

STADT WARENDORF  
Der Bürgermeister

**Begründung einschließlich Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 1.21 im Bereich zwischen  
Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen**

**Stand: Satzungsbeschluss**

## **Inhalt:**

### **Teil A: Begründung**

- 1.0 Anlass der Planaufstellung
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Übergeordnete Vorgaben
- 2.0 Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet (WR)
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe bauliche Anlagen
  - 3.2 Bauweise
  - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.0 Gestalterische Festsetzungen
- 5.0 Erschließung/Anbindung
- 6.0 Umweltschutz
  - 6.1 Altlasten
  - 6.2 Verkehr
- 7.0 Infrastrukturelle Versorgung/Anbindung
- 8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
- 9.0 Denkmalschutz
- 10.0 Prüfung der Umweltverträglichkeit
- 11.0 Umsetzung Realisierung
- 12.0 Restausbaukosten
- 13.0 Flächenbilanz
- 14.0 Auswirkungen der Planung
- 15.0 Weitere Bestandteile der Begründung
- 16.0 Hinweise zur Abwägung

## **Teil B: Umweltbericht**

- 1.0 Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes
- 2.0 Darstellung der für den Bebauungsplan in relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes
- 3.0 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 3.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
  - 3.3 Schutzgut Boden
  - 3.4 Schutzgut Wasser
  - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 3.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern
- 4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch- und Nichtdurchführung der Planung
- 5.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 6.0 Monitoring
- 7.0 Zusammenfassung

## **Teil A: Begründung**

### **1.0 Anlass der Planung**

Im Bereich des seit Februar 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.22 für das Gebiet beiderseits der Milter Straße zwischen Nordumgehung B 64 (jetzt: Nördliche Stadtstraße) und Emstal ist die Erschließung nördlich der Milter Straße bislang nicht vollständig plankonform erstellt worden. Dies trifft insbesondere für ein Teilstück der Wegeverbindung parallel zur Milter Straße in Richtung Fürstenbergstraße und für die Straße Vor den Knäppen in Richtung Fürstenbergstraße zu.

2002 baten Anlieger des Stadthagen und der Fürstenbergstraße um Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1.22 im Bereich zwischen dem Stadthagen und der Fürstenbergstraße. Begründet wurde dies damit, dass die Baugrundstücke in Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaut und erschlossen worden sind. Die bis dato nicht abschließend vorgesehene Erschließung würde u. a. zu nicht vertretbaren Härten für die Grundstückseigentümer führen.

Unter Berücksichtigung eines mit den Antragstellern geführten Gespräches wird seitens der Stadt eine Erschließung, welche sich auf das Notwendigste beschränkt, für städtebaulich vertretbar gehalten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine Anpassung von Planfestsetzungen in Bezug auf die vorhandene und noch mögliche Wohnbebauung vorgenommen werden.

Der Rat der Stadt hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 im Bereich zwischen Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen am 22.03.2007 beschlossen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.21 treten die für diesen Bereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.22 insgesamt außer Kraft.

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

#### Im Norden (von Westen nach Süden)

Gemarkung Warendorf, Flur 32, Nordseiten Flurstücke 1239, 1245, 1241, 1243.

#### Im Osten (von Norden nach Süden)

Ostseiten Flurstücke 1244, 1096, 1178, 1102, Richtung Osten Nordseite Flurstück 43, Ostseiten Flurstücke 43, 1186, 1187, 1207, 1202, Richtung Osten Nordseite Flurstück 517 bis Südwestecke Flurstück 1077, Richtung Westen dabei das Flurstück

517 anschneidend auf Südseite Flurstück 1202, Richtung Osten Südseite Flurstück 1202, Ostseiten Flurstücke 1089, 1325, 1326, 804.

#### Im Süden (von Osten nach Westen)

Südseite Flurstück 804.

#### Im Westen (von Süden nach Norden)

Westseiten Flurstücke 804, 1327, Südseite Flurstück 1323, Westseiten Flurstücke 1323, 1089, ca. 27,0 m Nordseite Flurstück 1089, Richtung Norden ca. 2,5 m parallel Ostseite Flurstück 1091 auf Nordseite Flurstück 1091, Richtung Osten Nordseiten Flurstücke 1091, 1090 bis Südwestecke Flurstück 1203, Westseite Flurstück 1203 in Verlängerung auf Südseite Flurstück 1183, dabei die Flurstücke 1209, 1301, 1302 durchquerend, Richtung Westen Südseite Flurstück 1083, Westseite Flurstück 1183 ca. 27,0 m Richtung Osten, annähernd rechtwinkelig Richtung Norden auf Nordseite Flurstück 43, dabei die Flurstücke 1185 und 45 durchquerend, ca. 2,0 m Südseite Flurstück 1102 Richtung Westen, Westseiten Flurstücke 1102, 1178, ca. 6,0 m in Verlängerung parallel Westseite Flurstück 1242, annähernd Richtung Westen auf Westseite Flurstück 1246 (ca. 2,0 m von Nordwestecke Flurstück 1246), Westseiten Flurstück 1246, 1247 bis zum Ausgangspunkt.

## **1.2 Übergeordnete Vorgaben**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsfläche festgelegt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus. Mit der Beibehaltung der Festsetzung als reines Wohngebiet wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

## **2.0 Art der baulichen Nutzung/reines Wohngebiet (WR)**

Die zwischen der Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen gelegene und fast ausschließlich bebaute Fläche wird entsprechend der bis dato geltenden Festsetzungen gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend § 3 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von der Möglichkeit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 wird Gebrauch gemacht, damit das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur im Sinne des Bestandes erreicht werden kann.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen werden entsprechend bzw. in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1.22 getroffen.

Bezogen auf die reine Wohngebietsausweisung (WR) wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 voll ausgeschöpft. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, um auch bei kleineren Baugrundstücken eine optimale Dachgeschoßausnutzung zu ermöglichen.

In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit I sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung von First- und Traufhöhe mit 8,0 m bzw. 4,0 m) im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Grundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche wird das ursprüngliche städtebauliche Ziel der „1 1/2-geschossigen Bauweise“ weiter verfolgt.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut Außenkante. Die Firsthöhe als der äußere Schnittpunkt der Dachkanten bzw. als der höchste Punkt der Dachfläche.

#### **3.2 Bauweise**

In den reinen Wohngebieten wird die Bauweise entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand (Einzelhaus bis Hausgruppe) als offene Bauweise festgesetzt.

In Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäude auf 2 ermöglicht die Bauweise die Umsetzung des Wohnbedürfnisses nach der Wohnform eines herkömmlichen Einzel- und Doppelhauses.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bezug auf die reduzierte öffentliche Erschließung und den Wohngebäudebestand durch Baugrenzen neu festgesetzt. Baustreifen im Mittel von 15,0 m Tiefe ermöglichen einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Ausformung der städtebaulichen Zielvorstellung. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da keine strengen Baufluchten erwünscht sind, sondern eine locker geprägte Baustruktur entsprechend dem Bestand angestrebt wird.

## **4.0 Gestalterische Festsetzungen**

In Anlehnung an den Ursprungsplan und den Gebäudebestand wird die Dachform als Sattel- und Walmdach und die Dachneigung mit 30 – 38° festgesetzt, um eine harmonische Einfügung der noch möglichen Bebauung zu gewährleisten.

Begrenzt wird die maximale Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Gebäude. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und die Außenwände in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

## **5.0 Erschließung/Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.22 ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche der verlängerten Fürstenbergstraße wird bis auf notwendige Erschließungsflächen und die Sicherstellung einer Wegeverbindung zwischen Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen zurückgenommen. Zurückgenommen wird auch die durchgängige Erschließung gegen Norden zur Straße Vor den Knäppen.

In Ergänzung zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger belastet. Diese dienen der Sicherung der Erschließung der Hinterliegergrundstücke.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen im vorhandenen und angrenzenden Straßenraum wird als ausreichend erachtet. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken selbst unterzubringen. Das Plangebiet ist über den Stadthagen sowie Fürstenbergstraße / Gallitzinstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (L 830/K51) angeschlossen.

Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. In einer Entfernung von max. 500 m in östlicher Richtung befindet sich eine Bushaltestelle an der Gallitzinstraße.

## **6.0 Umweltschutz**

### **6.1 Altlasten**

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist in Bezug auf das Plangebiet keine Eintragung auf. Der Stadt liegen keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Milter Straße

In einer Entfernung von ca. 42,0 m zur Südgrenze des Plangebietes verläuft die Milter Straße (L 830). Diese überörtliche Verkehrsstraße verursacht Verkehrsimmissionen, welche auf das Plangebiet einwirken. Zur Abschätzung dieser Belastung wird die schalltechnische Beurteilung vom 09.04.2001 des Büros „Ingenieurplanung“ aus Wallenhorst zum Bebauungsplan Nr. 1.14 „Drestomark“ zugrunde gelegt.

Danach beläuft sich in dem betroffenen Streckenabschnitt die Gesamtbelastung auf 6.580 Kfz/24 h. Der errechnete  $L_{m,E}$  beträgt tags 61,7 dB(A) und nachts 50,1 dB(A). Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung und einer Entfernung von ca. 42 m bis zum südlichen Rand des WR-Gebietes errechnet sich danach ein Immissionspegel von tags =  $61,7 - 2,8 = 58,9$  dB(A) und nachts =  $50,1 - 2,8 = 47,3$  dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für das reine Wohngebiet (WR) mit tags 50,0 dB(A) und nachts 40,0 dB(A) werden im südlichen Bereich des Plangebietes im Tagwert um 8,9 dB(A) und im Nachtwert um 7,3 dB(A) überschritten. Da es sich anhand der überwiegend vorhandenen Bebauung um einen vorbelasteten Bereich handelt und aktive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht erwünscht sind, werden entsprechende passive Maßnahmen zum Erreichen des ausreichenden Schallschutzes festgesetzt.

Im Sinne des Minimierungsgebotes wird eine Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte angestrebt und der betroffene Bereich dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zugeordnet.

Nachstehende Festssetzung wird in den Planentwurf eingestellt:

„Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bzgl. der Grundstücke im betroffenen Einwirkungsbereich sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Südseite (annähernd parallel zur Milter Straße) in den Lärmpegelbereich III (erforderliches  $R'_{w,res} = 35$  dB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die West- und Ostseiten (annähernd senkrecht zur Milter Straße) gilt der Lärmpegelbereich II (erforderliches  $R'_{w,res} = 30$  dB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten die in den genannten Lärmpegelbereich eingestuft sind, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärmquelle abgewandtes Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit Sauerstoff verzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Genehmigung oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

## **6.2.2 Nördliche Stadtstraße**

Die schalltechnische Beurteilung zur Nördlichen Stadtstraße der Ingenieurplanung aus Wallenhorst vom Oktober 1996 weist im betroffenen Streckenabschnitt der L830 (Milter Straße) bis K51 (Dr.-Rau-Allee) einen Immissionspegel von  $L_{m,E}$  von tags 64,7 dB(A) und nachts von 54,8 dB(A) aus.

Die Prognose zu dem vorhandenen Wohngebäude Vor den Knäppen 2-4 in einer Entfernung von ca. 45,0 m mit Lärmschutz (Wall) weist einen Mittelungspegel  $L_m$  von tags 55,0 dB(A) und nachts von 45,0 dB(A) aus. Unter Zugrundelegung eines größeren Abstandes von 80,0 m zum reinen Wohngebiet auf der Südseite der Straße Vor den Knäppen ergibt sich entsprechend Schaubild 15 der DIN 18005 eine Lärminderung von ca. 3,9 dB(A). Auf der Nordseite des Plangebietes beträgt der danach zugrunde zu legende Mittelungspegel tags 51,1 dB(A) und nachts 41,1 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit tags 50,0 dB(A) und nachts 40,0 dB(A) werden danach im Tag- und Nachtwert am Nordrand des Plangebietes um jeweils 1,1 dB(A) überschritten.

Da die Orientierungswerte vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten anzuwenden sind und es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, wird die geringfügige Überschreitung im Tag- und Nachtwert für hinnehmbar angesehen. Es werden keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **7.0 Infrastrukturelle Versorgung/Anbindung**

Die notwendige Versorgung der Bewohner im Plangebiet mit Gütern und Dienstleistungen ist in angemessener Entfernung gewährleistet. Der EDEKA-Markt Ecke Fürstenbergstraße/Gallitzinstraße ermöglicht insb. eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert. Eine Bußhaltestelle befindet sich Ecke Fürstenbergstraße/Gallitzinstraße.

## **8.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgen über bereits bestehende bzw. noch ergänzend zu verlegende Einrichtungen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt. In den Straßen Stadthagen, Vor den Knäppen und der Fürstenbergstraße ist eine öffentliche Kanalisation vorhanden. Nach Auskunft des Entsorgungsbetriebes der Stadt Warendorf können die noch nicht bebauten Grundstücke an die bestehende bzw. noch ergänzend zu verlegende Kanalisation angeschlossen werden. Weitere Untersuchungen und Regelungen hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung werden vor diesem Hintergrund im Rahmen der Bauleitplanung für nicht erforderlich gehalten.

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes kann durch das bestehende und ggf. ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet werden.

Die Telekommunikationsinfrastruktur wird ggf. durch ein ergänzend zu verlegendes Netz innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

## **9.0 Denkmalschutz**

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

## **10.0 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB 2004) ist zur Umsetzung Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des Umweltberichtes ist als Teil B der Begründung beigefügt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich und der Überplanung eines Teilbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.22 sind die Auswirkungen überschaubar und auf das engere Umfeld begrenzt.

## **11.0 Umsetzung/Realisierung**

Die Stadt ist Eigentümerin der z. T. noch nicht endgültig ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich zwischen Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen.

Nach Abschluss des Verfahrens soll der Endausbau der Verkehrsflächen folgen. Die Stadt strebt an, mit den betroffenen Grundeigentümern eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadtwerke und der Entsorgungsbetriebe der Stadt kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Insgesamt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes die üblichen Folgekosten zum Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur.

Bodenordnende Maßnahmen werden nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

## **12.0 Restausbaukosten**

- öffentliche Verkehrsfläche (394 m <sup>2</sup> )	29.325,00 €
- Kanalbau	15.000,00 €
- Wasserversorgung	7.500,00 €

### 13.0 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich in folgende ca.-Flächen:

1. reine Wohngebiete	6.770 m <sup>2</sup>
2. Mischgebiete	14 m <sup>2</sup>
3. öffentliche Verkehrsflächen	530 m <sup>2</sup>
4. private Verkehrsflächen (G/F/L)	140 m <sup>2</sup>
	-----
Gesamtfläche	7.370 m <sup>2</sup>

### 14.0 Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird bis auf den Restausbau der Verkehrsflächen zwischen der Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen auf die vorhandene Erschließung (öffentlich/privat) und Infrastruktur zurückgegriffen. Da keine direkte Wegeverbindung von der Straße Vor den Knäppen zur Fürstenbergstraße gegeben ist, bedeutet dies für die Bewohner des nördlichen Teils des Plangebietes, dass diese nicht direkt zur Fürstenbergstraße gelangen können.

Mit der Überplanung eines Teilbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.22 sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner und angrenzend Wohnenden zu erwarten.

### 15.0 Weitere Bestandteile der Begründung

Die Anlage 3 der schalltechnischen Beurteilung vom April 2001 des Büros „Ingenieurplanung“ aus Wallenhorst zum Bebauungsplan Nr. 1.14 „Drestomark“ wird Anlage der Begründung.

### 16.0 Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seine Fachausschüsse wird verwiesen.

## Teil B: Umweltbericht

### 1.0 Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.21 liegt im Norden der Stadt Warendorf im Bereich zwischen Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen. Es umfasst eine Fläche von 7.355 m<sup>2</sup>.

Wesentliches Planungsziel ist es, gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.22 die Erschließungsflächen zu reduzieren und eine Anpassung der Planfestsetzungen in Bezug auf die vorhandene und noch mögliche Bebauung vorzunehmen.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und konkreten Planungsziele werden in Teil A der Begründung zum Bebauungsplan näher dargelegt.

Der Bedarf an Grund und Boden stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Reine Wohngebiete	6.770 m <sup>2</sup>
2. Mischgebiete	14 m <sup>2</sup>
3. Öffentliche und private Verkehrsflächen	<u>686 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Plangebiet ca.	7.370 m <sup>2</sup>

### 2.0 Darstellung der für den Bebauungsplan in relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind für den vorliegenden Bauleitplan vorrangig folgende umweltrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

- a) Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsfläche festgelegt. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen oder Ziele sind nicht gegeben.
- b) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen oder Gründe sind nicht gegeben.
- c) Das Plangebiet liegt nicht und grenzt auch nicht an ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) an. Sonstige naturschutzrechtliche Festsetzungen liegen nicht vor. Im Plangebiet und näherem Umfeld befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete bzw. Europäische Vogelschutzgebiete).

Auswirkungen von Schutzgebieten auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.

- d) Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.22, welchem die Baunutzungsverordnung 1962 in der überarbeiteten Fassung vom November 1968 zugrunde liegt (mögliche Vollversiegelung). Ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.
- e) Die Bodenschutzklausel im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom Januar 1990 wird die maximal versiegelbare Grundstücksfläche gegenüber dem Ursprungsplan begrenzt. Des Weiteren werden die Verkehrsflächen reduziert. Die Maßnahmen bewirken, dass den Anforderungen des Baugesetzbuches nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird.
- f) Entsprechend § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht bei Neuversiegelung von Boden die Pflicht zur Rückhaltung und soweit möglich die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Regelung zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen.
- g) Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes in Bezug auf Verkehrsimmissionen werden durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen als angemessen erachtet.

### **3.0 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und im Sinne des BauGB.

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist bis auf Restgrundstücke auf der Grundlage der derzeit rechtsverbindlichen Bauleitplanung (BPlan Nr. 1.22) bebaut. Die bestehende Wohnbebauung ist durch eine offene, I-geschossige und durchgrünte Bebauung geprägt.

Die Erschließung erfolgt über die Straßen Stadthagen, Vor den Knäppen und Fürstenbergstraße. Bauleitplanerisch abgesicherte Wegeverbindungen in Ostwest- und Südnord-Richtung wurden bis heute nicht verwirklicht.

Verkehrslärmimmissionen, welche auf den südlichen Teil des Plangebietes einwirken, gehen von der Milter Straße (L 830) aus. Die vom Individualverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Schadstoffimmissionen werden als nicht relevant eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bzw. verbleibende nachteilige Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die von der Milter Straße (L 830) ausgehenden Verkehrsimmissionen
- Vermeidung der Beeinträchtigung räumlich funktionaler Wegeverbindungen bis auf die Nordsüdwegeverbindung
- Beibehaltung der Baugebiets- und Baustruktur
- Erhöhung des Freiflächenanteils durch Zurücknahme des Versiegelungsgrades
- Auswirkungen durch Lärm und Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Durch ein optimiertes Baustellenmanagement sowie strikte Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Vorschriften können diese jedoch vermindert werden.

### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Stadtgebietes und ist komplett von Menschen beeinflusst. Landschaftliche und kulturelle Besonderheiten für den Bereich liegen nicht vor. Bei den vorhandenen Freiflächen handelt es sich um Wohngärten.

Natürliche Vegetationsflächen, Biotop und Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet ist derzeit sowohl für den Arten- und Biotopschutz aufgrund der baulichen Nutzung von geringer Bedeutung. Auf Grund der Bebauungsmöglichkeiten, insb. in Bezug auf noch nicht bebaute Grundstücke, wird ggf. vorhandener Gehölzbestand beseitigt. Die Entfernung von als schützenswert definierter Bäume und Pflanzungen unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf und muss beantragt werden.

Angesichts der Rahmenbedingungen sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bzw. verbleibende nachteilige Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

- Eine Totalversiegelung der Flächen wird vermieden.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf regelt bei Entfernung schützenswerten Baumbestandes den Ausgleich bzw. Ersatz.

### 3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist seit 1970 überplant und bis auf Restflächen, welche noch einer Bebauung zugeführt werden können, überbaut. Der Ausbau von Verkehrsflächen ist zum Teil nicht umgesetzt worden.

Die noch mögliche Bebauung und Versiegelung bedeutet allgemein einen weiteren Verlust von Bodenfunktionen mit negativen Auswirkungen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Weitere Bodenbelastungen können durch Bodenverunreinigung durch Einsatz von Bioziden in Hausgärten sowie defekten Öltanks eintreten.

Untersuchungen des Bodens liegen für den Bereich der Gallizinstraße vor (geotechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Hinz Geo Technik GmbH vom März 1997). Auf Grund der Nähe zum Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenschichtung geprägt ist durch quartäre eiszeitliche Nieder- und Mittelterrassenablagerungen der Ems in Form von Sanden und Schluffen.

Mit Grundwasserständen ist im Bereich von ca. 2,0 – 3,0 m Tiefe unter Gebäude zu rechnen. Es handelt sich um einen ungespannten Grundwasserspiegel in einem gut durchlässigen Porengrundwasserleiter.

In sandigen Bereichen liegt die Durchlässigkeit in Abhängigkeit des Feinkornanteils im Bodengemisch zwischen  $K_f = 10^{-4}$  m und  $K_f 10^{-5}$  m/s. Grobkörnige Sande besitzen eine große Durchlässigkeit, schluffige Sande und Schluffe sind dagegen schwach durchlässig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bzw. verbleibende nachteilige Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

- Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit durch Aktualisierung der Rechtsgrundlage (BauNVO)
- Reduzierung der Erschließungsflächen
- während der Bauphase Vermeidung von Zerstörung und Beeinträchtigung von Boden und Bodenaushub, Umlagerung und Schadstoffeintrag bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen der technischen Infrastruktur.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserbildungsrate werden als durchschnittlich betrachtet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Durch die noch mögliche weitere Versiegelung wird eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate eintreten. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist jedoch vernachlässigbar.

Die noch mögliche, über den Bestand hinausgehende Versiegelung und Bebauung und damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als begrenzt und überschaubar angesehen. Eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung beschränkt sich auf die Bauphasen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bzw. verbleibende nachteilige Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

- Die Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Planung gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation begrenzt.
- Über die nicht versiegelten Flächen steht in gewissem Maß die Möglichkeit der Grundwasserneubildung.
- Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens können Hinweise zur Nutzung oder Versickerung der auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden nicht belasteten Oberflächenwasser gegeben werden.
- Mit der über den Bestand hinausgehenden weiteren Bebauung und Versiegelung sind überschaubar bleibende Eingriffe in den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Die Grundwasserbildungsneuroate wird als Folge der weiteren Flächenversiegelung lokal gemindert.

### **3.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Klima der Region ist atlantisch geprägt und von milden Wintern und regenreichen Sommern gekennzeichnet. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest. Aktuelle kleinräumige Daten zum Klima und zur Luftbelastung liegen nicht vor.

Durch den vorhandenen Anteil versiegelter und bebauter Flächen weist der Bereich ein typisches Siedlungsklima von hohen Tag-Nachttemperaturschwankungen sowie einer reduzierten Windgeschwindigkeit auf.

Im Süden wird das Plangebiet durch die in Ostwestrichtung verlaufende Milter Straße (L 830) tangiert. Die in der Luft transportierten Schadstoffe sind bei entsprechenden Wetterlagen als Belastung ggf. kurzfristig lokalisierbar.

In der näheren Umgebung Ecke Fürstenbergstraße/Gallitzinstraße befindet sich eine gewerbliche Nutzung in Form eines Ladengebietes. Hiervon auf das Plangebiet negativ einwirkende Einflüsse sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bzw. verbleibende nachteilige Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

- Die über den Bestand hinausgehende weitere Bebauung und Versiegelung wird keine wesentliche Änderung des Lokalklimas und wesentliche Erhöhung der nutzungsbedingten Immissionen aus Individualverkehr und Gebäudeheizung verursachen.
- Weitergehende Maßnahmen sind auf Grund der Bestandsituation nicht vorgesehen.

### **3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plan sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Bei Bodeneingriffen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde/Befunde auftreten.

Auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DschG), insb. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird verwiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht zu treffen bzw. verbleibende nachteilige Auswirkungen sind auch in Bezug auf die Sachgüter nicht zu erkennen.

### **3.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen. Erhebliche Wechselwirkungen, welche über das unter den Schutzgütern beschriebene Maß hinausgehen, sind nicht ersichtlich.

### **4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch- und Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung ist eine im Sinne der Ursprungsplanung, jedoch den heutigen Bedürfnissen angepasste bauliche Entwicklung möglich (u. a. maßvolle Nutzung und Nachverdichtung im Dachgeschoß). Des Weiteren ist eine Einschränkung des Verlustes von Bodenfunktion durch Versiegelung gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Umweltzustandes durch Vollversiegelung der Baugrundstücke und Ausbau weiterer Verkehrsflächen möglich.

### **5.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes sind Standortalternativen nicht gegeben.

### **6.0 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Die Bebauung im Plangebiet ist nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind dort geregelt.

Besondere Risiken sind nicht erkennbar, so dass auf Überwachungsmaßnahmen unmittelbar mit Baubeginn und unmittelbar nach Fertigstellung von Maßnahmen verzichtet werden kann.

Die Überwachung möglicher Umweltauswirkungen wird durch die Stadt im Rahmen späterer Begehungen und Kontrollen gesichert.

Bei der Überwachung unvorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Stadt insbesondere auf entsprechende Hinweise der Fachbehörden und der Bevölkerung angewiesen.

## **7.0 Zusammenfassung**

Die Stadt Warendorf beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.22 für das Gebiet beiderseits der Milter Straße zwischen Nordumgehung B 64 (jetzt: Nördliche Stadtstraße) und Emstal im Bereich zwischen Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.21 zu ersetzen.

Durch die Planung wird im Bereich zwischen Fürstenbergstraße und der Straße Stadthagen eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die dort entstandene sowie mögliche Wohnbebauung eine Anpassung u. a. in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise erreicht.

Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1.21 behandelt gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Nach derzeitigem Kenntnisstand konnten alle umweltrelevanten Informationen und Daten, die für die Erstellung des Umweltberichtes erforderlich sind, zusammen getragen werden.

In Bezug auf die untersuchten Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser sind bedeutsame lufthygienische Belastungen durch Schadstoffe und Lärm nicht erkennbar.

Auf Teile des Plangebiets einwirkenden Verkehrslärmimmissionen kann durch passive Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Unter Berücksichtigung der Rechtsgrundlage sowie der Festsetzungen des Ursprungsplans (BPlan Nr. 1.22, Grundlage: BauNVO von 1962 in der überarbeiteten Fassung von 1968) ist im Plangebiet eine Vollversiegelung durch Nebenanlagen möglich. Durch die vorliegende Planung wird der mögliche Versiegelungsgrad zurückgenommen, so dass ein Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird.

Auf Grund des überwiegend bebauten Bereiches sind für das Schutzgebiet Boden und keine großflächigen Veränderungen durch Versiegelung bzw. Bebauung zu erwarten. Die Speicher- und Reglerfunktionen der Böden werden jedoch beansprucht sowie Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung sind die Folge.

Angesichts der überarbeiteten Innenentwicklung wird der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum insgesamt für vertretbar und die Planung als in sich ausgeglichen erachtet.

Floristische und faunistische Erhebungen sowie lufthygienische und mikroklimatische Untersuchungen sind entbehrlich, da hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die dargelegten Schlüsse zu erwarten sind.

Zusammenfassend ergibt sich, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ableitbar sind. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auf Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind auch nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Überwachung evtl. auftretender, derzeit unvorhersehbarer nachteiliger Auswirkungen werden in weiteren Planverfahren nach Erfordernis festgelegt.

Warendorf, 21.02.2007/03.08.2007

STADT WARENDORF  
Der Bürgermeister

*gez. Stuke*

(Stuke)