



STADT WARENDORF

Begründung

**zum Bebauungsplanes Nr. 2.08 – 3. Änderung für das Gebiet
„Zwischen Zumlohstraße und von-Ketteler-Straße“**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

INHALT:

Begründung

- 1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.2 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

- 2.0 Planungsmaßnahmen, Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß BauGB**

- 3.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß BauO NW**

- 4.0 Erschließung und Verkehr**

- 5.0 Grünflächenordnung**

- 6.0 Umweltschutz**
 - 6.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit, Eingriffsregelung**
 - 6.2 Altlasten**
 - 6.3 Kampfmittel**
 - 6.4 Artenschutz**
 - 6.5 Immissionsschutz**

- 7.0 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz**

- 8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**

- 9.0 Brandschutz**

- 10.0 Umsetzung, Realisierung, Maßnahmen zur Bodenordnung**

- 11.0 Auswirkungen der Planung**

- 12.0 Städtebauliche Daten**

- 13.0 Weitere Bestandteile der Begründung**

- 14.0 Hinweise zur Abwägung**

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL, Abteilung für Krankenhäuser und Gesundheitswesen, LWL-PsychiatrieVerbund Westfalen) plant die Errichtung einer kinder- und jugendpsychiatrischen Tagesklinik mit 12 Plätzen in Warendorf in organisatorischer Verantwortung der LWL-Universitätsklinik Hamm. Dieser Klinik ist über den Krankenhausplan NRW der Kreis Warendorf als Pflichtversorgungsregion zugewiesen. Mit der geplanten Tagesklinik („Klinik ohne Bett“) wird die ortsnahe, teilstationäre Behandlung für psychisch erkrankte Kinder und Jugendliche wesentlich verbessert.

Der LWL ist daher mit der Bitte an die Stadt Warendorf herangetreten, ein möglichst städtisches Grundstück für den Bau einer solchen Klinik zu finden. Der Standort musste fachlichen Kriterien, wie Stadtnähe – fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums, Einbindung in eine gewachsene städtebauliche Struktur, gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmittel und PKW, Mitnutzung von Freizeit-/ Sportangeboten in der Nachbarschaft genügen. Daher fiel die Wahl auf die städtische Fläche an der Von-Ketteler-Straße zwischen Rosenstraße und Walraweweg.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung für den Bebauungsplan 2.08 „Zwischen Zumlohstraße und von-Ketteler-Straße“ mit Festsetzungen gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden die Voraussetzungen zur Bereitstellung und Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer kinder- und jugendpsychiatrischen Tagesklinik geschaffen.

Für den betreffenden Bereich gibt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.08 keine Festsetzungen vor. Die Fläche wird lediglich als „Kirchliches Gemeindezentrum“ deklariert.

Ziel und Zweck des Änderungsplanes ist daher die Aufstellung eines Baufeldes mit einer Tiefe von 30 m. Es soll eine II-geschossige Bebauung mit einer Dachneigung von etwa 15° und einer Gebäudehöhe von 9 m ermöglicht werden.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.08 ersetzen mit dessen Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2.08. Sollte sich die 3. Änderung dieses Bebauungsplans als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.08 wieder auf.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Schulviertel von Warendorf, nördlich der von-Ketteler-Straße, gegenüber vom Mariengymnasium und benachbart zur westlich gelegenen Bischöflichen Realschule. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Gebiet an einen Kindergarten und im Osten an ein Allgemeines Wohngebiet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrifft ein Teilstück des Flurstücks 1053, Flur 14, Gemarkung Warendorf mit einer Flächengröße von ca. 0,25 ha.

Die Plangebietsgrenzen sind im Übersichtsplan vom 01.02.2011 im Maßstab 1:5000 dargestellt.

1.2 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Spielplatz aus. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Plangebiet als Fläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Tagesklinik“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird dazu im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2.0 Planungsmaßnahmen, Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß BauGB

Die geplante Tagesklinik soll in I- und II-geschossiger Bauweise errichtet werden. Der Baukörper soll eine maximale Firsthöhe von 9 m aufweisen. Die Traufhöhe sollte dabei 7 m nicht überschreiten.

Die Räumlichkeiten werden aus diversen Behandlungs-, Therapie-, Gruppen-/ Ruheräumen und Personalräumen, Dienstzimmern, einem Warte- und einem Beobachtungszimmer bestehen. Außerdem ist ein Arbeitsbereich, eine Küche und ein Aufenthalts-/ Essraum vorgesehen, sowie ein Bad, Toiletten, Hauswirtschafts- und diverse Abstellräume.

Im westlichen Bereich des Grundstücks sollen die erforderlichen PKW-Stellplätze errichtet werden.

Das Grundstück selbst wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Tagesklinik“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die festgesetzten Höhenbeschränkungen für First und Traufe und der Dachneigung bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird auf 9 m und die Traufhöhe auf 7 m begrenzt. Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird auf II festgelegt.

Da der geplante Baukörper eine Länge von 50 m nicht übersteigt, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare, durch Baugrenzen festgesetzte Fläche hat eine Tiefe von partiell 13,5 m und 30 m. Das Baufenster hat insgesamt eine maximale Länge von 40 m und lässt damit für das geplante Gebäude mit einer Länge von 32 m in Richtung Osten einen gewissen Spielraum. Zudem werden auch die versiegelten Flächen in Form von Zu- und Abfahrten und Parkflächen gekennzeichnet.

3.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß BauO NW

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden Dächer mit einer Neigung von 7° - 15° zulässig sein.

4.0 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist von der an das Plangebiet angrenzenden Rosenstraße mit einer Zufahrtsbreite von 6 m vorgesehen. Fußläufig wird der Eingangsbereich sowohl von Süden (von-Ketteler-Straße) als auch von Westen (Rosenstraße) zu erreichen sein.

Die Verkehrsanbindung an den Stadtkern sowie auch an das weiterführende Straßennetz ist über mehrere Wege möglich. Einer davon ist, der Rosenstraße nordwärts zu folgen bis diese auf die Zumlohstraße mündet und in östlicher Richtung auf die Freckenhorster Straße trifft. Diese führt in nördlicher Richtung, die B 64 kreuzend, in den Stadtkern. Auf diesem Weg sind auch der Bahnhof und der Busbahnhof zu erreichen.

Vor Ort gelegene ÖPNV-Anbindungen sind aufgrund der Lage im Schulviertel als auch der Nähe zum Bahnhof / Busbahnhof, die mittels eines Fußgänger-Tunnels von der Zumlohstraße aus erreichbar sind, gegeben.

Stellplätze für die Tagesklinik werden in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück untergebracht.

5.0 Grünflächenordnung

Innerhalb des Plangebietes bestehen bezüglich der Umweltschutzziele keine fachplanerischen Vorgaben.

Das Grünflächenkonzept beschränkt sich in Bezug auf die Fläche für den Gemeinbedarf auf Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) zur Erhaltung von Bäumen. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf vom 23.05.2011 wird hingewiesen.

6.0 Umweltschutz

6.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit, Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Gebiet nach § 30 BauGB verändert sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich, da die bereits vorhandene Gemeinbedarfsfläche lediglich ihre Zweckbestimmung von Kindergarten und Spielplatz in, für gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Tagesklinik“ ändert.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße von ca. 0,25 ha und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, kann die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird deshalb nicht durchgeführt. Somit kann auch der Umweltbericht in der Begründung gemäß § 2a BauGB entfallen.

Der Gesetzgeber hat mit dem BauGB 2007 und dem Verfahren gemäß § 13a BauGB die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich rechtlich gefördert und die „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ von der Eingriffsregelung freigestellt. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung nach den gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

6.2 Altlasten

Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen sind bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

6.3 Kampfmittel

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf kennzeichnet das Plangebiet als Bombenabwurfgebiet. Auf Nachfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg teilte diese mit, dass „auf Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt wurde, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1): (keine Bombardierung)“. Die Auswertung alliierter Luftbilder bis zum 30.03.2011 konnte durch schlechte Bildqualität aufgrund Verschattung nur bedingt durchgeführt werden, so dass keine Aussage über mögliche Blindgängereinschlagstellen gemacht werden können. Ein Hinweis zur Beobachtung des Erdaushubs wurde in den Bebauungsplan eingefügt.

6.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange nach §39 BNatSchG wurden unter Beauftragung des LWL vom Garten- und Landschaftsarchitekt Ulrich Schultewolter aus Telgte im April 2011 geprüft. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass „potentielle Jagdreviere durch das Bauvorhaben für einige Fledermaus- und Vogelarten geringfügig verkleinert werden“ und „ein potentieller Fortpflanzungsbereich in den Linden als Sommerquartier für Fledermäuse und in geringem Umfang auch für Nachtgreifer besteht. ... Fällarbeiten können daher nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse bzw. Brutzeiten der Nachtgreifer (ab dem 1.10.) problemlos durchgeführt werden ... eine vorherige Sichtprüfung auf Baumhöhlen und Unterschlupfbereiche erscheint hier ausreichend.“ Des Weiteren wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf verwiesen. Außerdem sind „Artenhilfsmaßnahmen im Rahmen des Neubaus durchzuführen“, in Form einer „dauerhaften Aufhängung von Nisthilfen für Fledermäuse, Gartenrotschwanz, Waldohreule und Waldkauz.“ Diese Maßnahme muss dabei „nicht auf das Grundstück beschränkt bleiben, sondern kann auch z.B. im Bereich der Franziskusschule an entsprechenden Altbäumen durchgeführt werden.“

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Schulviertel. Zu „Stoßzeiten“ (Schulbeginn und -ende) wird dieses stark von Bussen, Pkw-Verkehr sowie Fahrradfahrern frequentiert. Da die Tagesklinik lediglich 12 Patienten-Plätze ausweist, wird durch die Planung keine bedeutsame zusätzliche Immissionsbelastung im Umfeld ausgelöst. Somit ist mit keiner bedeutenden Verschärfung der Situation zu rechnen.

7.0 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Es wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege/Außenstelle Münster oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde zu melden, wobei die Fundstelle nach § 11 Abs. 1 DSchG unverändert zu erhalten ist. Diese Verpflichtung erlischt nach § 16 Abs. 2 DSchG drei Tage nach Zugang der Anzeige und spätestens eine Woche nach deren Absetzung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an bereits bestehende Anlagen im Stadtgebiet. Ergänzende Maßnahmen sind ggf. für den Neubau durchzuführen.

Gleiches gilt für die Versorgung mit Strom und Gas bzw. Telekommunikationsinfrastruktur.

9.0 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes können nach bisherigem Kenntnisstand als gesichert angesehen werden. Die Versorgung ist durch eine 150 PVC Wasserleitung von der von-Ketteler-Straße aus gegeben (abweichend könnte auch die Wasserversorgungsleitung 100 PE an der Rosenstraße in Anspruch genommen werden). Es befinden sich 3 Hydranten auf der „Rosenstraße“, einer davon im unmittelbar angrenzenden Kreuzungsbereich. Zudem gibt es noch einen Hydranten an der „von-Ketteler-Straße“ in Lage des Mariengymnasiums.

10.0 Umsetzung, Realisierung, Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Plangebietsfläche betrifft einen Teilbereich des Flurstücks 1053 (4369 m²) in Flur 14 und befindet sich in städtischem Eigentum. Auf der Grundlage eines Vertrages wird der LWL in Besitz der Baufläche mit einer Größe von ca. 0,25 ha gelangen, die auch eine neue Flurstücksbezeichnung erhält. Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind entbehrlich.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll unmittelbar mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen werden.

11.0 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der an das Plangebiet angrenzend wohnenden Menschen zu erwarten.

12.0 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

1.	Fläche für den Gemeinbedarf	2.022 m ²	= 82,5 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	<u>429 m²</u>	<u>= 17,5 %</u>
	Gesamtfläche des Plangebietes	2451 m ²	=100,0 %

13.0 Weitere Bestandteile der Begründung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom April 2011 für den Neubau der Tagesklinik, aufgestellt durch den Garten- und Landschaftsarchitekt Ulrich Schultewolter aus Telgte, wird Bestandteil dieser Begründung.

14.0 Hinweise zur Abwägung

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

Warendorf, 03.06.2011, geändert am 15.09.2011

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke
Stuke