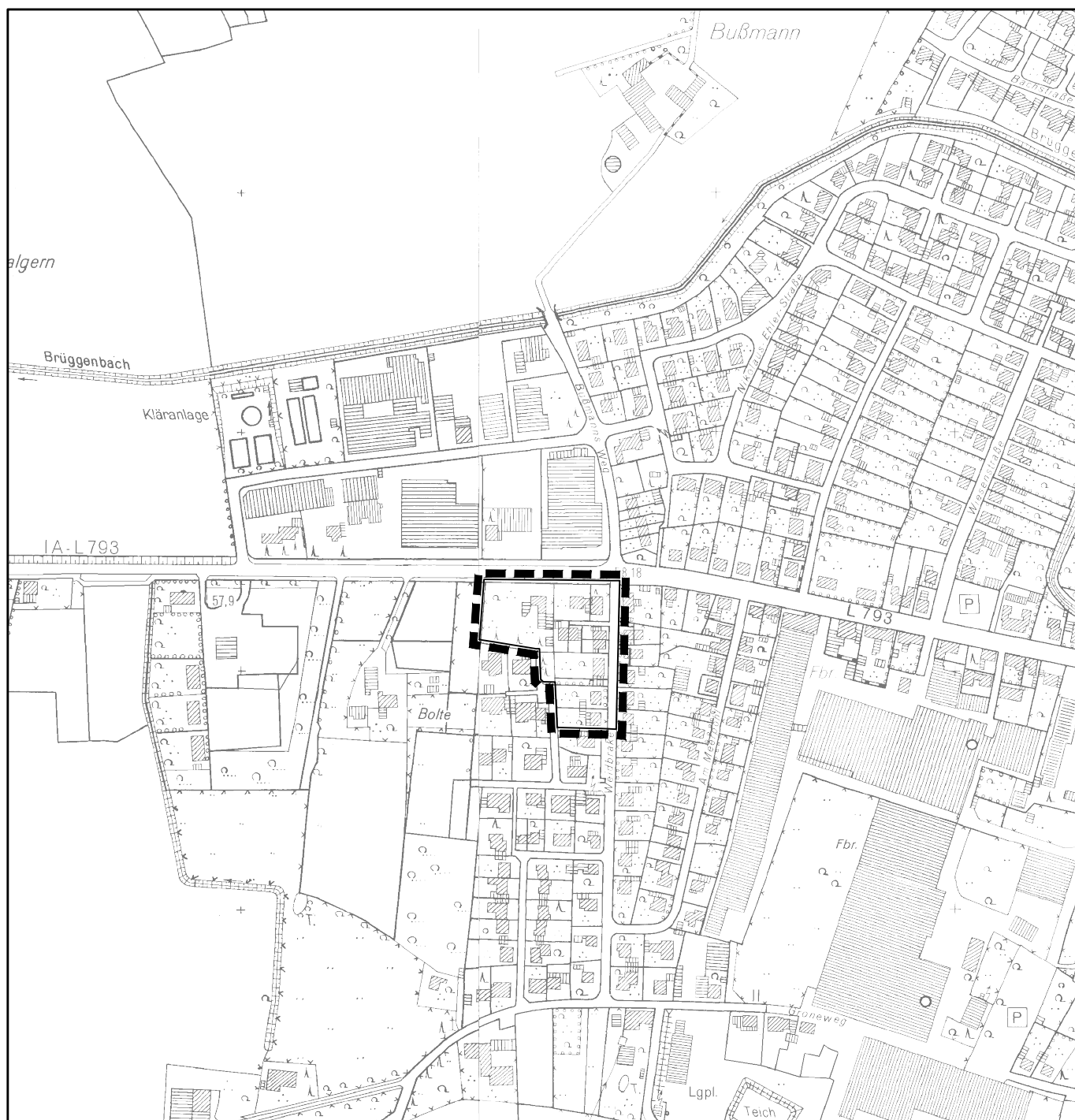


Stadt Warendorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.04 "Groneweg / Weidbrake" - 1. Änderung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Stadt Warendorf
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.04
„Groneweg / Weidbrake“
- 1. Änderung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ep/Me/Sc-16240011-06 / 02.11.2017

geändert am 27.09.2018

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplan	4
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	6
3.1 Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. Situation des Planbereiches	6
5. Städtebauliches Planungskonzept	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	8
6. Erschließung	9
6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung	9
6.2 Ver- und Entsorgung	9
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	10
7.1 Immissionsschutz	10
7.2 Altlasten	10
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	11
8. Denkmalschutz	11
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	12
10. Flächenbilanz	12
II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	13
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
1.1 Fläche / Boden	13
1.2 Gewässer / Grundwasser	13
1.3 Klima / Luftthygiene	14
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	14
1.5 Orts- / Landschaftsbild	15
1.6 Mensch / Gesundheit	15
1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	15
1.8 Wechselwirkungen	16
1.9 Nichtdurchführung der Planung	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
2.1 Fläche / Boden	16
2.2 Gewässer / Grundwasser	16
2.3 Klima / Luftthygiene	17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	17
2.5 Orts- / Landschaftsbild	17
2.6 Mensch / Gesundheit	17
2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	18

2.8 Wechselwirkungen	18
3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	19
3.2 Ausgleichsmaßnahmen	19
III: Verfahren	20

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.04 „Groneweg / Weidbrake“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 9, am Westrand des Warendorfer Ortsteils Freckenhorst. Er liegt südlich der Everswinkeler Straße (L793) zwischen den Straßen „Weidbrake“ im Osten und „Finkenweg“ im Südwesten. Das Plangebiet wird durch die Flurstücke Nr. 6, 9, 206, 223, 356 (tlw.), 445, 449, 798, 799, 801, 802, 803, 804, 805, 856 und 857 gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf etwa 1,02 ha und ist durch die Lagebezeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet eine aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt von der Stadt Warendorf am 26.07.2017.

Unmittelbar angrenzende Baubauungspläne liegen insofern vor, dass die 1. Änderung den nördlichen Teil des Ursprungsplanes Nr. 3.04 umfasst. Nördlich und östlich schließt die Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB an. Im Westen liegt der planungsrechtliche Außenbereich (§35 BauGB).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Warendorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 3.04 „Groneweg / Weidbrake“ im Ortsteil Freckenhorst stammt aus dem Jahr 1971 und hatte die Baureifmachung südlich der Everswinkeler Straße gelegenen Flächen zum Ziel. Der Bebauungsplan ist mittlerweile umgesetzt und die Flächen mit Wohngebäuden bebaut. In seinem nordöstlichen Teilbereich hat der Bauleitplan für die Gebäude, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon vorhanden waren, keinerlei Baumöglichkeiten vorgesehen. So fehlen hier z.B. überbaubare Grundstücksflächen. Dies hat zur Folge, dass bei geplantem Abbruch und Neuerrichtung oder Erweiterungen keinerlei Baurechte im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB bestehen.

Planungsanlass ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich gewünschte Innenentwicklung durch Erweiterungs- oder Nachverdichtungsoptionen zu schaffen und so den Siedlungsbestand zu wohnbaulichen Nutzungszwecken weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sollen einige bestehende Gebäude baurechtlich abgesichert werden. Um dieses städtebauliche Ziel realisieren zu können, ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.04 erforderlich.

Es handelt sich, wie oben beschrieben, bei der Planung insbesondere um die bauliche Nachverdichtung im Ortsteil Freckenhorst und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland, Blatt 8 befindet sich das Plangebiet innerhalb der großflächig ausgewiesenen „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB). Weitere Darstellungen liegen für diesen Teilbereich nicht vor. Im Zusammenhang mit der textlichen Darstellung hat sich die Siedlungsentwicklung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereich dargestellt sind. Die ASB beinhalten u.a. die Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, zentralörtliche Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnfolgeeinrichtungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf von 2010 ist der Geltungsbereich des Plangebietes vollständig als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung mit den beabsichtigten Festsetzungen der Darstellung entspricht, ist keine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes im Wege der Berichtigung erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindet sich am Westrand des Warendorfer Ortsteils Freckenhorst, südlich der Everswinkeler Straße (L 793) und östlich der Straße „Weidbrake“. Im Südwesten grenzt teilweise der „Finkenweg“ an, sodass das Plangebiet nahezu vollständig von Erschließungsstraßen umgeben ist. Die nähere Umgebung wird zu unterschiedlichen Zwecken genutzt. Nördlich befinden sich Gewerbe- und Wohnhäuser. Im Osten und Süden schließt sich unmittelbar Wohnbebauung an. Der westliche Bereich wird eher landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten liegt in fußläufiger Entfernung ein Kinderspielplatz. Der Planbereich wird zu Wohnzwecken genutzt. Die unbebauten Flächen sind insbesondere gärtnerisch gepflegt und mit unterschiedlichen Baum- und Grünstrukturen bestanden. Das Gelände ist relativ eben und liegt im nordwestlichen Plangebiet im Bereich der Grünfläche (Garten) sichtbar etwas tiefer.

Planungsrecht besteht für den Geltungsbereich nach dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 3.04. Dieser lässt, wie im Planungsanlass beschrieben, Festsetzungen zur Art noch zum Maß der baulichen Nutzungen sowie Angaben zur überbaubaren Fläche vermissen.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Die Stadt Warendorf beabsichtigt, eine wohnbauliche Nachverdichtung im Ortsteil Freckenhorst planungsrechtlich zu ermöglichen. Die vorhandenen Strukturen sollen südlich der Everswinkeler Straße auf noch unbebauter Fläche behutsam weiterentwickelt werden und vorhandene Gebäude sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es besteht das städtebauliche Ziel, wohnbauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Satteldächern zu schaffen. Nur im rückwärtigen Bereich am Finkenweg soll eine etwas aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern entstehen. Dieses entspricht dem typischen Ortsbild und der benachbarten Bebauung. Zu diesem Zweck und um den Zielvorstellungen der übergeordneten Planungen zu entsprechen, werden im Geltungsbereich „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden aufgrund ihrer Flächenintensität und des Störpotenzials (Verkehrsaufkommen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um die bauliche (Nach-)Verdichtung weiterhin zu reglementieren und einen einheitlichen Charakter entlang der Weidbrake und des Finkenweges zu erhalten, der der näheren Umgebung entspricht, wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte auf max. 2 WE begrenzt.

Angesichts eines Spielplatzes im näheren Umfeld des Plangebietes ist für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit (Z=Vollgeschosse). Es wird angestrebt, „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß §4 BauNVO festzusetzen. Deshalb soll entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Mit der Erhöhung der GRZ um 0,1 im Vergleich zu den benachbarten Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 3.04 wird der wohnbaulichen Nachverdichtung Rechnung getragen. Als weiteres Regulativ wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal ein bzw. zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Bauhöhe reglementiert sich zudem durch die angegebene maximale First- bzw. Traufhöhe über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und beschränkt die optische Höhen-Wirkung der Baukörper zur Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohngebäude. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine kompakte und situationsangepasste Bebauung ermöglicht, die sich in die nähere Umgebung einfügt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen die offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen werden Beschränkungen dahingehend vorgenommen, dass die eingezeichneten Baugrenzen die bestehenden Gebäude weitestgehend in ihrem Bestand sichern und Erweiterungsmöglichkeiten bieten sowie für die unbebauten Flächen ausreichend Spielraum für eine ergänzende Bebauung geben. Hier orientieren sich die Baugrenzen am einheitlich festgelegten Abstand zu den Verkehrsflächen sowie zu den Außengrenzen.

Eine weitere Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen einzuhalten sind. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 9 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrliche Erschließung ist somit über das bestehende Verkehrsnetz gegeben (Everswinkeler Straße / Weidbrake / Finkenweg). In östlicher Richtung ist über die Everswinkeler Straße (L 793) der Ortskern Freckenhorst zu erreichen. In Richtung Westen besteht Anschluss an die Gemeinde Everswinkel. Eine verkehrliche Erreichbarkeit ist somit in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Bushaltestelle „Weidbrake“ liegt in fußläufiger Entfernung nordöstlich des Plangebietes an der L 793.

Zu unmittelbaren Zufahrten zur Everswinkeler Straße werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW keine Bedenken vorgetragen. Eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird nicht gesehen.¹

Durch die geplante Nachverdichtung ist mit keiner deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücksflächen anzulegen. Darüber hinaus stehen öffentliche Stellplatzflächen im Straßenseitenraum der „Weidbrake“ zur Verfügung (Flurstück Nr. 608).

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die vorhandene und die umliegende Bebauung sind bereits voll erschlossen. Da nach Auskunft der Stadt Warendorf keine Versickerung im Plangebiet möglich ist, erfolgt die Entwässerung über die bestehende Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Verkehrsflächen, die das anfallende Niederschlagswasser vollständig aufnehmen kann.

Das nordöstliche Plangebiet quert eine Richtfunkverbindung von Telefonica o2. Die Fresnelzone dieser Verbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 10 m und 40 m über Grund.² Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen höher als 10 m über Grund ermöglicht werden, wird eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse bzw. der vorhandenen Telekommunikationslinie nicht erwartet. Zudem wird der vertikale Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten. Darüber hinaus wird vom Betreiber darauf hingewiesen, dass alle Konstruktionen und notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürfen.

¹ Landesbetrieb Straßenbau NRW: Schriftliche Mitteilung vom 03.08.2017

² Telefonieren o2: Stellungnahme vom 02.08.2018

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten.

Erhebliche Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind durch die bereits vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld nicht anzunehmen. Die im Norden angrenzende Landesstraße L 793 und die im Geltungsbereich liegende Verkehrsfläche (Weidbrake) wurden im Hinblick auf die davon ausgehenden Schalleinflüsse näher untersucht. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Teilen des Plangebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Demnach sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen und u.a. Lärmpegelbereiche (LP) gekennzeichnet³. Aus Vorsorgegründen zum Lärmschutz erfolgt in Teilen eine vereinfachte und eine großzügigere Umgrenzung der Lärmpegelbereiche. Dieses betrifft die Lärmpegelbereiche III und IV, die die überbaubaren Bereiche zu den Verkehrsflächen der Weidbrake und Everswinkeler Straße umfassen. Hier sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen die aufgezeigten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm zu erfüllen.

Darüber hinaus werden für schützenswerte Außenwohnbereiche zwischen vorderster Gebäudefront und der Everswinkeler Straße bzw. der Weidbrake Beurteilungspegel von > 60 – 62 dB(A) erreicht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien in diesem Bereich mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen oder im Schallschatten des zugehörigen Gebäudes errichtet werden sollten.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan wird nördlich der Everswinkeler Straße der Altstandort Nr. 11198 dargestellt. Hier war ehemals eine Firma ansässig, die eine Farbenproduktion betrieb. Heute befinden sich hier unter anderem Büroflächen. Der Altstandort wird, nach Auskunft der Stadt, vom Kreis Warendorf alle zwei

³ Planungsbüro Hahm: Stadt Warendorf. Bebauungsplan Nr. 3.04 – 1. Änderung „Groneweg / Weidbrake“. Schalltechnische Untersuchung. Erläuterungsbericht 09/2017. Osnabrück (S.1)

Jahre kontrolliert. Die belastenden Werte sind rückläufig, weshalb keine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung besteht.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Planung können zusätzliche Eingriffe bewirkt werden. Durch die neue bauliche Nutzbarkeit der Fläche sind vor allem die Gartenbereiche und die Grünstrukturen betroffen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht wird. Dennoch verbleiben Grünflächen im Plangebiet und die Grundstücke sind mit mindestens 40% als solche herzurichten und zu bepflanzen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Gehölze wird auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Warendorf (Baumschutzsatzung), die RAS LP 4, die DIN 18920 und die ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen. Bei Fällungen oder Veränderungen am Baum bzw. am Baumstandort sind Genehmigungen einzuholen. Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die bei Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens nicht erhalten werden können, können im Zuge der Bauausführung gefällt werden, ohne dass eine Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzsatzung erforderlich ist.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Begutachtung des Geltungsbereiches sowie dessen näherem Umfeld. Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

„Bei einer Begehung des Plangebietes im August 2017 wurden die vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäude auf potenzielle Neststandorte von Vögeln und mögliche Quartiere von Fledermäusen untersucht. Nester von Vogelarten oder Quartiersstrukturen für Fledermäuse konnten innerhalb der vorhandenen Gehölze und Gebäude nicht festgestellt werden. [...] Verbotstatbestände der Artengruppen Vögel und Fledermäuse können bei Begutachtung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden.“⁴

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DschG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

⁴ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Vorprüfung. 1. Änderung BP Nr. 3.04 „Groneweg-Weidbrake“ Stadt Warendorf, 29. August 2017 (S. 18)

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten bzw. im öffentlichen Eigentum, sodass bodenordnerische Instrumente zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden voraussichtlich entbehrlich sind. Eine Planverwirklichung ist somit gegeben.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,02 ha auf und umfasst ca. 0,91 ha „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) und ca. 0,11 ha Verkehrsflächen. Davon entfallen ca. 0,1 ha auf öffentliche Straßenverkehrsflächen und ca. 0,01 ha auf private Verkehrsflächen.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für den Bereich des Plangebietes vollständig Wiesenkalk und -mergel der Serie Holozän (System Quartär). Vorherrschende Gesteinsarten sind Kalk (zellig-porös, weiß) und Mergel (locker, grauweiß).

Entsprechend der Bodenkarte (1:50.000) liegt als Bodentyp Gley-Braunerde (schluffig-lehmiger Sand, schwach-lehmiger Sand) vor. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW handelt es sich nicht um einen besonders schutzwürdigen Boden. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich zwischen 35 und 60. Erheblich durch die Planung beeinflusste Gebiete werden nicht erwartet.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet sind keine offenen Wasserflächen, Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen ebenso nicht. Ca. 200m nördlich verläuft der Brüggenbach und ca. 300m westlich ein Graben. Der Grenzflurabstand wird in der Bodenübersichtskarte (BK 50) mit 16 dm als sehr hoch angegeben. Durch die bisherige Nutzung der Flächen wird eine Anreicherung des Grundwassers angesichts der vorhanden Versiegelung bereits teilweise verhindert. Erhebliche Beeinflussungen sind nicht erkennbar.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt großflächig für den Ortsteil Freckenhorst eine mittlere Lufttemperatur von 9-10 °C und einen mittleren jährlichen Niederschlag zwischen 600-700 mm/Jahr. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der bereits versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem innenstadtypischen Kleinklima auszugehen. Die Grundstücke verfügen neben der Bebauung über Gartenbereiche. In südwestlicher Richtung bestehen Übergänge zur freien Landschaft, weshalb trotz der vorhandenen Bebauung noch von einer guten bis mittleren Durchlüftung auszugehen ist. Klimatische Vorbelastungen bestehen nicht. Erhebliche klimatische/lufthygienische Beeinflussungen sind nicht erkennbar.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland, Großlandschaft: Westfälische Bucht“ im Landschaftsraum „Everswinkeler Waldhügelland“. Ein Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor.

Es handelt sich um einen bereits anthropogen stark beeinflussten Lebensraum (Wohnsiedlung), dessen unbebaute Bereiche vor allem gärtnerisch genutzt werden. Die privaten Hausgärten weisen eine sehr unterschiedliche Ausprägung auf. Es handelt sich einerseits um kleine, intensiv gepflegte Gärten mit gepflasterten Sitzbereichen sowie Staudenbeeten und andererseits um Gärten, welche eine geringe Strukturvielfalt aufweisen und durch intensiv gepflegte Rasenflächen geprägt sind. Neben diesen weniger strukturierten Gärten finden sich auch Gärten, die durch größere Gehölze sowie Gebüsche gegliedert sind. Höhlenstrukturen konnten nicht nachgewiesen werden. Einige der Gehölze bieten aufgrund ihrer Größe das Potenzial für die Entstehung solcher Strukturen.⁵ Das Plangebiet ist allseitig von Bau- und Verkehrsflächen umgeben. Ausgewiesene Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung des Plangebietes und dessen näherem Umfeld nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen⁶:

- | | |
|--------------|---|
| Vögel: | Bei den festgestellten Vogelarten handelt es sich um Arten, die in der Region recht häufig sind. Das Plangebiet bietet aufgrund der dort vorhandenen Gehölzstrukturen einen potenziellen Lebensraum für Gartenvögel / Gebüschbrüter. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine Höhlenstrukturen festgestellt werden. |
| Fledermäuse: | Im Änderungsgebiet konnten keine Höhlenstrukturen festgestellt werden, die Fledermäuse als Quartier dienen könnten. |

⁵ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Vorprüfung. 1. Änderung BP Nr. 3.04 „Groneweg – Weidbrake“. Stadt Warendorf. 29. August 2017 (S. 6 – 10)

⁶ a.a.O. (S. 12 – 14)

Amphibien: Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Gewässer vorhanden, welche Amphibien als Reproduktionsstätte dienen könnten. Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, stellt es auch keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien dar.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld wesentlich durch die Siedlungsstrukturen (Wohn- und Gewerbenutzungen) und Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) geprägt. Übergänge zur freien Landschaft bestehen ca. 200m südwestlich des Änderungsbereiches durch vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen. Erhebliche Beeinflussungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Freckenhorst, benachbart zu Verkehrs-, Wohn- und einigen Geschäftsnutzungen. Südwestlich liegt in fußläufiger Entfernung ein Spielplatz am Finkenweg. Negative landwirtschaftliche Immissionen sind durch die ca. 400 m südwestlich gelegene Hofstelle, aufgrund zum Emissionsort (Hofstelle) näherliegender Wohnbebauung, nicht anzunehmen. Gleiches ist für die Emissionen der 200 m nordwestlich befindlichen Kläranlage zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht bekannt. Ein immissionsrelevanter Verkehrsträger (L 793 / Everswinkeler Straße) grenzt unmittelbar im Norden an das Plangebiet an. Eine diesbezüglich durchgeführte schalltechnische Untersuchung, die auch den Verkehrslärm der Weidbrake betrachtet hat, kommt zu dem Ergebnis, dass bereits im Bestand schalltechnische Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte erreicht bzw. überschritten werden. Demnach sind für die betroffenen Bereiche Auflagen bezüglich des Lärmschutzes vorzusehen.⁷

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht, weshalb erhebliche beeinflusste Gebiete nicht erwartet werden.

⁷ Planungsbüro Hahm: Stadt Warendorf. Bebauungsplan Nr. 3.04 – 1. Änderung „Groneweg / Weidbrake“. Schalltechnische Untersuchung. Erläuterungsbericht 09/2017. Osnabrück (S. 1)

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich und planungsrechtlich zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung des Planungsraumes. Zudem werden die unterschiedlichen Umweltaspekte durch ihre Nutzungsintensität beeinflusst. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

1.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte O-Variante (d.h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe nach dem Bebauungsplan Nr. 3.04 ermöglichen. Die ökologische Situation wäre gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert und eine weitergehende Nachverdichtung voraussichtlich nicht möglich.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche / Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine intensivere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch die Inanspruchnahme bisher unbebauten Bodens ermöglicht und eine erhöhte Versiegelung der Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Im Bereich der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Es handelt sich dabei angesichts des Umfangs der bereits vorliegenden Bodeninanspruchnahme um einen geringen tatsächlichen Eingriff. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlungen bleibt im Plangebiet erhalten.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser soll - trotz der zukünftig leicht erhöhten Versiegelung - nach Möglichkeit auf der Fläche selbst versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zur Entwässerung eine Einleitung in einen der benachbarten Mischwasserkanäle vorgesehen. Diese Kanäle gewährleisten eine Ableitung in das städtische Netz.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich durch die Kleinflächigkeit der Planung voraussichtlich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung auszugehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung voraussichtlich nicht ändern bzw. kann es durch eine verstärkte Raum- und Flächeninanspruchnahme zu einer Verdrängung einzelner Individuen kommen. Die neue Flächennutzung entspricht in der Art im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung und der Nutzung im näheren Umfeld. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten bzw. Verbotstatbestände der Artengruppen Vögel und Fledermäuse können aus gutachterlicher Sicht bei Beachtung von Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden.⁸

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das einsehbare Ortsbild sind kaum zu erwarten. Die Planung fügt sich mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und entspricht der ortstypischen Bebauung.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden. Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden voraussichtlich nicht eintreten. Für die Bereiche, in denen in der schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche III oder IV ausgewiesen wird, sind im Bebauungsplan für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen Auflagen bezüglich des Lärmschutzes vorgesehen.

⁸ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Vorprüfung. 1. Änderung BP Nr. 3.04 „Groneweg – Weidbrake“. Stadt Warendorf. 29. August 2017 (S. 15 – 18)

| 2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise nicht beeinträchtigt.

| 2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Über die beschriebenen geringen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Durch die Nachverdichtung eines bereits zum Teil bebauten Standortes in Freckenhorst wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle (z.B. am Stadtrand) vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung entsprochen.

Besondere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Zur Vermeidung direkter und indirekter Beeinträchtigungen von Vögel- und Fledermausarten sollten aus gutachterlicher Sicht Bäume nur außerhalb der Brutzeit gefällt werden, um mögliche anwesende Vogelindividuen nicht zu töten / zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören sowie Gebäude vor dem Abriss auf mögliche Fledermausquartiere hin kontrolliert werden.⁹

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Stadt Warendorf
Warendorf, 18.12.2018

gez. Linke
.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 02.11.2017
geändert am 27.09.2018
Ep/Me-16240011-06

Planungsbüro Hahm GmbH

⁹ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 1. Änderung BP Nr. 3.04 „Groneweg – Weidbrake“ / Stadt Warendorf, 29. August 2017 (S. 17)

III: Verfahren

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 11.10.2018 als Begründung der Satzung gebilligt.

Warendorf, den 18.12.2018

gez. Linke
.....
Bürgermeister