



# **Stadt Warendorf**

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.13  
für das Gebiet

„Gastronomie am Freibad Warendorf“

# Inhalt

## Teil A: Allgemeine Begründung

- 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**
  - 1.0 Ausgangssituation und Ziel der Planung
  - 1.1 Übergeordnete Planung und sonstige Vorgaben
  - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
  
- 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 Verkehrsimmission
  
- 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
  
- 5. Hochwasser**
  
- 6. Prüfung der Umweltverträglichkeit**
  
- 7. Infrastrukturelle Versorgung / Anbindung**
  
- 8. Auswirkung der Planung**
  
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
  
- 10. Bodenordnende Maßnahmen**
  
- 11. Flächenbilanz**
  
- 12. Hinweis zur Abwägung**
  
- 13. Weitere Bestandteile der Begründung**

# **Teil A: Begründung**

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### 1.0 Ausgangssituation und Ziel der Planung

Zur Realisierung einer kombinierten Gastronomie für das Freibad und den Emssee Park soll der Bebauungsplan Nr. 1.13 aufgestellt werden.

Im Rahmen der Sanierung des Freibades im Jahre 2010 / 2011 wurde der vorhandene Kiosk umgebaut und den Umkleiden zugeschlagen.

Von den Stadtwerken wurde ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben um die Versorgung des Freibades gastronomisch zu sichern.

Als geeigneter Standort wird der nord-westliche Teil des Freibades gesehen.

Um die Rentabilität des Vorhabens für den zukünftigen Investor zu sichern, soll das Cafe / Restaurant zum Emssee hin im Ganzjahresbetrieb und der Kiosk für das Freibad in der Saison betrieben werden.

Der Rat der Stadt hatte bereits in der Sitzung am 18.12.2008 hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst.

### 1.1. Übergeordnete und sonstige Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Münsterland (neue Bezeichnung Regionalplan) ist der Änderungsbereich als Freizeit und Erholungsschwerpunkt dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf weist den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „Parkanlage“ aus.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist eine Darstellung des Bereiches als Freibad / Parkanlage vorgesehen.

### 1.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Emssee Park und dort im Freibad am Breulweg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch den Emspark; im Süden: durch den Fahrradparkplatz; im Westen: durch das Freibad; im Norden: durch den Emssee.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,232 ha und betrifft einen Teilbereich des Flurstückes 113 in Flur 26, Gemarkung Warendorf.

## **2. Planungsziele**

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Freibad“ ist ein Gastronomiebetrieb als bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind zweckgebundene untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung / gestalterische Festsetzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine 1 – geschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt.

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt

Die Oberkante des FFB ist auf 53,50 ü. NHN festgesetzt

Als Höchstmaß der Gebäudehöhe wird das Maß 58,80 m NHN festgesetzt

## 2.3. Bauweise, Baugrenzen

Für das geplante Gebäude wird eine Baugrenze festgesetzt.

## 2.4 Erschließung

Es gibt lediglich ein Zufahrtrecht für den Anlieferverkehr zum Freibad und für die Behinderten Parkplätze des Freibades. Die Besucher des Cafe / Restaurant können dieses nur Fußläufig erreichen. Als Parkplatz steht dann der „Parkplatz Freibad“ an der B64 zur Verfügung.

## **3. Umweltschutz**

### 3.1. Altlasten

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse auf Altlasten vor.

### 3.2 Verkehrsimmissionen

Verkehrsimmissionen in Form von Durchgangsverkehr findet im Emssee Park nicht statt.

Z.Zt. wird ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Richters & Hüls erstellt, das zur Offenlage Bestandteil der Begründung wird.

## **4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das Freibad steht unter Denkmalschutz und ist mit der Nr. 490 in der Denkmalliste der Stadt Warendorf eingetragen.

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

## **5. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt zur Zeit im Überschwemmungsgebiet. Die notwendigen Auffüllungen für die Baumaßnahme werden durch Abtrag im Umfeld ( 300 m ) ausgeglichen.

Die genaue Planung wird im Baugenehmigungsverfahren noch festgelegt. Das 100-jährige Hochwasser HQ 100 liegt im Bereich des Cafes bei 52,52 m ü NHN. Die Geländehöhe im dortigen Bereich liegt bei 52,10 m ü NHN. Die Höhe OK FFB EG wird auf 53,50 m ü NHN festgelegt.

Damit besteht für das geplante Objekt die Gefahr der Überschwemmung nicht mehr. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird zu klären sein, ob der Bereich der

überbaubaren Fläche aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet herauszunehmen ist.

## **6. Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf Teil B der Begründung, den Umweltbericht des Büro Weil Winterkamp und Knopp verwiesen.

## **7. Infrastrukturelle Versorgung / Anbindung**

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus Haltestelle) ist am Parkplatz des Freibad (B 64) gegeben. Von hieraus ist das Freibad fußläufig zu erreichen. Die Anlieferung für das Freibad erfolgt über den Breulweg der nur von einem eingeschränkten Personenkreis zu befahren ist.

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

## **8. Auswirkung der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.13 sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von im Plangebiet und im Umfeld wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Das Vorhaben wird durch einen Investor entwickelt.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet sich insgesamt im Besitz der Stadtwerke Warendorf befindet.

## **11. Flächenbilanz**

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Gesamtgröße	ca. 2.320	100
öffentliche Fläche Freibad	ca. 2.020	87
öffentliche Fläche Parkanlage	ca. 300	13

## **12. Hinweis zur Abwägung**

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

## **13. Weitere Bestandteile der Begründung**

Die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büro Richters & Hüls wird Bestandteil dieser Begründung.

## **Teil B: Umweltbericht**

Erstellt durch das Büro Weil Winterkamp und Knopp vom

### **1. Einleitung**

- 1.1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen
- 1.2. Beschreibung des Planvorhabens
- 1.3. Fachplanung

### **2. Bestandsaufnahme und –Bewertung**

- 2.1. Boden
- 2.2. Wasser
- 2.3. Klima / Lufthygiene
- 2.4. Pflanzen und Tiere
- 2.5. Orts- / Landschaftsbild
- 2.6. Mensch
- 2.7. Kultur- und Sachgüter
- 2.8. Wechselwirkungen

### **3. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen**

- 3.1. Boden
- 3.2. Wasser
- 3.3. Klima / Lufthygiene
- 3.4. Pflanzen und Tiere
- 3.5. Orts- / Landschaftsbild
- 3.6. Mensch
- 3.7. Kultur- und Sachgüter
- 3.8. Wechselwirkungen

### **4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)**

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **7. Technische Verfahren / Fehlende Kenntnisse**

### **8. Maßnahmenbeschreibung zum Monitoring**

## **Zusammenfassung**

**Anlage: FFH- Verträglichkeitsvoruntersuchung  
Artenschutzrechtliche Prüfung**

Warendorf, 06.08.2012

Stadtwerke Warendorf  
Hellegraben 25  
48231 Warendorf

erstellt durch  
Architekten  
Bitter + Hagemeyer  
GmbH & CO KG  
August - Wessing - Damm 2  
48231 Warendorf