergeschosse und sichert die Gebäudegliederung entlang der umgebenden Straßenzüge.

Die **überbaubaren Flächen** werden auf Grundlage des Bestands und der konkreten Planung der Küchenstudioerweiterung neu geordnet und geringfügig um etwa 260 m² erweitert. Das festgesetzte Baufeld gewährleistet eine städtebaulich verträgliche straßenbegleitende Bebauung, die am August-Wessing-Damm im Hinblick auf die vor dem Erweiterungsbau vorhandenen und geplanten Stellplätze etwas zurückgesetzt wird.

Das bestehende Ausstellungsgebäude wird zusammen mit dem Erweiterungsbau und etwa 1,5 m tiefen Vordächern eine Länge von rd. 51,5 m erreichen. Vorhabenbezogen wird eine entsprechende **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Nebenanlagen, Lagerflächen und Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um eine unmaßstäblich Wirkung auf den Straßenraum zu vermeiden, die Zulässigkeit von **Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und Einfriedungen** wird vorhabenbezogen im gesamten Änderungsgebiet eröffnet.

Die **baugestalterischen Festsetzungen** des Ursprungsplans werden unter Berücksichtigung der gestalterischen Ansprüche in der innerstädtischen Lage inhaltlich weitestgehend in die vorliegende Planung überführt. Die konkreten Aussagen werden aber insbesondere dort modifiziert, wo die Formulierungen des Ursprungsplans aus heutiger Sicht als nicht hinreichend bestimmt erachtet werden. Somit erfolgen Regelungen zur Dachgestaltung sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Hinweisschildern, Einfriedungen und Antennen. Die Regelungen dienen der Sicherung der stadtgestalterischen Planungsziele. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für den Standort.

Die Festsetzungen des vorliegenden vB-Plans überlagern mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Festsetzungen im Änderungsgebiet. Sofern sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstraße, Wilhelmstraße, August-Wessing-Damm und Blumenstraße“ im Bereich Bernhardstraße/ Barentiner Straße/ August-Wessing-Damm „Küchenstudio August-Wessing-Damm“ als unwirksam oder nichtig erweist, sollen die Festsetzungen des Ursprungsplans wieder aufleben. Maßgeblich bleibt außerhalb des vorliegenden Änderungsgebiets ausschließlich das Originalplanwerk.

4. Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen - August-Wessing-Damm, Barentiner Straße und Bernhardstraße - in das öffentliche Straßenverkehrsnetz eingebunden. Im Bereich der Einmündung der Barentiner Straße in den August-Wessing-Damm waren im Ursprungsplan sehr große Sichtfelder eingetragen. Innerhalb der bebauten Ortslage ist nach heutigem Stand lediglich ein Sichtfeld für die Anfahrtssicht erforderlich, dieses wird zur Information in die Plankarte eingetragen, der Änderungsbereich selbst wird dadurch nicht tangiert.

5. Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB – Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege entsprechend der Grundsätze der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist sowie ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im Ergebnis ist daraufhin abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen. Gemäß § 1a(3) Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (sog. Baurechtskompromiss).

Der vorliegende vB-Plan wird aus den oben erläuterten Gründen durch die Stadt Warendorf aufgestellt. Die Änderungen der Festsetzungen des zu Grunde liegenden Bebauungsplans Nr. 2.10 werden vor dem Hintergrund der Bestandsüberplanung und der Weiterentwicklung am Rand des Stadtkerns für städtebaulich folgerichtig und auch für vertretbar im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft gehalten.

Im vorliegenden Änderungsbereich gelten bislang die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) - Grundlage BauNVO'62) -. Im Ursprungsplan besteht die Festsetzung einer GRZ von 0,4, wobei entsprechend der BauNVO'62 eine Vollversiegelung durch Nebenanlagen etc. zulässig ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Grundflächenzahl auf 0,8 inklusive Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Nebenanlagen begrenzt. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Planung somit nicht eröffnet. In der Örtlichkeit ist das Plangebiet als Teil der Innenstadtrandes bereits seit langer Zeit durch eine intensive bauliche Nutzung geprägt.

Dem Stadtbild wird in Anlehnung an die Ursprungsplanung durch baugestalterische Regelungen und durch Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit sowie teilweise darüber hinaus bezüglich der Höhenentwicklung Rechnung getragen. Ein zusätzlicher Eingriff wird hier nicht gesehen. Die Zulassung einer möglichst intensiven baulichen Nutzung im Stadtkernbereich trägt dem Bodenschutz Rechnung.

Im Ergebnis wird der Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung nicht erhöht, ein Ausgleich wird dem gemäß nicht erforderlich.

6. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Änderungsplanung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die Grundzüge der Planung als nicht berührt erachtet werden, wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13(3) BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

7. Sonstige Belange

Das Plangebiet ist bereits in die Verbundnetze der **Ver- und Entsorgung** eingebunden, ggf. sind vorhandene Anlagen bedarfsgerecht zu erweitern. Nach **§ 51a Landeswassergesetz** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu ver-

rieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der bestehenden weitgehenden Bebauung der überplanten Flächen wird eine Versickerungspflicht im Rahmen des Vorhabens nach heutigem Stand nicht gesehen. Gegebenenfalls ist dem § 51a LWG im Zuge der weiteren Planung und Realisierung Rechnung zu tragen.

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten bzw. Altlastenstandorte** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Weitere Belange werden durch die vorliegende Planung – soweit heute erkennbar – voraussichtlich nicht durchgreifend berührt. Auf den zu Grunde liegenden Originalbebauungsplan Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) wird ausdrücklich verwiesen.

8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

9. Flächenbilanz und Kosten

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in m²
Vorhaben „Küchenstudio, Wohn- und Bürogebäude“	1.960
Gesamtfläche Plangebiet	1.960

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

Für die Stadt Warendorf entstehende Kosten durch die Realisierung des Bebauungsplans werden zur z.Z. nicht gesehen.

Rheda-Wiedenbrück, 14.03.2006

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R.Nagelmann und D.Tischmann
Berliner Strasse 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Stadt Warendorf:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet
„Zwischen Münsterstraße, Wilhelmstraße, August-Wessing-Damm und Blumenstraße“
im Bereich Bernhardstraße/ Barentiner Straße/ August-Wessing-Damm
„Küchenstudio August-Wessing-Damm“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Wesentliches Planungsziel ist die **städtebaulich geordnete Weiterentwicklung** des Plangebiets mit Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Erweiterung des vorhandenen Küchenstudios im Sinne der Standortsicherung. Die vorhandenen Wohngebäude mit Büro- und Lagernutzungen werden aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in das Plangebiet einbezogen. Die überplanten Flächen stehen vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Planung ist ausdrücklich auf das konkrete Vorhaben abgestellt, es handelt sich nicht um eine typische Angebotsplanung im Sinne des BauGB, somit wurde ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** nach § 12 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Vorgaben der gestalterischen Rahmenbedingungen sind in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie auf Grundlage des konkreten Vorhabens getroffen worden und gewährleisten die **Integration der künftigen Bebauung in das Umfeld**.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltrelevante Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebiets werden aufgrund der Bestandsüberplanung und der lediglich geringfügigen Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen nicht vorbereitet. Die vorhandene Küchenstudionutzung wird als mit der Wohnnutzung im Plangebiet und der Umgebung vereinbar erachtet, eine Änderung des Störgrads des Betriebs aufgrund der Erweiterung ist nicht erkennbar. **Umweltrelevante Belange der Nachbarschaft** des Plangebiets sind vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht berührt.

Die wesentlichen **naturräumlichen Umweltauswirkungen** im Plangebiet beziehen sich auf die Bodenversiegelung. Da die Festsetzungen des Ursprungsplans auf der BauNVO 62 basieren und somit eine Vollversiegelung bereits möglich war, wird durch die Planung kein neuer Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf Grundlage des Baurechtskompromisses gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB entsteht somit kein Ausgleichsbedarf.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplans wurden weitgehend übernommen. Die Änderungen betreffen die vorhabenbezogenen Regelungen zur Nutzungsart sowie eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Flächen, Höhenfestsetzungen etc. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, auch wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, nicht vorbereitet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten vor. Das Aufstellungsverfahren wurde dem gemäß im April 2006 als **vereinfachte Beteiligung nach § 13 BauGB** durchgeführt. Anregungen der berührten Behörden sowie der betroffenen Öffentlichkeit sind nicht eingegangen, abwägungsrelevante Aspekte liegen somit nicht vor.

4. Planentscheidung

Durch die **Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs** wird insbesondere den Belangen des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung und der Weiterentwicklung im Bestand sind **Standortalternativen** sowie **Alternativen in der Projektplanung** nicht gegeben.

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung:
Planungsbüro Nagelmann Tischmann

Warendorf, im Juni 2006