Bebauungsplan Nr. 2.02
„Reichenbacher Straße/Breite Straße“

Zusammenfassende
Erklärung gem.
§ 10 (4) BauGB

Stadt Warendorf

I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.02 in der Abwägung mit den Umweltbelangen

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.29 bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.02 im Südosten der Stadt soll für ein konkretes Vorhaben eine planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die auf Grund derzeitiger Festsetzung im Bebauungsplan nicht gegeben ist.
- Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ende einer unbebauten schmalen Zone, die sich vom freien Landschaftsraum als Keil in den Siedlungskörper hineinzieht.
- Änderungsanlass ist das Vorhaben eines bestehenden Bestattungsunternehmens, die notwendige betriebliche Entwicklung standortgünstig zu verwirklichen. Es liegt auch im allgemeinen öffentlichen Interesse, im Nahbereich des Friedhofes diese Dienstleistung zu ermöglichen.
- Der geplante Standort wäre auch für andere Mischgebietsnutzungen aus städtebaulicher Sicht geeignet. Die bislang für die Friedhofserweiterung vorgesehene Grünfläche wird nicht mehr benötigt.
- Die derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches ist eine Grünflächenbrache, im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Hinsichtlich der geringfügigen baulichen Abrundung wurde eine landesplanerische Zustimmung zur Änderung des FNP „Änderung von Grünfläche“ in „Mischgebiet“ erteilt.
Außerhalb des Planbereiches erstreckt sich nach Südosten eine Gartenbrache mit verschiedenen Gehölzstrukturen, die im Weiteren in die freie Landschaft übergeht. Im Nordosten schließt ein großflächiges Regenrückbecken an. Im Westen und Norden bestehen Siedlungsgebiete mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise, im Osten liegt ein großflächiges Gewerbegebiet.
- Die geplante Nutzung des Eckgrundstückes Reichenbacher Straße / Breite Straße wurde zum Anlass genommen, über die Gesamtentwicklung des Bereiches nachzudenken, da grundsätzlich hier eine Standortgunst für Mischgebietsnutzungen städtebaulich gegeben ist.
Eine ergänzende Wohnbebauung wäre hier langfristig denkbar, um das Siedlungsgebiet zwischen zwei bestehenden Straßenzügen sinnvoll abzurunden.
- Der Planbereich liegt außerhalb eines Landschaftsplanbereiches. Ökologisch schützenswerte Strukturen befinden sich weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung.
Das nächstgelegene FFH-Gebiet, die „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt rund 620 m nördlich des Änderungsbereiches und somit außerhalb des Auswirkungsradius der Planung.
- Zur Realisierung des konkreten Bauvorhabens wird die bisher als mögliche Erweiterung des Friedhofs vorgehaltene nicht mehr benötigte Grünfläche als „Mischgebiet“ festgesetzt. Einige im Mischgebiet sonst zulässige Nutzungen wurden im Hinblick auf die konkrete Nutzung und Friedhofsnähe ausgeschlossen.

- Festgesetzt wird eine dem Umfeld angemessene max. dreigeschossige Bebauung mit Regulierung der First- und Traufhöhe.
- Der Planbereich wird im Norden durch die Hauptverkehrsstraße „Reichenbacher Straße“ und im Westen durch die Breite Straße mit Sammelstraßenfunktion erschlossen. Die Reichenbacher Straße weist einen Anschluss an das regionale bzw. überregionale Straßennetz auf.
- Im Plangebiet wird eine Öffnung für eine weitere Erschließung des angrenzenden Bereiches offen gehalten.
- Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung wurden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Verdacht bzw. Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt bzw. nicht zu vermuten.
- Die Ver- und Entsorgung wird ordnungsgemäß sichergestellt.
- Am südöstlichen Rand rahmt eine Hainbuchenhecke das Plangebiet ein. Diese wird für die Eingrünung des Mischgebietes als „zu erhalten“ festgesetzt. Richtung Norden und Osten sind ergänzende Anpflanzungen festgesetzt.

Die Reichenbacher Straße und die Breite Straße werden außerhalb des Plangebietes von unregelmäßig gepflanzten Lindenreihen gesäumt. Bei der Konkretisierung der Grundstückszufahrt ist der Erhalt der Gehölze zu berücksichtigen. Sollte der Baumerhalt nicht umsetzbar sein, ist ein Ausgleich gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten.

- Der mit der Änderung vorbereitete Eingriff gem. § 14 BNatSchG wird auf einer externen Fläche vertraglich gesichert ausgeglichen.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine voraussichtlichen erheblich nachteiligen Umweltwirkungen vorbereitet, da
 - die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
 - Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohn- und Mischgebiete nicht hervorgerufen werden,
 - der Erhalt ökologisch wertvollerer Gehölze auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft wird
 - nach derzeitigem Kenntnisstand keine essenziellen Habitate planungsrelevanter Arten in Anspruch genommen werden
 - und der mit der Änderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und extern ausgeglichen wird.
- Die städtebauliche Situation bietet die Möglichkeit, entlang der Reichenbacher Straße eine Erweiterung der gemischten Baufläche mit Friedhof zugehörigem Gewerbe / Dienstleistungen vorzunehmen, veranlasst durch ein konkretes hier standortgebundenes Dienstleistungsunternehmen. Funktionale Planungsalternativen, die sich erheblich von der derzeitigen Planung unterscheiden, bzw. städtebauliche oder erhebliche ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

II. Abwägung und Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Mit dem Hinweis auf die vorstehende zusammengefasste Begründung zu den mit der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung zu berücksichtigenden Umweltbelangen wurde die Abwägung zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen in den Verfahren gem. §§ 3 (1)/4(1) sowie 3 (2)/4(2) BauGB wie folgt vorgenommen:

Träger öffentlicher Belange:

Die **Untere Landschaftsbehörde** regte eine Korrektur der Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz an. Der Anregung wurde gefolgt. Ebenso wird der Hinweis auf den Erhalt der Baumsubstanz an den tangierenden Straßen berücksichtigt.

Fragen der Durchführung betrafen u.a. die Löschwasserversorgung.

Öffentlichkeit:

Aus Sicht eines Bauinteressenten wurde die Änderung der festgesetzten Firsthöhe angeregt, um ein zusätzliches Vollgeschoss zu erreichen. Der Anregung wurde gefolgt, da hier keine allgemein öffentlichen - städtebaulichen Belange entgegenstanden.

Thema waren auch Verkehrsfragen, die z.T. jedoch außerhalb des Plangebietes liegen bzw. nicht relevant für das vorliegende Aufstellungsverfahren waren.

Die Anregung, sinnvoll Solarnutzung zu ermöglichen wird an den Investor weitergegeben.

III. Änderungsverfahren

Termine:

- Änderungsbeschluss 24.09.2010
- Offenlegungsbeschluss 15.04.2010
- Offenlegung vom 17.05.2010 bis 18.06.2010
- Offenlegungsbeschluss 01.07.2010
- Erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB 16.08.2010 bis 30.08.2010
- Satzungsbeschluss 23.09.2010
- Bekanntmachung 19.11.2010

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Warendorf
Coesfeld, im November 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld