



## STADT WARENDORF

### **Entscheidungsbegründung**

Bebauungsplan Nr. 2.43 „Zwischen Von-Ketteler-Straße und Franziska-Cratz-Straße“

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Verfahrensstand: §§ 3 (2) und 4 (2)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.5	Derzeitige Situation	5
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6
3.2.2	Überbaubare Flächen	6
3.2.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7
3.5	Bauliche Gestaltung	7
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
4.1	Anbindung an das öffentliche Straßennetz	8
4.2	Ruhender Verkehr	8
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
6.1	Strom, Gas und Wasser	9
6.2	Abwasserentsorgung	9
6.3	Abfallentsorgung	9
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>

## Anhang

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, für eine ca. 0,17 ha große Fläche, an der Von-Ketteler-Straße südlich der Tagesklinik des Telgter St--Rochus-Hospitals, einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen, um die planungsrechtliche Grundlage für das im Folgenden beschriebene Planziel zu schaffen.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Warendorf befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,17 ha und der entsprechend dem Plan-  
konzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 2, 4 und 5 BauGB ist daher nicht gegeben. Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Warendorf beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingrif-

fe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 b UVPG bzw. der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch

- die Von-Ketteler-Straße im Westen und Norden,
- die Tagesklinik im Nordosten,
- die Wohnbaugrundstücke im Südosten und Süden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1146 und 1129 teilweise in der Flur 15, Gemarkung Warendorf.

Die Grenze ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Eigentümerin des Flurstücks 1146 auf ihrem Grundstück eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Bisher ist das 990 m<sup>2</sup> große Grundstück zur Erweiterung der Tagesklinik als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, wird jedoch gemäß Erklärung vom 15.04.2013 des Telgter St.-Rochus-Hospitals nicht mehr benötigt. Zur gewünschten Errichtung von zwei Wohnhäusern ist die Umzonung der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich.

## **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Regionalplan**

Im Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ der Bezirksregierung Münster wird das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Warendorf erfasst.

### • **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet, eine Fläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Tagesklinik dar. Mit der im Folgenden erläuterten Zielsetzung für die künftige Nutzung wird, nach erfolgter Bebauungsplanaufstellung, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB vorgenommen.

### **1.5 Derzeitige Situation**

Das Flurstück 1146 wird zur Zeit als Grünfläche genutzt. Der im Plangebiet liegende Teil des Flurstücks 1129 ist befestigt und wird als Stellplatzfläche genutzt. Eine ausführliche Beschreibung des derzeitigen Bestandes findet sich in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Anhang.

### **2 Städtebauliche Konzeption**

Das Konzept sieht vor, auf dem Flurstück 1146 zwei Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise, als Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zu entwickeln.

Auf dem Grundstück der Tagesklinik (Flurstück 1129) soll die, aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 2.26/1. vereinfachte Änderung, verbleibende überbaubare Fläche neu geordnet werden. Sie soll das bestehende Baufeld der Tagesklinik Richtung Süden vergrößern.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel wird das Plangebiet im Bereich des Flurstück 1146 als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 (2) u. (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in "WA" Gebieten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind, aufgrund der Verkehrssituation mit der vor gelagerten Bushaltestelle, nicht Bestandteil des Be-

bauungsplanes.

Für das Flurstück 1129 bleibt es bei der bisherigen Festsetzung Gemeinbedarfsfläche, gesundheitlicher Zweck: Tagesklinik.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

- Allgemeines Wohngebiet "WA"  
Die Geschossigkeit wird – wie in Pkt. 2 beschrieben – entsprechend dem Konzept mit zwingend zweigeschossig festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird mit max. 9,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit minimal 5,50m und maximal 6,50 m festgesetzt.
  
- Gemeinbedarfsfläche Tagesklinik  
Die Geschossigkeit wird entsprechend den Ausweisungen des hier bisher geltenden Bebauungsplanes mit max. zweigeschossig festgesetzt.

#### **3.2.2 Überbaubare Flächen**

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche des "WA"-Gebietes wurde so festgesetzt, dass insgesamt 2 Wohnhäuser auf zwei Grundstücken entstehen können.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Fläche sowie in der gekennzeichneten Ga/St-Fläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gekennzeichneten Ausschlussfläche unzulässig.

Diese Regelungen dienen der besseren Übersicht im Ein- und Ausfahrtbereich mit der vor gelagerten Bushaltestelle.

Für den Bereich der Tagesklinik wurde die mögliche überbaubare Fläche nicht vergrößert, sondern lediglich an die bestehende überbaubare Fläche auf dem Grundstück angeschlossen.

### **3.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

- Allgemeines Wohngebiet "WA"  
Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 gemäß Obergrenze BauNVO festgesetzt. Dies dient dem sparsamen Baulandverbrauch. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird aufgrund der vorgegebenen Grundflächenzahl sowie der Festsetzung zur Geschossigkeit und zur maximalen Trauf- und Firsthöhe nicht erforderlich, da die Obergrenze der BauNVO damit nicht überschritten werden kann.
  
- Gemeinbedarfsfläche Tagesklinik  
Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden aus dem Bebauungsplan Nr. 2.26/1. Vereinfachte Änderung mit 0,35 bzw. 0,7 übernommen.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Dachformen sind im "WA" - Gebiet lediglich Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig

Diese Festsetzung sorgt für eine - aus städtebaulicher Sicht - wünschenswerte einheitliche Gestaltung der beiden Gebäude.

Eine Einfriedung des Vorgartens zur von-Ketteler-Straße darf maximal eine Höhe von 50 cm haben. Dies dient ebenfalls der Übersicht im Bereich der Ein- und Ausfahrt.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine gemeinsame private Zufahrt von der von-Ketteler-Straße aus. Bis auf diese Zufahrt wird ein Zu- und Abfahrtsverbot von der von-Ketteler-Straße festgesetzt. Das östliche Grundstück soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das westliche Grundstück erschlossen werden.

Das Zu- und Abfahrtsverbot ist erforderlich, da sich im Bereich des Bebauungsplangebietes eine Bushaltestelle entlang der von-Ketteler-Straße befindet. Um die Nutzung dieser Bushaltestelle so gering wie möglich zu stören und aus Gründen der Übersichtlichkeit für alle Verkehrsteilnehmer, soll eine Kreuzung dieser Haltestelle nur an einer Stelle möglich sein.

Zur weiteren Sicherstellung der Übersichtlichkeit im Bereich der Grundstückszufahrt wurden die oben bereits dargestellten Regelungen getroffen:

- Keine Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich
- Maximale Höhe der Einfriedung von 0,50 m

Aufgrund des eher sporadisch vorkommenden Falles eines Bushaltes vor der geplanten Grundstückszufahrt und der vorhandenen Länge der Bushaltespur von 46 m als Aufstellfläche südlich der Absperranlage, wird die Planung als mit den Verkehrsverhältnissen verträglich angesehen.

Auf mögliche Beeinträchtigungen bei der Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken durch kurzzeitig wartende Busse wird im Bebauungsplan jedoch hingewiesen.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf für die Wohnbebauung wird auf den privaten Grundstücken gedeckt.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### **5 Natur und Landschaft**

*Siehe anhängende Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro WWK.*

#### **6 Ver- und Entsorgung**

##### **6.1 Strom, Gas und Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

##### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf in das vorhandene Kanalnetz.

##### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der derzeit gültigen Fassung.

#### **7 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

### 8 Flächenbilanz

Baulandfläche WA Gebiet:	Ca. 999 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfs Fläche Tagesklinik:	Ca. 688 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche:	Ca. 1.687 m <sup>2</sup>

Warendorf, den 17.10.2013

Spitthöver und Jungemann  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
August-Wessing-Damm 18, 48231 Warendorf