



STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 1.19 / 1. Änderung „Zwischen Lange Wieske und Dr.- Rau-Allee“
(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	4
1.3	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.5	Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	5
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5
2.1.2	Mischgebiet	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.2.1	Änderungen im Bereich des MI 1 Gebietes	9
2.2.2	Änderungen im Bereich des WA 1 und WA 2 Gebietes	10
2.3	Gestalterische Festsetzungen	11
3	Erschließung	12
4	Schalltechnische Untersuchung	13
5	Ver- und Entsorgung	14
6	Natur- und Landschaft.....	14
6.1	Belange des Artenschutzes	14
6.2	Erhaltung von Bäumen / Flächen zur Anpflanzung.....	15
7	Denkmalschutz.....	16
8	Altlasten	16
Anhang 1	Artenschutzprüfung.....	17
Anhang 2	Schallgutachten	18

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass der Planung

Der im Jahre 2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1.19 für das Gebiet "Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee" ermöglicht im genannten Bereich im Norden der Stadt die Bebauung mit einem dreigeschossigen Geschäftshaus mit kleineren Läden und einer Apotheke im Erdgeschoß sowie Arztpraxen und Büros in den Obergeschossen, ein ebenfalls dreigeschossiges Altenpflegeheim, dreigeschossige Wohnhäuser entlang der Dr.-Rau-Allee sowie ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser entlang der Straße Lange Wieske.

Das Altenpflegeheim sowie die dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Dr.-Rau-Allee sind bereits realisiert worden. Im südlichen Teil des Mischgebietes wurde bereits ein Geschäftshaus mit einer Apotheke und mehreren Arztpraxen errichtet. Dieses Gebäude nutzt die mögliche überbaubare Fläche jedoch nur teilweise aus. Aufgrund der Nachfrage nach geeigneten Flächen für Arztpraxen ist der Bau eines weiteren Gebäudes parallel zum bestehenden Geschäftshaus geplant.

Die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche lässt jedoch, aufgrund ihrer dreieckigen Form und der zwischen den Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen, eine solche Bebauung mit einem eigenständigen Baukörper nicht zu.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.19 soll die Voraussetzungen für den Bau eines solchen Gebäudes schaffen, ohne dass die überbaubare Fläche gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vergrößert wird.

Durch die Änderung im Bereich der überbaubaren Fläche ergibt sich eine Änderung der Stellplatzflächen im MI 1 Gebiet.

Aufgrund der Nachfrage nach sogenannten Stadtvillen (zweigeschossige Wohnhäuser mit flach geneigtem Dach) werden kleinere Änderungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 vorgenommen. Eine größere Verdichtung des Gebietes wird hierdurch nicht ermöglicht.

Im WA 2 Gebiet gibt es bereits eine bestehende Bebauung. Damit in diesem Gebiet eine Neubebauung in Form der vorhandenen Bebauung möglich ist, wird eine entsprechende Ausnahme festgesetzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Plangebiet Nr. 1.19 / 1. Änderung liegt in der Gemarkung Warendorf, Flur 34, Flurstücke 315, 367, 370, 371, 380 - 383, sowie 360 teilweise und 363 teilweise.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan.

1.3 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 3.4.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.19 „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“ beschlossen.

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 ca. 1,5 ha und der entsprechend dem Plankonzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 m² finden auf den Bebauungs-

plan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, 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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 14.04 bis zum 02.05.2014.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Übergeordnete Planungen sind von der Änderung nicht betroffen, da lediglich die Festsetzungen im MI und WA Gebiet geändert werden sollen, jedoch nicht die Abgrenzung der Gebiete.

1.5 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die bisher geltenden Festsetzungen im Plangebiet werden mit Inkrafttreten dieser ersten Bebauungsplanänderung ersetzt. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 1.19 außerhalb des Geltungsbereichs der ersten Änderung bleiben hiervon unberührt, sie gelten weiterhin fort.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Nutzung in der östlichen Umgebung des geplanten Baugebietes, in der vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit Wohnfunktion vorhanden sind, wird im Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

Um diesen Charakter der Einzel- und Doppelhäuser zu erhalten und um eine weitere Verdichtung zu verhindern, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um die im Nordwesten gelegene Nutzung „Altenwohnheim“ und „Parkanlage“ nicht zu beeinträchtigen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im WA-Teilbereich WA 1 ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

An der Straße Lange Wieske befinden sich am Standort Lange Wieske 1 neben Wohnnutzungen auch noch mehrere Gewerbe. Um den Betrieb planungsrechtlich abzusichern, erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung des WA-Teilbereiches WA 2, in dem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind im WA 2 allgemein zulässig.

2.1.2 Mischgebiet

Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß dem „Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“, August 2007, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet unzulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Als Zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Metzgereiwaren,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
- Sortimentsbuchhandel
- Zeitungen und Zeitschriften
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.)
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
- Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik
- Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportbekleidung und –schuhe
- Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Wohn- und Einrichtungsbedarf
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Elektrohaushaltsgeräte

- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte
- Videokameras und Fotoartikel
- Telefone und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Hörgeräte
- Optikartikel
- Uhren, Schmuck
- Babyartikel

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“ vom August 2007 stellt Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung Warendorfs auf, um das bestehende attraktive Einzelhandelsangebot zu sichern sowie die Anziehungskraft der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Die Grundsätze lauten u. a.:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich sowie eingeschränkt im Stadtteilzentrum Freckenhorst zulässig sein.

Um die genannten Ziele zu erreichen, wird der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten durch entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen konsequent ausgeschlossen. Dies gilt auch für den vorliegenden Standort zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee, der außerhalb der für den Stadtteil Warendorf festgelegten zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ sowie „Gallitzin-Passage“ liegt.

Zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können durch Überschneidungen mit den Angeboten in den städte-

baulichfunktionalen Zentren bei gleichzeitig günstigeren Wettbewerbsbedingungen wie niedrigeren Miet- und Grundstückspreisen, geringeren Betriebs- und Personalkosten, einem größeren Stellplatzangebot oder größerer Flexibilität bei Erweiterungen kurz – bis mittelfristig zu einem Bedeutungsverlust der zentralen Versorgungsbereiche führen.

Des Weiteren wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum die zulässige Nutzungspalette gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Nutzungen im Umfeld der projektierten Pflege- und Betreuungseinrichtungen zu Spannungen führen könnten.

Zur Wahrung des erforderlichen quantitativen Mischungsverhältnisses des Mischgebietscharakters sind im Teilbereich MI 1 lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Änderungen im Bereich des MI 1 Gebietes

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird. Geändert wird lediglich die Lage der überbaubaren Fläche im MI 1 Gebiet, jedoch nicht die Festsetzungen zur GRZ und GFZ sowie zur Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung und Dachform.

Die überbaubare Gesamtfläche beträgt in Zukunft ca. 2000 m² im Vergleich zu ca. 2400 m² im zurzeit gültigen Plan.

- Zum Schutz der Lindenallee an der Dr.-Rau-Allee wird weiterhin eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Alleesaum“ festgesetzt.
- Änderungen an der Stellplatzanlage im MI 1 Gebiet. Die Fläche für die Stellplätze wird deutlich erweitert, sodass mehr Stellplätze in diesem Bereich angeordnet werden können. Bisher betrug die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ca. 1.200 m², in Zukunft sind es ca. 1.800 m².

2.2.2 Änderungen im Bereich des WA 1 und WA 2 Gebietes

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass sie den Grundstückseigentümern eine möglichst großzügige Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Baugrenzen haben jetzt einen Abstand von 3 m anstatt 5 m von der Straßengrenze Lange Wieske. Dadurch vergrößert sich die überbaubare Fläche von ca. 1.500 m² auf ca. 1.700m². Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ werden jedoch nicht verändert, sodass die Bebauung gegenüber dem bestehenden Plan nicht weiter verdichtet werden kann.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend 2 festgelegt, um die gewünschte Bauform der sogenannten Stadtvillen und die gewünschte Einheitlichkeit zu erreichen.
- Die Traufhöhe wird mit minimal 6,00 m und maximal 6,50 m festgelegt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,00 m begrenzt, bisher beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 11 m.
- Im WA 2 wird in Ausnahmefällen auf die zwingende zweigeschossige Bauweise verzichtet. Ausnahmsweise sind eine Traufhöhe bis 4,50 m und eine Firsthöhe bis 11,00 m sowie ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Hierdurch soll eine Teilneubebauung oder eine Ergänzung in Form der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur Förderung einer harmonischen Ortsbildentwicklung und der Baukultur werden örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 86 Abs. 1 BauO NW festgesetzt. Diese sind geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken, werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder monotones, verunstaltendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu vermeiden. Diese Einschränkungen werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

- Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie zur Firstrichtung werden zur Verhinderung einer zu großen Diffusität im Baugebiet vorgenommen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte aufgrund der geringen Dachneigung unzulässig.
- Als Dachform ist jetzt neben dem Sattel- auch ein Zeltdach - wegen des städtebaulichen Konzeptes der Stadtvillen - zulässig.
- Die Dachneigung wird auf 15 ° +/- 3° vermindert.
- Die Regelung der Dachneigung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.
- Im Bereich WA 2 müssen Dachgauben und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Ortsgängen einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte beträgt max. 50% der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau bzw. Einschnitt die Länge von 4,50m nicht überschreiten darf. Dachgauben und -einschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25m aufweisen. Bei Traufhöhen von 6,00 bis 6,50 m sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

- Im Bereich WA 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte oberhalb des 1. Dachgeschosses nicht zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
- Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen, auch auf Mauern (max. 100 cm), sowie Schnitthecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 2,00m darf nicht überschritten werden.
- Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche versiegelungsfrei und gärtnerisch zu gestalten.
- Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken, insbesondere Gemeinschaftsanlagen, sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum direkt einsehbar sind, durch begrünte Sichtschutzwände abzuschirmen oder mit ausreichend hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen abzupflanzen.
- Fotovoltaikanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Erschließung

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nummer 1.19 bewirkt keine Änderung der äußeren Erschließung, Anbindung und Erreichbarkeit des Plangebietes.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße. Die tatsächliche interne Erschließung für die Anlieger sowie die Regelungen für die Ver- und Entsorgung sind innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Baugenehmigungs- und Grundstücksteilungsverfahren durch Grundbucheintragen und ggf. andere Verträge zu vollziehen. Da die zukünftigen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet detailliert noch nicht absehbar sind, werden die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belegen-

den Flächen jeweils bis an die überbaubaren Grundstücksflächen herangeführt. Dies geschieht aus beitragsrechtlichen Gründen zur stärkeren rechtlichen Absicherung der Erschließung der Projekte.

Zum Schutz der Lindenallee sind Stämme von Alleeebäumen im Sichtfeld zulässig. Die Erschließung in anderen Bereichen der Dr.-Rau-Allee wird ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße nicht zu minimieren.

Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Der Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.

4 Schalltechnische Untersuchung

Durch die Veränderung im Bereich der überbaubaren Fläche ergibt sich eine Änderung in der Anordnung der privaten Stellplatzflächen im MI 1 Gebiet. Aufgrund dieser Änderung hat das Amt für Immissionsschutz beim Kreis Warendorf angeregt, ein Schallgutachten erstellen zu lassen, um zu klären, ob Konflikte durch die geänderte Stellplatzanlage zu erwarten sind.

Der Sachverständige Herr Manfred Langguth kommt in seinem Gutachten zu dem Schluss, dass die Wohnnutzung im Bereich des WA 1 und WA 2 Gebietes nicht im unzulässigen Maß durch den Lärm der Stellplatzanlage beeinträchtigt wird. Somit bedarf es hier keiner zusätzlichen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Am nördlich benachbarten Altenwohnheim ist jedoch an der Südfassade sowie im südlichen Bereich der Ostfassade mit Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte zu rechnen. Fenster in Räumen die der Pflege dienen (d.h. Wohn- und Schlafzimmer) an den o.g. Fassaden, sind zu Lüftungszwecken mit einer ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Die Schallschutzmaßnahmen sind bis zur Inbetriebnahme der Stellplatzanlage umzusetzen. Die Absicherung der durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger des Ärztehauses, dem Eigentümer des Altenwohnheim-Grundstückes sowie der Stadt Warendorf. Das Gutachten ist Anlage dieser Begründung.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom, Gas und Wasser

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

5.2 Abwasserentsorgung

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

5.3 Abfallentsorgung

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

6. Natur- und Landschaft

6.1 Belange des Artenschutzes

Die zum Bebauungsplan 1.19 durchgeführte Artenschutzprüfung wurde für den hier vorliegenden Änderungsbereich ausgewertet. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. Das Artenschutzprotokoll ist als Anlage beigelegt.

6.2 Erhaltung von Bäumen / Flächen zur Anpflanzung

Im Änderungsbereich sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, d.h. im Bereich der Bodenfläche unter der Baumkrone, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Bei zwingender Notwendigkeit von Arbeiten unter der Baumkrone sind die DIN 18920, die RAS - LP 4 und die ZTV -Baumpflege zu beachten und anzuwenden.

Gemäß derzeit geltender Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist es untersagt, Laubbäume, Wallnussbäume, Esskastanien, Eiben und Fächerblattbäume mit einem Stammumfang von mind. 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, zu fällen, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche u.a. Gehölze unterliegen dem Fäll- und Schnittverbot des § 39 Bundesnaturschutzgesetz und dürfen nicht in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Östlich des zweiten Ärztehauses wird an der Grenze zwischen Misch- und Wohngebiet eine Fläche zur Anpflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Für die im Plangebiet dargestellte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gilt: Je 1,5 m² Fläche ist mindestens ein mittelhoch oder hochwachsender Strauch zu pflanzen. Es sind nur einheimische Gehölzarten zu verwenden. Das Pflanzgebot ist bis zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu realisieren. Diese Grünfläche dient der visuellen Trennung von Misch- und Wohngebiet.

Die Lindenallee ist zu erhalten, zu pflegen und abgängige Bäume zu ersetzen. Des Weiteren wird zwischen der östlichen Straßenbegrenzung der Dr.-Rau-Allee und den Baugrenzen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Alleesaum", die versiegelungsfrei und gärtnerisch zu gestalten sowie von Einfriedigungen freizuhalten ist, festgesetzt. Im Bereich, in dem eine Zufahrt zum Baugebiet möglich ist, ist die

Grünfläche auszusetzen, jedoch mit der Maßgabe, die nicht für die Zufahrt versiegelten Flächen entsprechend des Alleesaums zu gestalten.

7. Denkmalschutz

Es werden nur Belange des Bodendenkmalschutzes berührt. Denkmäler sind nicht bekannt.

Dazu wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

8. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Warendorf, den 04.09.2014, geändert gemäß Ratsbeschluss vom 19.12.2014

Gez. E. Jungemann

Spitthöver und Jungemann

Anhang 1 Artenschutzprüfung

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>Bebauungsplan Nr. 1.19/1.Änderung „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau- Allee“</u> Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Warendorf</u> Antragstellung (Datum): <u>04.09.2014</u> Der Bebauungsplan 1.19 liegt im nördlichen Stadtbereich der Stadt Warendorf und ermöglicht die Bebauung mit Arztpraxen, Apotheke, Büros, Altenpflegeheim, Wohnungen für betreutes Wohnen und einer Einzel- und Doppelhaus Wohnbebauung. Im Bereich des M11-Gebietes kommt es zu einer Veränderung der überbaubaren Fläche, wobei die Größe der Überbaubaren Fläche von 2400 m² auf 2000 m² zurückgeht. Die Stellplatzfläche wird jedoch von 1200 m² auf 1800m² vergrößert. Die überbaubare Fläche im WA1-Gebiet wird bis auf 3 m an die Straßengrenze Lange Wieske herangeführt. Dadurch vergrößert sich die überbaubare Fläche in diesem Bereich von 1500 m² auf 1700 m², ohne, dass die GRZ und GFZ verändert wird. Dadurch wird eine stärkere Verdichtung des WA1-Gebietes vermieden.
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren) Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Warendorf, den 04.09.2014

Gez. E. Jungemann

Spitthöver und Jungemann

Anhang 2: Schallgutachten