

Bebauungsplan Nr. 2.27 / 7. Änderung
„Zwischen Reichenbacher Str., Düsternweg,
vorgesehener Südtangente und Heustraße“

Begründung

Stand:

02.11.2021

Verfasser:

Dezernat III - Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung - SG 61

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Bebauungspläne.....	5
4	BESTANDSSITUATION.....	6
5	PLANINHALTE	6
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	7
6	KLIMASCHUTZ / KLIMAAANPASSUNG	7
7	UMWELTBELANGE.....	8
8	ARTENSCHUTZ.....	8
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
10	ERSCHLIESSUNG	9
11	VER- UND ENTSORGUNG	9
12	HINWEISE / ABSCHLIESSENDE ERLÄUTERUNG	10
12.1	Denkmalschutz	10
12.2	Altlasten.....	10
12.3	Kampfmittel.....	10
12.4	Löschwasser.....	10
13	QUELLENVERZEICHNIS.....	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich.....	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Warendorf	4
Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2.27	5
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 2.27 / 2. Änderung	5
Abb. 5: Luftbild	6

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Stadt Warendorf ist der Bedarf an Kinderbetreuungsplätze sehr hoch. Zur Deckung des Bedarfs soll kurzfristig die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.27 aus dem Jahr 1973 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten am Droselweg entwickelt werden. Die baulichen Anforderungen an Kindertagesstätten haben sich seit den 1970/80er Jahren verändert, sodass die ursprünglich vorgesehene Fläche nicht mehr ausreicht. Da auch die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Warendorf sehr hoch ist, soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf dem Grundstück ebenfalls Wohnnutzung ermöglicht werden.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.27 „Zwischen Reichenbacher Str., Düsternweg, vorgesehener Südtangente und Heustraße“ möchte die Stadt Warendorf, die öffentliche Grünfläche sowie die Gemeinbedarfsfläche als Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Durch die Festsetzung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung heutiger Anforderungen an eine Kindertagesstätte sowie die Entwicklung von Wohnraum ermöglicht.

Da die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung gilt und das Plangebiet über eine Gesamtgröße von 4.196 m² verfügt, ist es möglich die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Demnach kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

2 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2.27 „Zwischen Reichenbacher Str., Düsternweg, vorgesehener Südtangente und Heustraße“ sowie teilweise im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.27 (vgl. Abb. 3 und Abb. 4).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 137, 792 und 793 sowie Teile der Flurstücke 794 und 1290 in Flur 19 der Gemarkung Warendorf.



Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Fläche für Gemeinbedarf sowie Grün- und Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

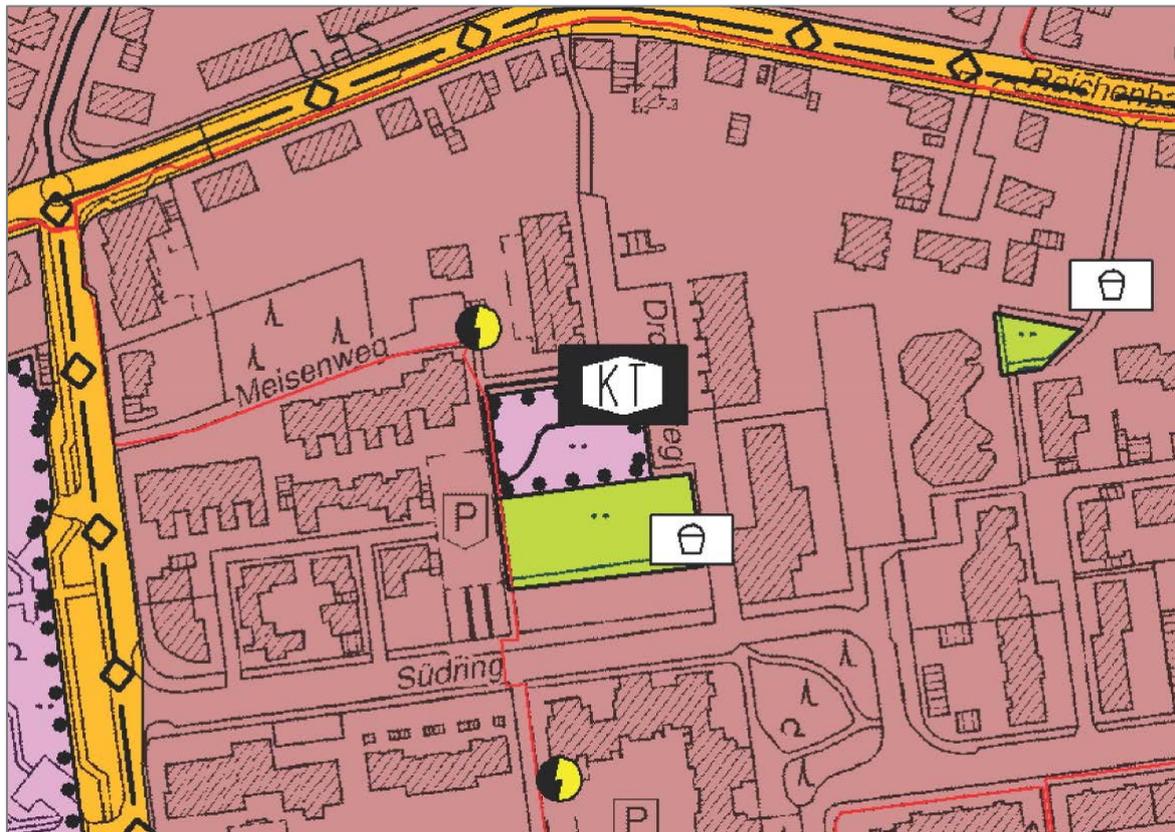


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Warendorf

3.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 2.27 (s. Abb. 3) aus dem Jahr 1973 sowie die 2. Änderung aus dem 1983 Jahr (s. Abb. 4) setzen eine rund 1.550 m² große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie eine rund 1.650 m² öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Mit der 2. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2.27 ist für die Gemeinbedarfsfläche ein großzügiges Baufenster mit offener, II-geschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 festgesetzt worden.

Im Nordosten ist der Drosselweg als Straßenverkehrsfläche und im Süden der öffentliche Parkplatz als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Parkfläche öffentlich“) festgesetzt. In den Verkehrsflächen sind konkrete Baumstandorte festgesetzt, mit denen die Grün- und Gemeinbedarfsflächen gefasst werden sollten.

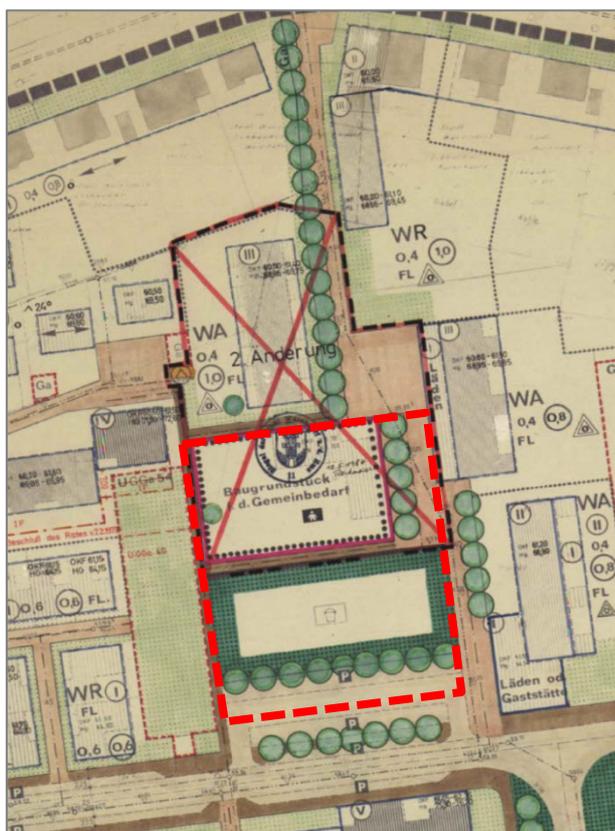


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2.27

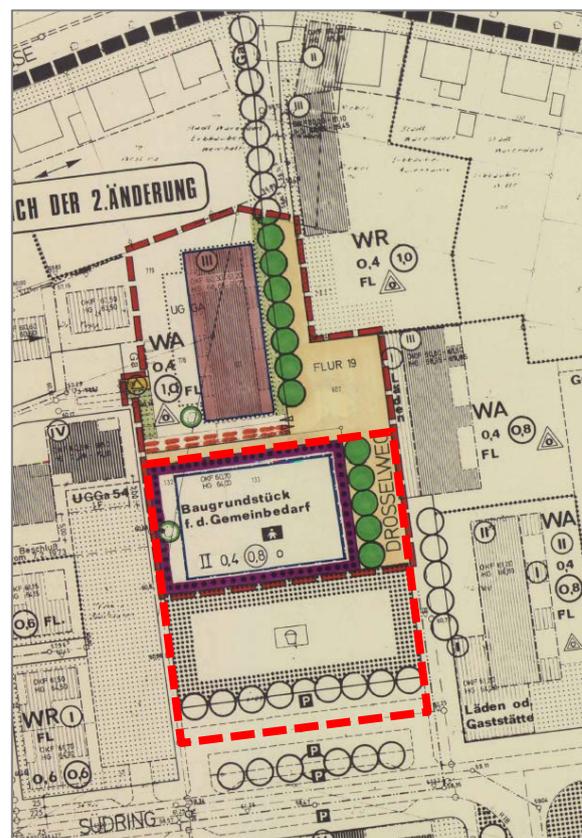


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 2.27 / 2. Änderung

4 BESTANDSSITUATION

Eine Bebauung der Gemeinbedarfsfläche ist bisher nicht erfolgt, sodass sie sich heute als Grünfläche mit Gehölzstrukturen im Norden und Rasenfläche im Süden darstellt. Die öffentliche Grünfläche wird derzeit als Bolzplatz genutzt und weist ebenfalls keinerlei Bebauung auf. Südlich und östlich wird das Plangebiet von Baumstrukturen gefasst; westlich und nördlich tangieren schmale Fuß- und Radwege das Gebiet. Der südlich gelegene öffentliche Parkplatz wird durch eine dichte Baumstruktur von der Grünfläche abgegrenzt.



Abb. 5: Luftbild

5 PLANINHALTE

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 1) wird die im Bebauungsplan Nr. 2.27 festgesetzte südliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie die nördliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Flächenansprüche und der zu erwartenden Kunden- bzw. Verkehrsfrequenzen nicht mit dem städtebaulichen Charakter des Gebietes verträglich.

Die Festsetzungen der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl werden als Obergrenzen gem. § 17 BauNVO aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.27 übernommen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt, um das Bauvolumen in diesem Nachverdichtungsbereich maßvoll zu begrenzen.



Durch die festgesetzte Baugrenze gem. § 23 BauNVO können die vorhandenen Grünstrukturen als Außenbereich eines Kindergartens oder Abstandsgrün zu der vorhandenen Bebauung erhalten bzw. wieder angelegt werden. Eine Bebauung wird damit vornehmlich im Bereich der derzeitigen Rasenfläche ermöglicht.

Um eine effizientere Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf III-Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 71,0 m über Normalhöhe Null (NHN) orientiert sich wie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse an der umliegenden Bebauung. Ein zusätzliches Staffelgeschoss in der 4. Geschossebene wird mit diesen Festsetzungen ausgeschlossen. Ein Einfügen der neuen maximal III-geschossigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur ist damit gewährleistet. Gemäß den Festsetzungen können Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von rund 10,5 Metern über dem gewachsenen Gelände entstehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung des Straßenbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus soll eine Inanspruchnahme der Gehölzstrukturen vermieden werden.

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen, sodass die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima reduziert werden. Darüber hinaus verringern Dachbegrünungen den Abfluss von Niederschlägen und können positiv zur Energetik des Gebäudes beitragen.

Die im Bebauungsplan Nr. 2.27 und 2.27 / 2. Änderung festgesetzten Baumstrukturen im Nordosten und Süden sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Bereich des Drosselweges ist diese Festsetzungen nicht umgesetzt worden und würde einer städtebaulich sinnvollen Erschließung der Fläche im Wege stehen. Die Bäume im Süden sind größtenteils über die Baumschutzsatzung geschützt und daher bei Fällung zu ersetzen. Auf weitere Festsetzungen für diese Grünstruktur wird zu Gunsten einer besseren Erschließungsmöglichkeit der Fläche verzichtet.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf dem Dach angebrachte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, dürfen die Oberkante Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschreiten. Aufgeständerte Anlagen müssen von allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten. Damit wird sichergestellt, dass das Ortsbild durch hoch aufragende Aufbauten nicht beeinträchtigt wird.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen sowie der Aufstellflächen für Abfallbehälter soll eine harmonische Gestaltung und eine Begrünung zum öffentlichen Raum erreicht werden. Hiermit soll das Ortsbild aufgewertet und ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen im Plangebiet geleistet werden.

6 KLIMASCHUTZ / KLIMAAANPASSUNG

Der Klimawandel und seine Folgen sind seit der BauGB-Novelle 2011 bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Entsprechend des Nachhaltigkeitsgrundsatzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll daher „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte und weiterem Wohnraum steigt der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gegenüber der heutigen Nutzung. Planungsrechtlich war bereits eine Bebauung in geringerem Maß möglich. Durch eine kompakte Bebauung wird der



Grad der Versiegelung möglichst gering gehalten und das Maß der baulichen Nutzung vergrößert, um eine effizientere Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

Durch die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher wird die vorhandene Grünstruktur im Norden teilweise beibehalten. Zu den im Südosten des Plangebietes vorhandenen Bäumen wird durch die festgesetzte Baugrenze ein Abstand geschaffen. Darüber hinaus fällt ein Großteil des Bestandes unter die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf, sodass auch dort kaum Veränderungen zur derzeitigen Grünstruktur zu erwarten sind.

Auch durch die festgesetzte Dachbegrünung sollen die Auswirkungen auf das Mikroklima möglichst gering gehalten werden.

7 UMWELTBELANGE

Bei dem als Grünfläche festgesetzten südlichen Bereich handelt es sich um eine vegetationsarme Rasenfläche, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Für Kindertagesstätten wird ein großer Außenbereich benötigt, der mit der heutigen Nutzung vergleichbar ist und keine Verschlechterung der Situation erwarten lässt. Der nördliche Bereich kann bereits heute zu 60% versiegelt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt, sodass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Daher sieht die Stadt Warendorf im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

8 ARTENSCHUTZ

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 2.27 / 7. Änderung „Zwischen Reichenbacher Str., Düsternweg, vorgesehener Südtangente und Heustraße“ begründen könnten.

Im Rahmen der Offenlage wurden Hinweise auf das Vorkommen des Waldkauzes dargelegt. Die mögliche Betroffenheit der Art wurde in einer Art-für-Art-Betrachtung der Stufe II näher diskutiert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist nicht anzunehmen, dass der Waldkauz den Planbereich als Fortpflanzungsstätte nutzt. Er nutzt diesen aber mindestens als Tageseinstand bzw. Ruhestätte. Somit konnten artenschutzrechtliche Konflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um diese zu vermeiden, wurden im Hinblick auf Eingriffe in den Gehölzbestand allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie spezielle Maßnahmen für den Waldkauz festgelegt, die bei der weiteren Durchführung des Planvorhabens – insbesondere aber im Rahmen der Baumaßnahme zu berücksichtigen sind. Die festgelegte CEF-Maßnahme (Anbringung von Ersatzhöhlen) ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, wobei hier ein mehrmonatiger Vorlauf sinnvoll ist.

Eine Funktion als essentielles Nahrungshabitat bzw. eine Minderung desselben kann für den Planbereich ausgeschlossen werden.



Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dieses kann für das Planvorhaben unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot, zu vermeiden, wird als Vermeidungsmaßnahme für mögliche Eingriffe in die Gehölzstrukturen, auf den von § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraum (01.10. bis 28./29.02.) als zulässiger Zeitraum für mögliche Rodungen hingewiesen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Parkplatz von dem Immissionen ausgehen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 db(A) tags / 49 db(A) nachts) werden innerhalb des Plangebietes nicht überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden im Süden des geplanten allgemeinen Wohngebietes (außerhalb des überbaubaren Bereiches) um max. 2 db(A) überschritten. An den kritischen Immissionspunkten im Umfeld (Südring 30, Amselweg 13, Drosselweg 4) kommt es durch das Vorhaben (Errichtung KiTa) zu einer geringfügigen Erhöhung um +1 db(A). Auch dort werden die Orientierungswerte eingehalten. Weiterführende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind demzufolge nicht erforderlich. (vgl. Schalltechnische Begutachtung vom 26.11.2020)

10 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Drosselweg. Im Norden und Westen führen Fuß- und Radwege zum Meisenweg. Südlich schließt ein öffentlicher Parkplatz an. Somit ist das Plangebiet vollständig von Verkehrsflächen umschlossen. Da sich die Fuß- und Radwege nicht zur Erschließung der Fläche eignen, kann die Erschließung nur über den Drosselweg oder die südlich gelegene Verkehrsfläche (Parkplatz) erfolgen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Mit Überplanung der Grünfläche wird die bereits festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten verdoppelt und gleichzeitig weiterer Wohnraum geschaffen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu kaum veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung. Die im angrenzenden Drosselweg vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen können daher die entstehende Mehrbelastung aufnehmen, ohne dass dies einen Netzausbau erforderlich macht.



12 HINWEISE / ABSCHLIESSENDE ERLÄUTERUNG

12.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Warendorf keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Denkmalschutzbelange sind daher nicht betroffen.

12.2 Altlasten

Konkrete Hinweise auf Altablagerungen, Altlasten o.ä. innerhalb des Plangebietes oder der näheren Umgebung liegen der Stadt Warendorf nicht vor.

12.3 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt außerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche; weiterführende Untersuchungen werden von der Stadt Warendorf daher nicht veranlasst.

12.4 Löschwasser

Die Beurteilung der benötigten Löschwassermenge erfolgt auf Grundlage des DVGW Merkblattes W405. Für die Beurteilung können die Werte für ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ bis 0,8 herangezogen werden; aus der Tabelle ergibt sich daher der Wert von 96 m³/h. Diese Löschwassermenge kann von den Stadtwerken Warendorf, für die Dauer von 2 Stunden, bereitgestellt werden.

13 QUELLENVERZEICHNIS

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Michael Wittenborg Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm, 13.10.2021
- Schalltechnische Begutachtung, Ingenieurbüro Jedrusiak, Münster, 26.11.2020

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.27 / 7. Änderung ist Bestandteil des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 2 a BauGB.

Warendorf, den 26.10.2022

gez. Krause

Sachgebietsleitung