

Bebauungsplan Nr. 2.02

„Reichenbacher Straße / Breite Straße“

– 1. vereinfachte Änderung

Entscheidungs- Begründung

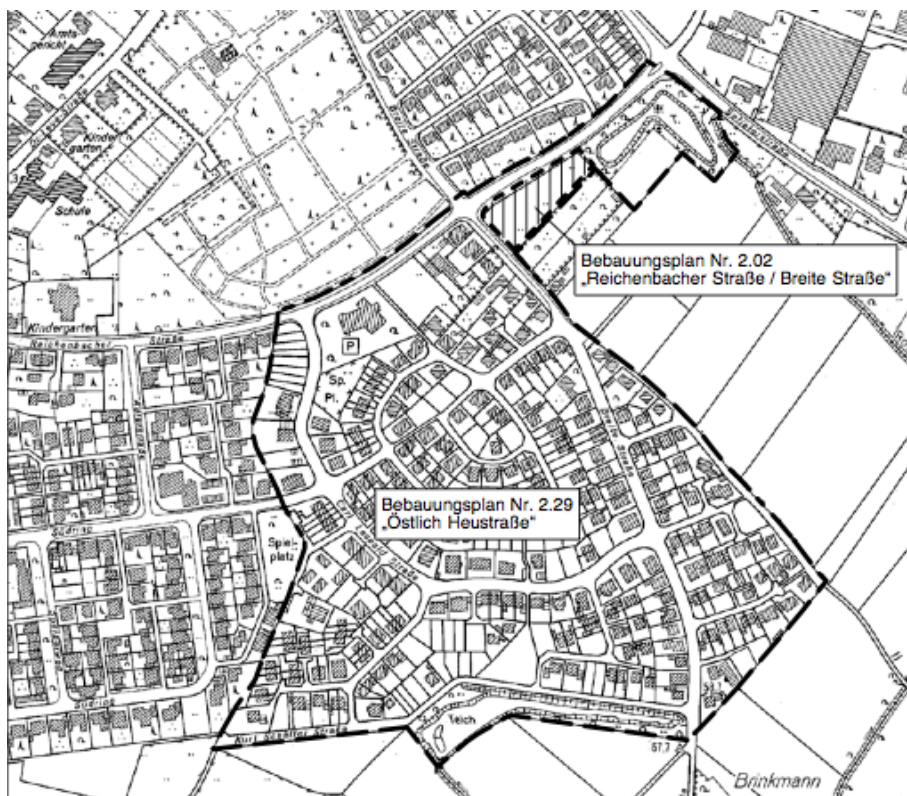
Stand: 22.11.2013

Stadt Warendorf

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	2	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsbereich	2	
1.2	Änderungsanlass	2	
1.3	Änderungsverfahren	2	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
2	Änderungspunkte	3	
3	Sonstige Belange	4	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung



1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsbereich

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Warendorf hat am beschlossen, den seit 2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Reichenbacher Straße / Breite Straße“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um für das konkrete Bauvorhaben eines Bestattungsunternehmens planungsrechtliche Anpassungen – wie im Folgenden erläutert – vorzunehmen.

Diese Änderungen gelten für den westlichen Teil des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes, in dem das Bauvorhaben geplant ist. Die betroffene Parzelle 1046 Flur 22 – Gemarkung Warendorf wird als MI*) bezeichnet.

1.2 Änderungsanlass

Die konkrete Freiraumplanung für das Bestattungshaus benötigt für die Gestaltung des Aufenthaltsbereiches (Ruhezonen / Bestattungsgarten) und die erforderlichen Stellplätze eine höhere Versiegelung der Freiflächen als bisher mit der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen ist.

Außerdem soll der im Eigentum der Stadt Warendorf befindliche Verkehrsflächenstreifen entlang der Reichenbacher Straße („Verkehrsflächenbegleitgrün“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) von dem Unternehmen für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden können.

Das Unternehmen hat mit der Stadt Warendorf einen entsprechenden Pachtvertrag geschlossen, d.h. es verbleibt bei einer öffentlichen Verkehrsfläche, die jedoch vom Pächter mit Anpflanzungen sowie mit zwei Stellplätzen in Absprache mit dem Baubetriebshof der Stadt gestaltet wird.

Die gegenüber der bisher flächig festgesetzten Grünfläche („Verkehrsflächenbegleitgrün“) erhöhte Versiegelung ist – wie die erwähnte notwendige Erhöhung der Grundflächenzahl – in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zu berücksichtigen. Zudem soll die entlang der Reichenbacher Straße festgesetzte Hecke im Hinblick auf ein offenes Gestaltungskonzept entfallen.

1.3 Änderungsverfahren

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung sind gegeben, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1

zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet,

- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB zur vereinfachten Änderung nicht erforderlich.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist von der vereinfachten Änderung nicht betroffen.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben sind ebenfalls nicht betroffen.

2 Änderungspunkte

Änderungspunkt 1:

- Überschreitung der Grundflächenzahl / Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 für das MI*)-Gebiet

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,6 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bisher war jedoch die gem. § 19 (4) BauNVO zugelassene Überschreitung für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird für das MI*)-Gebiet ergänzt. Danach kann in dem mit MI*) bezeichneten Planbereich die GRZ bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Der Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans wird unter Pkt. 10.1 redaktionell angepasst, danach ist die Überschreitung der GRZ im MI*)-Gebiet zulässig

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im Hinblick auf die Erhöhung der Versiegelungsrate korrigiert – s. Anlage.

Änderungspunkt 2:

- Gestaltung des festgesetzten Verkehrsflächenbegleitgrüns

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird dahingehend ergänzt, dass das dem MI*)-Gebiet vorgelagerte Verkehrsflächenbegleitgrün entlang der Reichenbacher Straße durch Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden kann.

Aus der vorliegenden Planung des Investors, die dem Pachtvertrag (s. Pkt. 1.2) mit der Stadt Warendorf zugrunde liegt, geht hervor, dass eine teilweise Versiegelung des Verkehrsflächenbegleitgrüns bis maximal 75 % vorgesehen ist. Dies wird bei der Bilanzierung des ökologischen Eingriffs berücksichtigt.

Änderungspunkt 3:

- Streichung einer festgesetzten Heckenanpflanzung

Die festgesetzte Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecke) entlang der nördlichen Begrenzung des MI*)-Gebietes entfällt im Hinblick auf eine offene Vorgartengestaltung vor dem Bestattungshaus.

3 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die mit der Änderung des Bebauungsplanes zu beachten wären, wurden wie folgt geprüft:

- Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Festsetzung unverändert.
- Das Maß der baulichen Nutzung bleibt – abgesehen von der unter Pkt. 3 erläuterten Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl – unverändert.
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind nicht betroffen.
- Die geplanten Zufahrten betreffen keine im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Erschließung. Die Änderung zur Festsetzung der Grüngestaltung des Verkehrsflächenbegleitgrüns wurde als Änderungspunkt 2 erläutert.
- Das entstandene Biotopwertdefizit der Eingriffsregelung durch die erhöhte Versiegelung kann durch ein bestehendes Guthaben an Biotopwertpunkten ausgeglichen werden – s. Anlage.
- Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen, da die im derzeitigen Verkehrsflächenbegleitgrün verlaufenden Leitungen in der auch zukünftigen städtischen Straßen-Parzelle unverändert bleiben.

- Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.
- Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittelvorkommen liegt nicht vor.
- Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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



WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist bzw. ob externer Ausgleich erforderlich wird.

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope). Warendorf, 2012

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan NR. 2.02 „Reichenbacher Straße“ wurde ein Biotopwertdefizit von 1.736 vorbereitet. Dieses Defizit wurde durch eine externe Maßnahme südlich von Hoetmar, in der Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Flurstück 30 und 31 mit insgesamt 1.942 Biotopwertpunkten ausgeglichen, so dass an dieser Stelle ein **Überschuss von 206 Biotopwertpunkten** erzielt wurde, der hier in der weiteren Berechnung der Biotopwertdifferenz berücksichtigt wird.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. BPlan Nr. 2.02 "Reichenbacher Str."

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Mischbaufläche (GRZ 0,6 , ohne Überschreitung)	4.100,00				
1.1 Versiegelte Fläche	2.460,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1 Gartenflächen, Private Grünflächen	1.220,00	0,30	1,00	0,30	366,00
4.4* schmale bodenständige Hecken (am südlichen und am nördlichen Rand)	420,00	0,40	1,00	0,40	168,00
Verkehrsfläche	600,00				
1.1 Versiegelte Fläche	200,00	0,00	1,00	0,00	0,00
2.1 Straßenbegleitgrün	400,00	0,20	1,00	0,20	80,00
Summe Bestand G1	4.700,00				614,00

* Abwertung aufgrund der allseitigen anthropogenen Einflüsse

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des BPlans Nr. 2.02 "Reichenbacher Str." inkl. der 1. Vereinf. Änderung

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
Mischbaufläche (GRZ 0,6 , ohne Überschreitung)	2.350,00				
1.1 Versiegelte Fläche	1.410,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1 Gartenflächen, Private Grünflächen	600,00	0,30	1,00	0,30	180,00
4.4* schmale bodenständige Hecken (am südlichen und am nördlichen Rand)	340,00	0,40	1,00	0,40	136,00
Verkehrsfläche	420,00				
1.1 Versiegelte Fläche	200,00	0,00	1,00	0,00	0,00
2.1 Straßenbegleitgrün	220,00	0,20	1,00	0,20	44,00
Mischbaufläche*) (GRZ 0,6 , zzgl. Überschreitung GRZ 0,8)	1.710,00				
1.1 Versiegelte Fläche	1.368,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1 Gartenflächen, Private Grünflächen	302,00	0,30	1,00	0,30	90,60
4.4* schmale bodenständige Hecken (am südlichen Rand)	40,00	0,40	1,00	0,40	16,00
Verkehrsfläche	220,00				
2.1** Straßenbegleitgrün	220,00	0,20	0,25	0,05	11,00
Summe Planung G2	4.700,00				477,60

* Übernahme der Bewertung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

** Korrekturfaktor aufgrund einer erhöhten Versiegelung (mögliche Versiegelung von 75 %)

Tab.3: Bilanz Planung 1. Änderung

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	477,60	-614,00	=	-136,40
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-140,00 Biotopwertpunkten.		

Tab.4: Gesamtbilanz

Planung 1. Änderung + Biotopwertüberschuss rechtskräftiger Bebauungsplan	-136,40	206,00	=	69,60
---	---------	--------	---	-------

Nach Anrechnung des bestehenden Biotopwertüberschusses aus dem
rechtskräftigen Bebauungsplans verbleibt eine Biotopwertdifferenz von **70,00** Biotopwertpunkten.