Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 2.33
„Alter Münsterweg“

Begründung

vom Oktober 2014, geändert im Dezember 2014, geändert im März 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 2.2 Planungsgrundlagen

3. Planungsziele und Plankonzept

4. Inhalte und Festsetzungen
- 4.1 Art der Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.
- 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4.4 Erschließung und Verkehr
- 4.5 Immissionsschutz
- 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

5. Umweltrelevante Auswirkungen
- 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 5.4 Eingriffsregelung
- 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Warendorf beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) am Alten Münsterweg zwischen den östlich und westlich bestehenden Wohngebäuden sowie gegenüber des Siedlungsbereichs in der Tillmanstraße. Der Planbereich umfasst nach derzeitigem Stand rd. 0,67 ha. Aus Anlass der geplanten Errichtung eines Übergangswohnheims für Asylbewerber soll der Siedlungsbereich bestandsorientiert durch Wohnnutzungen ergänzt werden. Insgesamt soll sich die künftige Wohnbebauung in die umgebenden Strukturen einbinden. Dies betrifft insbesondere die Baustruktur mit Einzelhäusern in eineinhalb-geschossiger Bauweise, d.h. mit Wohnnutzung im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sowie geneigte Dächer.

Mit der geplanten Wohnnutzung soll der vorhandene, lockere und durchgrünte Siedlungsbereich am westlichen Rand von Warendorf sinnvoll komplettiert werden. Die Planfläche ist im Westen, Süden und Osten von bestehenden Wohngrundstücken umgeben. Im Norden schließt das gegliederte und eingeschränkte Gewerbegebiet um die Straße Am Hartsteinwerk an. Auf der unmittelbar nördlich zum Plangebiet gelegenen Fläche besteht eine längere Photovoltaikanlage in Ostwestausrichtung. Vor diesem Hintergrund wird die geplante, ergänzende Wohnbebauung als sinnvoll und vertretbar angesehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet. Aufgrund der vollständigen Umbauung der Fläche, der Flächengröße, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden und da eine Beeinträchtigung von EU-Vogelschutz und/oder FFH-Gebieten nicht erkennbar ist, soll eine Planaufstellung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das städtebauliche Umfeld ist zum einen durch eine angrenzende Photovoltaikanlage geprägt, die sich im Norden entlang der gesamten Plangebietsgrenze erstreckt. Zum anderen wird der Siedlungsbereich durch die vorhandene Bebauung nördlich des Münsterwegs und um die Tillmannstraße charakterisiert. Hier herrschen teils alte Siedlungshäuser, teils vormalige Hofstellen vor, die heute i.W. zum Wohnen genutzt werden. Die Gebäude haben überwiegend eine eingeschossige Wirkung in den Straßenraum, stellen sich teils aufgrund der genutzten Dachräume und entsprechender Gauben etc. aber rechnerisch zweigeschossig dar. Es überwiegen Satteldächer, die Fassaden sind meist in hellem Putz oder rotem bis braunem Klinker ausgeführt. Ein Bebauungsplan gilt hier bisher nicht. Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 2.81 an, der ein gegliedertes und eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechender Gebietserschließung definiert. Innerhalb dieses Geltungsbereichs liegt die o.g. Photovoltaikanlage.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Siedlungsbrache mit Raseneinsaat dar. Im Norden besteht eine niedrige Sichtschutzpflanzung entlang der Photovoltaikanlage.

2.2 Planungsgrundlagen

a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans LEP NRW von 2013 nennt als wesentliches Ziel der Landesentwicklung den Vorrang der Nachverdichtung vor der Entwicklung im Außenbereich. Dem kommt die vorliegende Innenentwicklungsmaßnahme nach. Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als Teil des *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) im Westen von Warendorf dargestellt. Der äußerste Westen dieser GIB-Fläche ist jedoch im Bestand durch Wohnnutzungen am Alten Münsterweg und in der Tillmannstraße geprägt. Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt die geplante Entwicklung als sinnvoll an. Die landesplanerische Zustimmung liegt inzwischen vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Mit Blick auf die Aufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann der Flächennutzungsplan soweit erforderlich im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Dies ist hier gegeben, dazu wird auf Punkt 1 verwiesen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer- und Artenschutz

Das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Guetersloh“ verläuft entlang der Ems und eines Nebenarms. Innerhalb des FFH-Gebiets bestehen weiterhin ein Naturschutzgebiet und geschützte sowie schutzwürdige Biotope. Die naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte liegen mindestens rd. 300 m nordöstlich des Plangebiets und sind durch das zwischenliegende Gewerbegebiet um die Straße Am Hartsteinwerk von diesem abgesetzt. Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung werden daher bisher nicht gesehen.

Mit Blick auf die vorhandenen Grün- und Gebäudestrukturen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass ein gewisses Lebensraumpotenzial ggf. auch für planungsrelevante Arten besteht. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Dazu wird auf Punkt 5.3 dieser Begründung verwiesen.

c) Altlasten und Kampfmittel, Boden

In Bezug auf mögliche Altlasten und Kampfmittelvorkommen gilt generell: Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere

Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich laut Bodenkarte von NRW, Blatt L 4112 Warendorf um Grauen Plaggenesch über Podsol oder Gley-Podsol. Im Informationssystem Bodenkarte NRW sind diese als schutzwürdige Böden der Stufe 3, Archivfunktion, registriert. Die Entscheidung über die weitere Inanspruchnahme ist in der bauleitplanerischen Abwägung auch unter Bewertung dieses Aspekts zu treffen. In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie die Nachverdichtung genießen Vorrang.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächen liegen weder im Überschwemmungsgebiet noch im Trinkwasserschutzgebiet.

d) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, siehe §§ 15, 16 DSchG).

Auch lassen nach Auskunft des LWL-Archäologie für Westfalen Luftbildspuren archäologische Funde/Befunde erwarten. Somit ist darüber hinaus zu beachten:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Planung verfolgt die Stadt die Zielsetzung der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Verbliebene innerstädtische Reserveflächen sollen für eine umgebungsangepasste Fortentwicklung des Siedlungsbestands mobilisiert werden. Es sollen Wohngrundstücke einschließlich eines Übergangswohnheims für Asylbewerber bereitgestellt werden. Aufgrund der wohnbaulichen Vorprägung im Umfeld ist das Plangebiet gut für eine ergänzende Wohnbebauung für unterschiedliche Nutzergruppen geeignet.

Durch Festsetzungen insbesondere zum Nutzungsmaß, zur Baugestaltung und zu den überbaubaren Flächen soll auf den geplanten Wohngebietsflächen die angestrebte strukturelle Anpassung an den umgebenden Siedlungsbestand gesichert werden.

Die Planfläche liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs im Westen von Warendorf. Die Entfernung zu den Nahversorgungsnutzungen im Bereich August-Wessing-Damm/Hellegraben beträgt rd. 500 m. In diesem städtebaulichen Zusammenhang wird die geplante, ergänzende Wohnbebauung als sinnvoll und vertretbar angesehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet.

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2.33 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche geordnete, ergänzende Bebauung im Siedlungsbereich um Münsterweg und Tillmannstraße getroffen. Diese orientieren sich einerseits am baulichen Umfeld und leiten sich im Übrigen aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird analog zu den umgebenden Nutzungen östlich und westlich sowie in der Tillmannstraße ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesenen. Dabei werden die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO zur Unterstützung der Einbindung in die Nachbarschaft insgesamt ausgeschlossen. Eine vormals in der teils hofartigen Bebauung in Teilbereichen vorhandene Nutzungsmischung ist nicht mehr gegeben und auch künftig nicht zu erwarten. Somit wird die i.W. klarstellende, auch planungsrechtliche Schwerpunktlegung auf Wohnnutzungen hier für sinnvoll und verträglich erachtet, auch wenn gewisse Immissionsbelastungen aus dem Umfeld zu erwarten sind. Dazu wird ergänzend auf Punkt 4.5 dieser Begründung verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen etc.

Zur Gewährleistung einer angemessenen, umgebungsbezogenen Einbindung der ergänzenden Bebauung in das bestehende Siedlungsumfeld werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Vorgaben nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO getroffen. Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 BauGB orientieren sich an der Entwicklungsabsicht sowie am Umfeld:

- Die Grundflächenzahl GRZ wird analog der umgebenden Verhältnisse mit einer lockeren Bebauung auf größeren Grundstücken bei einer GRZ von 0,3 angesiedelt.

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durchgängig bei zwei Vollgeschossen angesiedelt. Durch ergänzende Vorgabe der maximalen Firsthöhe wird eine Einbindung der Neubebauung in die gegebenen Bauvolumina der Umgebung ausreichend geregelt.

- Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Analog zum baulichen Bestand im Umfeld wird dabei ein großzügiges Baufeld gefasst, das ausdrücklich auch hofartige oder sonstige abschirmende bauliche Ausprägungen erlaubt. Die Lage der rückwärtigen Baugrenze orientiert sich dabei am nachbarlichen Bestand auf der östlich anschließenden Fläche. Ebenfalls analog zu umgebenden Verhältnissen wird eine offene Bauweise mit Begrenzung auf die Zulässigkeit nur von Einzelhäusern vorgegeben.

- Auch in Bezug auf die Vorgabe der Maximalzahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden wird auf die umgebenden Verhältnisse abgestellt. Die Vorgabe betrifft nicht das vorgesehene Flüchtlingswohnheim, da es sich hier um eine Anlage für soziale Zwecke handelt. Wie in den vorangehenden Kapiteln bereits dargelegt, sieht die Stadt die Integration dezentraler Einrichtungen für Flüchtlinge in die verschiedenen, teils kleinteilig und aufgelockert strukturierten Wohnquartiere im Stadtgebiet ausdrücklich als sinnvoll und vertretbar an.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden in Anlehnung an die bauliche Nachbarschaft örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW getroffen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet, es verbleiben somit noch deutliche Spielräume der individuellen Baufreiheit.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt insbesondere der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Im Umfeld des Plangebiets herrschen geneigte Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Diese Gegebenheit soll grundsätzlich aufgenommen werden, daher werden symmetrisch geneigte Dachformen als Sattel- und Walmdach bei Dachneigungen zwischen 25° und 50° vorgegeben. Mit den Regelungen kann ein

wirksamer Ausgleich zwischen dem Interesse der Einbindung der neuen Bebauung in den Siedlungskontext sowie der Eröffnung angemessener Flexibilität zur Unterstützung einer möglichst effektiven baulichen Ausnutzung erreicht werden.

- Die Regelung zur Dacheindeckung und -farbe wird auf den örtlich angepassten Rahmen in den Farbskalen von rot bis braun sowie anthrazit bis schwarz begrenzt. Künstliche Ausreißer, wie grüne, gelbe oder blaue Dachziegel sollen ausdrücklich vermieden werden. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.

Die Wirkung von **Einfriedungen** ist für die harmonische Wirkung der Bebauung im Straßenzug von großer Bedeutung. Die lokale Charakteristik mit optisch wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der umgebenden Wohngrundstücke soll auch für die Zukunft fortentwickelt werden. Daher werden im Straßenraum wahrnehmbare Einfriedungen i.W. auf Hecken begrenzt und es erfolgt zusätzlich eine Höhenbegrenzung auf 0,8 m, um „schluchtartige“ Wirkungen einzugrenzen.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die Verkehrserschließung ist im Bestand über den Alten Münsterweg gegeben und wird als leistungsfähig für die geplante Siedlungsentwicklung angesehen. Durch die Flächenreaktivierung mit der vorliegenden Planaufstellung wird in der Gesamtschau nur mit einer geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens gerechnet, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner wird nicht erwartet.

Private Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen, ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen aufgrund der Planung wird bislang nicht gesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Eine ÖPNV-Anbindung ist an der B 64 mit der dort verlaufenden Regionalbuslinie gegeben.

4.5 Immissionsschutz

a) Geräusch-Immissionen

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Teilbereiche des Gewerbegebiets West der Stadt Warendorf. Das geplante allgemeine Wohngebiet rückt nicht näher an diese Flächen des Gewerbegebiets heran, als bestehende Wohnnutzungen. Bei den östlich und westlich flankierenden Wohnstandorten handelt es sich dabei um ehemalige Hofstellen bzw. vormals gemischt genutzte Bebauungen, für die die Stadt vom einem Schutzanspruch analog zu Mischgebieten ausgeht (600 dB(A)tags/45 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbelärm).

Die umgebenden Gewerbegebietsflächen sind gegliedert und in den Nutzungen teils eingeschränkt. Der direkt nördlich anschließende Bebauungsplan Nr. 2.81 enthält z.B. eine Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007 mit Abstandsliste. Da im direkten Anschlussbereich im Süden bei der Planaufstellung von einem Mischgebietscharakter ausgegangen worden ist, ist die Gliederung der zentralen Flächen des nördlich benachbarten Gewerbegebiets dabei nicht in Bezug auf die direkt anschließenden Wohnstandorte nördlich des Münsterwegs, sondern in Bezug auf den Siedlungsbereich um die Tillmannstraße, südlich des Münsterwegs vorgenommen worden. Die Stadt geht somit hinsichtlich der aktuellen Planung davon aus, dass sich ggf. bei der weiteren Umsetzung des nördlich benachbarten Gewerbegebiets Überschreitungen der idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 ergeben können. Anhaltspunkte, die nahelegen, dass solche Gewerbelärmbelastungen den Rahmen für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, überschreiten könnten, liegen der Stadt nicht vor. In der gegebenen siedlungsstrukturellen Lage, die von einem teils engen Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen bereits im Bestand charakterisiert ist, wird die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebiets trotz möglicher Gewerbelärmvorbelastungen für vertretbar erachtet. Aufgrund der südlichen Lage des Plangebiets zu den Gewerbegebietsflächen liegen im Übrigen günstige Rahmenbedingungen vor, die eine lärmabschirmende Ausrichtung, Grundrissgestaltung und ggf. auch technische Ausstattung künftiger Wohngebäude begünstigen.

Daher wird die Planung trotz möglicher Gewerbelärmbelastungen oberhalb der idealtypischen Werte für allgemeine Wohngebiete als vertretbar angesehen. Anhaltspunkte, dass gesundheitsgefährdende Belastungen auftreten könnten, liegen bislang nicht vor.

Etwa 250 m südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 64. Die geplante ergänzende Wohnbebauung rückt nicht näher an die Bundesstraße heran, als bestehende Wohnnutzungen z.B. um die Tillmannstraße. Auch aus dem Lärmaktionsplan Warendorf lässt sich ableiten, dass im Plangebiet keine wesentlichen Verkehrslärmvorbelastungen durch die Bundesstraße bestehen. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird diesbezüglich somit nicht gesehen.

b) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine mögliche Belastung durch sonstige Immissionen wird nach bisherigem Kenntnisstand analog zu den Ausführungen hinsichtlich des Gewerbelärms bewertet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen bislang nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz ist bisher nicht erkennbar.

c) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Mit Blick auf die vorhandenen Belastungen, an denen keine wesentlichen Veränderungen erwartet werden sowie mit Blick auf die eher geringe zusätzliche Zahl an Wohngebäuden werden im Umfeld hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft bislang keine relevanten zusätzlichen Immissionsprobleme erwartet.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Einzelheiten sind in der späteren Ausbauplanung abzustimmen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit 1.600 l/min. für eine Einsatzdauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Belange des Brandschutzes können nach bisherigem Kenntnisstand in der baulich geprägten Bestandssituation grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Seitens des Abwasserbetriebs Warendorf ist eine Prüfung der Möglichkeiten der Regenwasserversickerung vor Ort veranlasst worden. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass eine Rigolenversickerung nicht möglich ist und dass die erforderliche Mindestmächtigkeit des Sickerraums für eine Muldenversickerung nicht ausreicht. Somit ist das Niederschlagswasser in den örtlich vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten, der ab Höhe des Hellegrabens in einen Mischwasserkanal mit Anschluss an die Kläranlage eingeleitet wird.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Nördlich des Plangebiets liegt innerhalb des Gewerbegebiets West eine Photovoltaikanlage, die sich vollständig entlang der Nordgrenze von Ost nach West erstreckt. Innerhalb der Flächen des Bebauungsplans Nr. 2.33 ist entlang der Südseite der Anlage eine zweireihige Ligusterhecke vorgesehen worden. Eine Aufnahme der Sichtschutzpflanzung in die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt nicht, da eine Wirkung der Photovoltaikanlage in den öffentlichen Straßenraum durch die nun vorbereitete Bebauung auf Dauer nicht mehr zu erwarten ist.

Mit Ausnahme eines kurzen Abschnitts im Südosten am Münsterweg besitzt die Planfläche keinen direkten Bezug zum freien Landschaftsraum. Auch in diesem südöstlichen Bereich folgt in kurzer Entfernung eine Bebauung durch zwei Hofstellen und die Gewerbegebietsflächen um die Straße Am Hellegraben. Das Erfordernis weiterer grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischer Festsetzungen wird daher nicht gesehen. Weitere grünordnerische Maßnahmen werden mit Blick auf die angestrebte, möglichst effektive Nachverdichtung daher nicht vorgegeben.

5. Umweltprüfung, Bodenschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und stellt eine bisher verbliebene Freifläche dar. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang ist davon auszugehen, dass bereits auf Grundlage des § 34 BauGB weitere Bodeneingriffe möglich sind. Durch die ergänzende Baulandbereitstellung im Siedlungszusammenhang wird die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung begrenzt.

Die Stadt Warendorf ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und z.B. wie hier im Siedlungszusammenhang liegende Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Inanspruchnahme der Böden für die Fortentwicklung des Stadtteils wird vor dem Hintergrund einer maßvollen Baulandbereitstellung innerhalb des Siedlungsbereichs für vertretbar gehalten.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG).

Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[1] zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt Warendorf im Quadrant Q 40132 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* sowie *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 4 Fledermausarten sowie 30 Vogelarten sowie die Knoblauchkröte und die Zauneidechse vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befindet sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist 13 der potenziell vorkommenden Arten ein ungünstiger Erhaltungszustand sowie für die Turteltaube ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Unter den Amphibienarten wird für die Knoblauchkröte ein schlechter Erhaltungszustand angegeben.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Verkehrswege und die Photovoltaikanlage wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langem auf außerhalb des Siedlungsbereichs gelegene Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung). Die umgebenden (Wohn-)Baustrukturen werden weiterentwickelt und eine Reservefläche im Siedlungszusammenhang sinnvoll entwickelt. Das Gebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand auf den umgebenden Flächen entwickeln.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine ab-

[1] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

schließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2.33 wird die zwischen Wohngrundstücken im Westen, Süden und Osten und einer Photovoltaikanlage im Norden verbliebene Wiesenfläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Verkehrserschließung ist mit der Anbindung an den Münsterweg bereits vorhanden. Die Weiterentwicklung des Siedlungsbestands im baulich vorgeprägten Bereich ist grundsätzlich sinnvoll und verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden, beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit im Rahmen der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich.

5.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine verbliebene Freifläche zwischen dem Gewerbegebiet West, dem Siedlungsbereich um die Tillmannstraße und zwei flankierenden Wohnstandorten. Die Planung dient somit der Mobilisierung von Flächen im bestehenden Siedlungszusammenhang und somit der Nachverdichtung. Es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine wesentlichen neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im freien Landschaftsraum und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf. Die Planung trägt dazu bei, bestehende Restflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs sinnvoll zu nutzen. Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen angemessenen Flächenmobilisierung und Neuordnung wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in ha***
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)	**0,66**
Versorgungsfläche ***Trafo-Station***	**0,01**
Gesamtfläche Plangebiet	**0,67**

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 13a i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB ist im Dezember 2014/Januar 2015 erfolgt. In dem Zuge ist am 20.01.2015 auch eine öffentliche Veranstaltung zur Erörterung des Planentwurfs durchgeführt worden.

Mit der Planung wird das grundsätzliche städtische Ziel der Nutzung von Restflächen im Siedlungsbestand zur Nachverdichtung unterstützt. Ergänzend wird auf die Beratungsvorlagen der städtischen Gremien hingewiesen.

Warendorf, im März 2014

gez. Tanja Schrooten