



Stadt Warendorf

Begründung zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr.0.09 für die Fläche
Wilhelmstraße 13 – 15 zwischen Theater am
Wall und Rüenschlütpe im beschleunigten
Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

- 1.1 Ausgangssituation und Ziel der Planung
- 1.2 Übergeordnete Planung und sonstige Vorgaben
- 1.3 Lage und Größe des Plangebietes
- 1.4 Vorhandenes bauliches Umfeld

2. Planungsziele

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, Baugrenzen
- 2.4 Erschließung

3. Umweltschutz

- 3.1 Altlasten
- 3.2 Verkehrsemissionen
- 3.3 Kampfmittel

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

6. Infrastrukturelle Versorgung / Anbindung

7. Auswirkung der Planung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

9. Bodenordnende Maßnahmen

10. Flächenbilanz

11. Hinweis zur Abwägung

12. Weitere Bestandteile der Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.0 Ausgangssituation und Ziel der Planung zum Bebauungsplan 0.09 2. Änderung

Der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0.09 der Stadt Warendorf für den Bereich westlich der Promenade zwischen Rüenschluppe und Bleichstraße einschließlich des östlichen Erweiterungsbereiches, weist in Bezug auf die Flurstücke 521, 522, 921 im nördlichen Bereich eine Erweiterungsfläche für das „Theater am Wall“ und für die restliche Fläche eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ aus.

Diese Ausweisung deckt sich mit der städtebaulichen Ordnung im Sinne der Zielvorstellung der Stadterneuerung gem. Rahmenplan vom 18.04.1991 der Sicherung von Parkflächen für die Altstadt. Zur Sicherung der Zielvorstellung wurde in Bezug auf die betroffenen Flurstücke das Vorkaufsrecht seitens der Stadt Warendorf ausgeübt.

Der nördliche Teil des Gesamtgrundstückes wurde der vorgesehenen Nutzung als öffentlicher Parkplatz zugeführt, der südliche Teil blieb im Gebäudebestand mit vorübergehender Nutzung erhalten.

Eine weitere Nutzung der Gebäude scheidet jedoch aufgrund des schlechten baulichen Zustandes aus.

Da sich der Bedarf für einen weiteren Ausbau der Stellplatzanlage in den vergangenen Jahren nicht erkennbar abgezeichnet hat und auch künftig nicht gesehen wird, soll der Bereich städtebaulich aufgewertet und einer Mischbebauung zugeführt werden.

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 24.06.2009 hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Zur Umsetzung der Mischbaufläche möchte ein Investor den südlichen Teil der Fläche Wilhelmstraße 13-15 zwischen Theater am Wall und Rüenschluppe von der Stadt erwerben, um das vorhandene Speichergebäude für Wohnzwecke umzubauen und ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus an der Wilhelmstraße zu errichten.

1.1. Übergeordnete und sonstige Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Münsterland (neue Bezeichnung Regionalplan), ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf weist den Änderungsbereich als öffentliche Parkfläche aus.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist eine Darstellung des Bereiches, als gemischte Baufläche vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird dazu im Wege der Berichtigung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rande der Altstadt von Warendorf an der Wilhelmstraße und Rüenschluppe. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die Promenade „Am Stadtgraben“; im Süden: durch die „Rüenschluppe“; im Westen: durch die „Wilhelmstraße“; im Norden: durch das Theater am Wall.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,24 ha und betrifft die Flurstücke 521, 522, 926, 519 und 520 teilweise in Flur 12, Gemarkung Warendorf.

1.3. Vorhandenes bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch eine offene Wohnbebauung mit teilweise abweichenden Abstandsflächen bis hin zur Grenzbebauung an der Wilhelmstraße.

2. Planungsziele

2.1. Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt.

Im Interesse der vorhandenen Nutzungen und der Wohnqualität angrenzender Quartiere wird die Zulässigkeit der Arten von Nutzungen eingeschränkt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind danach nicht zulässig.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ zurückgenommen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / gestalterische Festsetzung im Mischgebiet

Unter Berücksichtigung des vorhandenen 2-geschossigen Straßenbildes beiderseits der Wilhelmstraße wird im geplanten MI-Gebiet für das geplante Gebäude an der Wilhelmstraße eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei das 3. Geschoss im Westen und Süden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 1,50 m zurückzusetzen ist.

Um die Höhenentwicklung gegenüber den Bestandsgebäuden im Plangebiet und angrenzenden Gebieten vergleichbar zu halten, wird eine Firsthöhe auf max. 21,70 m in Bezug auf das Bestandsgebäude und für das neue Gebäude an der Wilhelmstraße auf 12,50 m über dem Bezugspunkt der maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für einen Teilbereich des MI-Gebietes, in welchem das zu sanierende fünfgeschossige Gebäude liegt, wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten und mit 1,4 festgesetzt. Besondere städtebauliche Gründe für die höhere GFZ sind darin zu sehen, dass das vorhandene fünfgeschossige Gebäude prägend für das Stadtbild ist und auch erhalten bleiben soll.

Anhand des vorhandenen Gebäudebestandes im Umfeld des Plangebietes wurden die gestalterischen Vorschriften für die baulichen Anlagen abgeleitet. Die Bauweise entlang der Wilhelmstraße wird dreigeschossig festgesetzt. Das zurückliegende bestehende Gebäude wird zwingend vier und max. fünfgeschossig festgesetzt. Als Abschluss sind in dem MI Gebiet Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Für das Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt vom 19.12.1996. Abweichende Regelungen betreffen die Dachneigung, die Materialwahl der Außenwandflächen und die der Fenster.

2.3. Bauweise, Baugrenzen

Für das geplante Gebäude wird an der Ecke Rüenschluppe / Wilhelmstraße für das Erd- und 1.Obergeschoss eine Baulinie festgesetzt um die vorhandenen Gebäudefluchten aufzunehmen. Die im Übrigen festgesetzten Baugrenzen gewährleisten den für die Bebauung erforderlichen Spielraum.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen über die Wilhelmstraße und im Süden über die Rüenschluppe erschlossen. Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz ist wie bisher von der Wilhelmstraße vorgesehen. Die Gebäude sowie die zugehörigen Stellplätze erhalten eine Zufahrt über die Rüenschluppe.

Die Rüenschluppe wird im Einmündungsbereich in die Wilhelmstraße aufgeweitet um einen besseren Verkehrsabfluss zu gewährleisten.

3. Umweltschutz

3.1. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist das Flurstück 521, 522 als Altstandort (Flächennummer 6897) aus. Hierbei handelt es sich um eine gekennzeichnete Fläche mit der Branchenbezeichnung „Herstellung von Kunststoffen auf Mineralölbasis“

Nach den Bodenuntersuchungen des Ing. Büro Gey und John vom 18.11.2009 sind auf dem Gelände Wilhelmstraße 13 – 15 keine Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Die Untersuchung wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

Da örtliche Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind geplante Baumaßnahmen auf dem Gelände mit dem Ordnungsamt der Stadt Warendorf und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

3.2 Verkehrsimmissionen

Die auf die im Plangebiet geplante und vorhandene Bebauung einwirkenden Verkehrsimmissionen wurden durch ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls ermittelt. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen lt. DIN 18005 für Mischgebiete (MI) mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) in Bezug auf das bestehende Wohnhaus zur Tag- und Nachtzeit an den Fassaden zum Teil überschritten. Dies trifft auch für das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Wilhelmstraße zu.

Die von der öffentlichen Stellplatzanlage ausgehenden Lärmimmissionen überschreiten an den nächstgelegenen Wohnhäusern nicht die Richtwerte.

Aufgrund der vorhandenen örtlichen Situation ist die Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, kann der Schutz vor Verkehrslärm nur über passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Im Sinne des Minimierungsgebotes wird eine Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte angestrebt und die betroffenen Bereiche in die Lärmpegelbereiche III – V gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingestuft.

Die detaillierten Berechnungsergebnisse können den Tabellen des schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüro Richters & Hüls vom 29.10.2009 entnommen werden, welche Anlage der Begründung ist.

3.3. Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt gemäß Luftbildbestand der Bezirksregierung Münster vom 01.04.1985 nicht im Bereich eines dargestellten Bombenabwurfgebietes. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelvorkommen vor. Bei Verdacht auf entsprechende Funde bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im geplanten Mischgebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung in Bezug auf das Theater am Wall, welches als Denkmal in die Denkmalliste unter der lfd. Nr. 221 der Stadt Warendorf eingetragen ist, durch die Zurücknahme der überbaubaren Fläche nicht berührt. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB vorliegen, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

6. Infrastrukturelle Versorgung / Anbindung

Die notwendige Versorgung der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen ist insbesondere im Bereich der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch im Umfeld vorhandene Einzelhandelsbetriebe gewährleistet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof) ist südlich des Kreuzungsbereiches B 64 / Wilhelmstraße gegeben.

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung sowie Energie und technische Versorgung erfolgt über bereits bestehende bzw. noch zu ergänzend zu verlegende Leitungen / Einrichtungen.

7. Auswirkung der Planung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0.09 und der Realisierung weiterer Bauvorhaben an der Wilhelmstraße sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von im Plangebiet und im Umfeld wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Das Mischgebiet wird durch einen Investor entwickelt. Der endgültige Ausbau des öffentlichen Parkplatzes erfolgt nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel durch die Stadt Warendorf.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet sich insgesamt im städtischen Besitz befindet.

10. Flächenbilanz

Bestand:	m²	%	Planung:	m²	%
1. Verkehrsflächen / öffentliche Parkfläche	2070	80,36	1. MI-Fläche	1586	61,57
2. Flächen für den Gemeinbedarf / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	506	19,64	2. Verkehrsflächen / öffentliche Parkfläche	847	32,88
			3. Flächen für den Gemeinbedarf / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	143	5,55
Gesamt:	2576	100		2576	100

Alle Flächenangaben sind ca.-Werte !

11. Hinweis zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

12. Weitere Bestandteile der Begründung

Die Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm und die öffentliche Parkplatzanlage des Ing. Büro Richters & Hüls vom 29.10.2009, sowie die Bodenuntersuchung im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung des Ing. Büro Gey und John von 18.11.2009 wird Bestandteil dieser Begründung.

Warendorf, 14.12.2009

Frank Kilanowski
Zumlohstraße 55
48231 Warendorf

erstellt durch
Architekten
Bitter + Hagemeyer
GmbH & CO KG
Am Holzbach 13
48231 Warendorf

in Abstimmung mit
Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Stuke