

Bauleitplanung der Stadt Warendorf:

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.16 „Zwischen Hohlenbergstraße und Sassenberger Straße“ vom Februar 2007, geändert am 19.04.2007

Teil I: Begründung

1. Planungsvorlauf und Rahmenbedingungen
2. Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie vorbereitende Bauleitplanung
4. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung
 - 4.1 Weiterentwicklung eines innerstädtischen Quartiers und Baugestaltung
 - 4.2 Verkehr
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Brandschutz
 - 4.5 Entwässerungsplanung i.S. des § 51a LWG
 - 4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB
 - 4.7 Flächenbilanz
5. Ver- und Entsorgung, Belange der Stadtreinigung
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege
7. Altlasten und Belange des Bodenschutzes
8. Prüfung der Umweltverträglichkeit
9. Bodenordnung
10. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung
11. Zur Abwägung im Sinne des § 1(7) BauGB

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Entwurf, Mai 2007

Teil I: Begründung

1. Planungsvorlauf und Rahmenbedingungen

Zwischen der Hohlenbergstraße und der Sassenberger Straße bestand auf dem Flurstück 690 der Flur 36, Gemarkung Warendorf, bis vor einigen Jahren eine Gärtnerei. Heute ist das Gelände i.W. ungenutzt. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des Stadtkerns und ist über die westlich gelegenen Emsbrücken sowohl für den motorisierten Verkehr, als auch fuß- und radläufig gut an das Zentrum angebunden. Die *Sassenberger Straße* und die *Dreibrückerstraße* bieten darüber hinaus eine sehr gute Einbindung in den örtlichen und überörtlichen Verkehr. Im Umfeld bestehen entlang der Hauptverkehrsstraßen gemischte Nutzungen, darunter ein Ärztehaus, ein Elektrogeschäft, Gastronomiebetriebe, etc. sowie Wohnungen. Im Norden herrschen entlang der Hohlenbergstraße Wohnnutzungen vor, östlich befindet sich das Landgestüt Warendorf.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Gewerbebrache wieder in das belebte Stadtgefüge eingefügt werden. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Quartiers sind dabei im Norden insbesondere Wohnnutzungen, im Süden darüber hinaus auch gewerbliche Nutzungen mit mischgebietstypischem Charakter denkbar. Vor dem Hintergrund der umgebenden gemischten Nutzungen soll das Plangebiet insgesamt als Mischgebiet überplant und gegliedert werden. Durch die Vorgehensweise wird das Gelände in den umgebenden Siedlungszusammenhang integriert.

Die Planung entspricht den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Warendorf zur baulichen Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungszusammenhang. Die Vorgehensweise trägt dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a(2) BauGB Rechnung. Wichtig ist dabei, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügt. Ein Planerfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist daher gegeben.

2. Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

a) Geltungsbereich

Der rd. 3.760 m² große Geltungsbereich grenzt im Süden an die Sassenberger Straße und im Norden an die Hohlenbergstraße bzw. die dortigen Wohngrundstücke. Er schließt im Westen an die Bebauung entlang der Dreibrückenstraße an, östlich befindet sich ein Ärztehaus sowie das Landgestüt Warendorf. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

b) Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im Plangebiet bestand bis vor einigen Jahren eine Gärtnerei. Das Grundstück war nahezu vollflächig mit dem Ladenlokal sowie Gewächshäusern etc. bebaut und wurde im Übrigen als Hoffläche genutzt. Nachdem die gewerbliche Nutzung aufgegeben worden ist, sind die baulichen Anlagen überwiegend entfernt worden, die Bodenplatten wurden jedoch zum Großteil vor Ort belassen. Ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus befindet sich heute noch auf dem Gelände und soll voraussichtlich einer Folgenutzung zugeführt werden. Weiterhin besteht noch ein ehemaliges Kesselhaus, welches zurückgebaut werden soll. Insgesamt ist der Hauptteil der Fläche noch heute versiegelt, nur im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser im Norden waren auch die Bodenplatten bereits entfernt worden. Seit der Abwanderung des Gewerbebetriebs ist das Grundstück i.W. ungenutzt, lediglich ein kleiner Teil im Süden dient als Stellplatz. Im Osten wird die Fläche durch eine rd. 1 m breite Laubhecke begrenzt.

Entlang der Sassenberger Straße und der Dreibrückenstraße bestehen gemischte Nutzungen aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie etc. innerhalb einer i.W. zwei-, teilweise dreigeschossigen, offenen Straßenrandbebauung. Westlich des Plangebiets befindet sich ein viergeschossiges ehemaliges Lagerhaus an der Dreibrückenstraße, welches insbesondere zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Entlang der Hohlenbergstraße im Norden herrschen Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden vor. Die Nordostseite des Plangebiets wird durch die angrenzenden begrünten Freibereiche des Landgestüts Warendorf geprägt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie vorbereitende Bauleitplanung

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Münsterland, besteht für das Plangebiet eine Festlegung als *Wohnsiedlungsbereich*.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Gelände als *gemischte Baufläche* dargestellt (siehe dort). Mit der vorliegenden Festsetzung eines Mischgebiets wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8(2) BauGB).

4. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Die Planung entspricht den städtischen Zielen zur Vorbereitung von Möglichkeiten der Nachnutzung leergefallener, für die Siedlungsentwicklung aber bereits in Anspruch genommener Flächen. Auf diese Weise kann ein Nachverdichtungspotential im Siedlungsbestand genutzt werden. Der Zuschnitt der Fläche erlaubt die sinnvolle Integration in die umgebende Siedlungsstruktur. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbaumöglichkeiten innerhalb des Stadtgebiets kann ein Beitrag zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs der Kommune geleistet werden.

Für die bauliche Inanspruchnahme spricht vor allem die mit der Lage innerhalb der Stadt einhergehende Nähe zur örtlichen Infrastruktur sowie die Möglichkeit, die vorhandenen Verkehrswege zu nutzen.

4.1 Weiterentwicklung eines innerstädtischen Quartiers und Baugestaltung

Die Festsetzungen werden in Anlehnung an die baulichen und nutzungsmäßigen Verhältnisse in der Umgebung getroffen und sollen auch im nördlichen Teil des Plangebiets eine angemessene Nachverdichtung ermöglichen. Grundlage ist ein städtebauliches Konzept, welches eine gewerbliche Nutzung des überkommenen Wohn- und Geschäftshauses im Süden und eine dreizeilige verdichtete Bebauung im Norden vorsieht.

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit Blick auf die im Norden anschließende Wohnbebauung entlang der *Hohlenbergstraße* erfolgt eine Gebietsgliederung in MI1 und MI2. Im nördlichen Teil (MI2) werden gewerbliche Nutzungen demnach ausgeschlossen. Damit wird insbesondere auch der dortigen Erschließungssituation Rechnung getragen. Die Abwicklung von Liefer- und Kundenverkehr über die *Hohlenbergstraße* wird aufgrund des beengten Straßenraums nicht für verträglich erachtet.

Gewerbliche Nutzungen werden im südlichen Bereich entlang der *Sassenberger Straße* angestrebt (MI1). In diesem Rahmen ist insbesondere eine entsprechende Nachnutzung des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses an der *Sassenberger Straße* denkbar.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen als sehr flächenintensive Betriebe werden im gesamten Mischgebiet aufgrund der Lage im Randbereich der Innenstadt sowie der geringen Flächengröße ausgeschlossen. Ebenso erfolgt im gesamten Gebiet ein Ausschluss von Vergnügungsstätten. Vermieden werden sollen die mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, Schaulfensterschließung, Image), die einer harmonischen Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang entgegenstehen können.

Durch die Festsetzungen wird das Gebiet insgesamt in die gemischten Nutzungsstrukturen der Umgebung entlang der *Sassenberger Straße* sowie der *Dreibrückenstraße* integriert.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/ GFZ), die Begrenzung der Vollgeschosse sowie die Definition der maximalen Trauf- und Firsthöhe geregelt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden mit 0,6 und 1,2 entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht in etwa den örtlichen Verhältnissen in der Umgebung entlang der Hauptverkehrsstraßen und ermöglicht eine effektive Ausnutzung des innerstädtischen Geländes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Mit Blick auf die überwiegend zweigeschossige Bebauung im Umfeld wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bei zwei Vollgeschossen angesiedelt. Durch die Festsetzungen kann die Integration der künftigen Bebauung in die Maßstäblichkeit der Umgebung erreicht werden, gleichzeitig verbleiben ausreichende Spielräume für die Realisierung.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das städtebauliche Konzept sieht eine Folgenutzung für das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus an der Sassenberger Straße sowie eine verdichtete dreizeilige Reihen- und Kettenhausbebauung im rückwärtigen Teil des Geländes vor. Die motorisierte Erschließung erfolgt in den Randbereichen des Plangebiets für Nord- und Südteil getrennt sowohl von der Hohlenbergstraße als auch von der Sassenberger Straße aus. Die Zugänglichkeit der Reihenhäuser im zentralen Bereich ist über fuß-/ radläufige Wohnwege mit überwiegend 2 m Breite vorgesehen, welche südlich durch die geplante Bebauung und nördlich durch die anschließenden Hausgärten begrenzt werden. Durch die überbaubaren Flächen werden anhand des städtebaulichen Konzepts vier Baufelder definiert. Um dieses verdichtete Quartierskonzept im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen, werden entlang der

Wohnwege nach § 9(1) Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Dabei wird eine mindestens 2 m breite Abstandsfläche als Minimum definiert. Die Baufelder (durch Baugrenzen umgrenzte Bereiche) werden dabei untereinander in einem Abstand von jeweils 6 m abgegrenzt. Auf diese Weise wird unabhängig von der Lage der Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 6 m zwischen den Hauptgebäuden gewährleistet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gewahrt werden, da aufgrund des Abstands der Baufelder ausreichende Möglichkeiten zur Belichtung und Belüftung bestehen bleiben.

Das südliche Baufeld umfasst das vorhandene ehemalige Wohn- und Geschäftshaus mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Mit Blick auf den Gebäudebestand soll hier eine unmittelbare Straßenrandbebauung in offener Bauweise ermöglicht werden,

dies entspricht den vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Die Baugrenze ist hier daher deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie der Sassenberger Straße. Bei einer entsprechenden Bebauung erforderliche Abstandsflächen nach BauO NRW müssen somit innerhalb der Straßenverkehrsfläche gewährleistet werden. Entgegenstehende Gründe werden hier nicht gesehen, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Grünanlagen des Emssees beginnen und hier auch langfristig keine Bebauung zu erwarten ist.

Die drei nördlichen Baufelder definieren den Rahmen für die geplante Neubebauung. Im zentralen Bereich ist dabei eine Reihenhausbauung mit jeweils drei Häusern unter 50 m Gesamtlänge vorgesehen. Entsprechend wird offene Bauweise festgesetzt. Die westliche Baugrenze ist dabei teilweise deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie der anschließenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Bei einer Bebauung unmittelbar an dieser Baugrenze werden die Abstandsflächen nach BauO NRW in diesen Bereichen innerhalb der anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen sein.

Im nördlichen Baufeld ist eine Kettenhausbauung aus ebenfalls drei Häusern geplant, welche jeweils an die westliche Grenze gebaut und an der Ostseite mit einer Garage versehen sind. Um eine solche Bebauung zu ermöglichen, wird für das nördliche Baufeld eine entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt. Bei einer Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern wird als Ausnahme aber auch hier die offene Bauweise zugelassen.

Durch die Festsetzungen wird eine Bebauung entsprechend des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts ermöglicht. Gleichzeitig werden angemessene Spielräume für die Realisierung eröffnet.

Vor dem Hintergrund der beengten Verkehrsverhältnisse in der Hohlenbergstraße wird eine Realisierung von maximal 15 Wohneinheiten im Bereich der geplanten Neubebauung für verträglich erachtet. Es wird davon ausgegangen, dass bei dieser Anzahl an Wohnungen auch den Belangen des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets angemessen Rechnung zu tragen (s. Kapitel 4.1d). Um diese maßvolle Verdichtung zu erreichen, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit Bezug auf die Grundstücksfläche begrenzt.

d) Gemeinschaftsstellplätze und -garagen, Nebenanlagen

Um eine Deckung des Stellplatzbedarfs aus dem geplanten Quartier innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich abzusichern, werden an der Sassenberger Straße sowie entlang der verkehrsberuhigten Bereiche im Norden und Westen des Geländes Gemeinschaftsstellplätze und -garagen festgesetzt und den Nutzungen im Mischgebiet zugeordnet. Stellplätze und Garagen werden daraufhin nur innerhalb dieser Gemeinschaftsflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Auch bauliche Nebenanlagen werden nur innerhalb der Baufelder

ermöglicht. Diese Regelungen dienen einer geordneten Entwicklung des Quartiers. Störende Wirkungen von Nebenanlagen auf den öffentlichen Raum sollen damit vermieden werden.

e) **Baugestaltung**

Die Regelung zur **Dachfarbe** lässt bei geneigten Dächern das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zu, für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Stadtbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“, z.B. hellblau, grau, grün oder gelb sind aber aufgrund der Fernwirkung nicht zulässig. Bezug genommen wird ergänzend zur Begründung auch auf das Urteil des OVG NRW vom 9. Februar 2000 (AZ 7 A 2386/98, BauR 10/2000, S. 1472ff). Da Hersteller aufgrund der 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 diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. In Zweifelsfällen wird ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen. Bei geneigten Dächern von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die o.g. Eindeckung problematisch wird, eine Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

Die Regelung entspricht den örtlichen Verhältnissen im Umfeld und ermöglicht damit eine harmonische Integration der künftigen Bebauung in die bestehende Dachlandschaft.

Ebenso ist aus gestalterisch-architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper wirken sich störend auf den öffentlichen Raum aus und sollen vermieden werden.

Entlang der Wohnwege erfolgt für Grundstückseinfriedungen mit Ausnahme von Hecken eine Höhenbegrenzung auf maximal 1,20 m. Damit werden für die Wohnwege Übersichtlichkeit und städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung gewährleistet.

4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Nord- und Südteil des getrennt über die Hohlenbergstraße sowie die Sassenbergerstraße. Dabei wird an der Sassenbergerstraße eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für insgesamt 12 Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze für künftige Nutzungen des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses in diesem Bereich können innerhalb der dortigen überbaubaren Flächen realisiert werden.

Zur Sicherung der motorisierten Erschließung im Norden des Plangebiets sind am Nord- und Westrand verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Diese bieten Raum für drei öffentliche Parkplätze. In den Randbereichen werden darüber hinaus weitere 7 Gemeinschaftsstellplätze für die Zuordnung zu den künftigen Wohnnutzungen vorgesehen. Innerhalb des nördlichen Baufelds des MI2 können darüber hinaus auf den privaten Grundstücksflächen Garagen errichtet werden.

Auf Grundlage der Festsetzungen kann den Belangen des fließenden und ruhenden Verkehrs im Plangebiet angemessen Rechnung getragen werden.

Aus dem verkehrsberuhigten Bereich am westlichen Rand des Geländes wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg bis zur Sassenberger Straße geführt. Auf diese Weise wird die Durchlässigkeit des geplanten Quartiers für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

4.3 Immissionsschutz

a) Schallimmissionen

Die Nachbarschaft eines Mischgebiets zu einem im wesentlichen durch Wohnnutzung geprägten Gebiet kann aus Immissionsschutzsicht grundsätzlich als verträglich angesehen werden. Bei gewerblichen Ansiedlungen innerhalb des südlichen Teils des Gebiets (MI1) wird dem Aspekt des angemessenen Schallschutzes ggf. im Rahmen der Genehmigungsplanung Rechnung zu tragen sein. Insgesamt wird erwartet, dass sich künftige Nutzungen gut in die städtebauliche Umgebung mit gemischten Strukturen im Westen, Süden und Osten sowie Wohnnutzungen im Norden einfügen lassen.

Im Plangebiet können Verkehrslärmimmissionen aus der Sassenberger Straße (L 830) einwirken. Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) benennt mit Stand von 1990 eine Verkehrsmenge von insgesamt rd. 700 Kfz in der Spitzenstunde für den entsprechenden Abschnitt. Mit der geplanten Einrichtung der „nördlichen Stadtstraße“ ist künftig eine Herabstufung der Landesstraße angedacht. Die Verkehrsmenge wird sich in diesem Zuge laut VEP auf rd. 380 Kfz in der Spitzenstunde verringern. Der wesentliche Abschnitt der „nördlichen Stadtstraße“ ist inzwischen realisiert, sodass absehbar bereits mit einer deutlich verringerten Verkehrsmenge in der Sassenberger Straße zu rechnen ist. Aktuelle Verkehrszählungen liegen jedoch noch nicht vor.

Nach der Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW war 2005 in der Sassenberger Straße in Höhe der Sternbergstraße eine Verkehrsmenge von 8.431 Kfz/24 h zu verzeichnen.

Anhand des überschlägigen Schätzverfahrens der DIN 18005 zum Verkehrslärm ergibt sich daraus für das Bestandsgebäude an der Sassenberger Straße bzw. die dortigen überbaubaren Flächen Lärmpegelbereich V im straßenzugewandten sowie seitlichen Bereich, rückwärtig wird von Lärmpegelbereich IV ausgegangen. Für die straßenzugewandten und seitlichen Bereiche des nördlichen Baufelds im Mischgebiet M11 wird Lärmpegelbereich III angenommen.

Entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden für die Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere da künftig mit einer weiteren Verkehrsabnahme in der Sassenberger Straße zu rechnen ist, wird die erläuterte überschlägige Schätzung als Grundlage dabei als ausreichend angesehen. Den voraussichtlichen Veränderungen der Verkehrssituation wird darüber hinaus weiter Rechnung getragen, indem als Ausnahme nach § 31(1) BauGB geringere Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden können, sofern durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass diese ausreichen.

Die Stadt erachtet den Belangen des Schallschutzes damit angemessen Rechnung zu tragen.

b) Sonstige Immissionen, Luftschadstoffe

Gewisse verkehrliche Einflüsse durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen können im Plangebiet gegeben sein. Größere gewerbliche Nutzungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Problematik möglicher, insbesondere Kfz-bedingter Luftschadstoffe, hier vor allem Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10, wird jedoch angesichts von Erfahrungswerten bei Projekten im Kernstadtbereich mit angrenzenden Grünanlagen und damit relativ guter Durchlüftung im vorliegenden Plangebiet als nicht durchgreifend relevant angesehen.

Erhebliche Einflüsse anderer Immissionen (Licht, Staub, Gerüche etc.) werden nach heutigem Stand ebenfalls nicht erwartet. Ein Untersuchungsbedarf wird derzeit daher insgesamt nicht gesehen.

4.4 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden im Zuge der Bauplanung und Realisierung mit den zuständigen Behörden (Brandschutzingenieur des Kreises, Feuerwehr) abgestimmt.

4.5 Entwässerungsplanung i.S. des § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Der Boden ist aufgrund der ehemaligen Gewerbenutzung in großen Teilen versiegelt. Nähere Regelungen bezüglich der Niederschlagswasserversickerung sind daher nicht erforderlich.

4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob nach den gesetzlichen Regelungen ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (sogenannter Baurechtskompromiss). Das vorliegende Plangebiet ist vor Ort nach der ehemaligen Gewerbenutzung in großen Teilen versiegelt. Im nördlichen Bereich sind neben den Gebäuden selbst auch die Bodenplatten der ehemaligen Gewächshäuser entfernt worden, hier besteht eine Brachfläche. Entlang der Ostgrenze verläuft eine rd. 1 m breite Laubhecke. Bei Annahme einer Bebaubarkeit der Fläche im Rahmen des § 34 BauGB wäre auf Grundlage der §§ 17 und 19(4) BauNVO im gesamten Plangebiet eine maximale Versiegelungsmöglichkeit von 80 % gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.16 verfolgt die Stadt das Ziel einer städtebaulich sinnvollen Steuerung der künftigen Bebauung an dem ehemaligen Gewerbestandort. Gänzlich neue Baumöglichkeiten werden nach heutigem Stand nicht geschaffen. Vor diesem Hintergrund wird aufgrund der Planung kein Ausgleichsbedarf gesehen.

Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf

Die Stadt Warendorf verfügt über eine Baumschutzsatzung. Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung sind darin für besonders schützenswerten Baumbestand Maßnahmen definiert, die im Fall von Verlust oder Entfernung desselben notwendig werden (Ausgleich, Ersatz, etc.). Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.7 Flächenbilanz

Tabelle: Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in m²*
Mischgebiet (MI1 und MI2)	3.100
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg, öffentlich)	660
Gesamtfläche Plangebiet ca.	3.760

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

5. Ver- und Entsorgung, Belange der Stadtreinigung

Die *Energie- und Wasserversorgung* des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Stadtgebiet. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz. Eine Festsetzung baulicher Maßnahmen hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien wird jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung im Bestand aus Gründen der Gleichbehandlung sowie im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen.

Die drucktechnisch- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit *Trink- und Feuerlöschwasser* ist sicherzustellen.

Das Plangebiet ist an das bestehende Kanalnetz angeschlossen, die Einleitung des anfallenden *Schmutz- und Niederschlagswassers* ist nach heutigem Kenntnisstand möglich. Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung wird auf Kapitel 4.5. verwiesen.

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf entsprechend der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung. Die Müllbehälter sind am Abholtag jeweils an die nächstgelegene, durch das Müllfahrzeug anfahrbare öffentliche Straße zu bringen und nach der Entleerung wieder auf das Grundstück zurückzuholen. Zur Information sind in der Plankarte Stellflächen für die Müllbehälter am Rand des Plangebiets in der Hohlenbergstraße sowie der Sassenberger Straße eingetragen.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Warendorf oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Westlich angrenzend befindet sich ein ehemaliges Lagerhaus, welches unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude ist in den städtebaulichen Kontext integriert und wurde vor einigen Jahren insbesondere zu Wohnzwecken umgebaut. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Nutzungsmaß sowie zur Baugestaltung, die ebenfalls eine harmonische Integration in die örtliche Stadtstruktur erwirken. Vor diesem Hintergrund werden keine negativen Auswirkungen der Planung auf das benachbarte Denkmal erwartet.

7. Altlasten und Belange des Bodenschutzes

a) Altlasten

Das Plangebiet ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung als Gärtnerei stark überprägt. Im Norden liegt der heute unversiegelte Bereich der ehemaligen Gewächshäuser. Im zentralen Teil befanden sich ein Ladengewächshaus, ein Kesselhaus und ein Ladenlokal. Die Gebäude sind bereits entfernt worden, lediglich die Bodenplatten sind überwiegend noch vorhanden. Im Südteil besteht noch ein ehemaliges Wohnhaus sowie eine derzeit als Stellplatz genutzte Fläche. Im westlichen Bereich ist ein alter Öl- bzw. Gastank vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden¹. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

Im Untersuchungsgelände stehen unterhalb der Baustoffe bzw. Auffüllungen jüngeren Datums (Holozän) Niederterrassensande des Pleistozäns oberhalb von Schluffen desselben Zeitalters an. Grundwasser wurde im nördlichen Bereich des Grundstücks bei 1,9 bzw. 1,95 m unter Geländeoberkante angetroffen. Im mittleren und südlichen Bereich liegt Grundwasser zwischen 2,6 und 3,0 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des Nahbereichs zur Ems muss mit größeren Grundwasserschwankungen gerechnet werden. Längerfristige Aufzeichnungen sind dem Gutachter nicht bekannt.

Organoleptische Überprüfungen der Böden ergaben keinen Verdacht auf Kontamination. Örtlich stehen natürliche Böden sowie künstliche Baustoffe ohne Auffälligkeiten an. Bei einer Teerschnelltestuntersuchung am Asphalt der heutigen Stellplatzfläche war kein Teer nachweisbar. Aus dem Bereich des Öltanks wurde eine Bodenprobe von 0,0 bis 1,5 m entnommen und im Hinblick auf Kohlenwasserstoffe untersucht. Relevante

¹ Geotechnischer Bericht BoG 123/05/2703, Ing.-Büro Urbanski & Vermold, Münster, 02.11.2005

Kohlenwasserstoffgehalte wurden nicht angetroffen. Die Bodenauffüllung im Bereich der derzeitigen Stellplatzfläche ist entsprechend der technischen Richtlinien der LAGA in die Zuordnungsklasse Z.1.1 einzustufen. Bei Unterschreitung der Z.1.1-Werte ist bei Baumaßnahmen z.B. ein offener Einbau in Flächen möglich, die im Hinblick auf ihre Nutzung als unsensibel anzunehmen sind. Gegenüber den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung liegen Erhöhungen vor. Vorsorglich ist aufgrund des analysierten Quecksilbergehalts von 0,54 mg/ kg und des Zinkgehalts von 134 mg/ kg auf einen Wiedereinbau in Haus- und Kleingärten, auf Kinderspielflächen und im Grundwasserbereich zu verzichten. Die analysierten Werte liegen deutlich unterhalb des Prüfwertes für Kinderspielflächen derselben Verordnung. Deshalb sind keine weiteren als die vorsorglichen Maßnahmen erforderlich.

Wegen der vormaligen Gärtnereinnutzung wurden die Proben auch auf Pestizide untersucht. Die analysierten Pestizide besitzen Konzentrationen größtenteils unterhalb der Nachweisgrenze. Der höchste Einzelwert wurde bei Endrin mit 0,179 mg/ kg festgestellt. Für Endrin liegt kein Prüfwert vor. Bei einer vergleichenden Bewertung mit dem Prüfwert des Einzelstoffes Aldrin lässt sich keine Gefährdung ableiten.

Insgesamt ermittelt der Gutachter im Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten.

b) Belange des Bodenschutzes

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

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend nicht als schutzwürdige Böden in Nordrheinwestfalen bewertet worden². Lediglich der im äußersten Süden vorhandene braune Auenboden ist aufgrund der Fruchtbarkeit als schützenswert eingestuft worden, er ist im Plangebiet jedoch bereits heute nahezu vollständig versiegelt.

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 ist bereits seit vielen Jahren bebaut.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Durch die vorliegende Reaktivierung eines ehemaligen Gewerbestandorts trägt sie diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

8. Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt im Plangebiet und der Umgebung. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Reaktivierung eines ehemaligen Gewerbestandorts und die damit einhergehende Nutzung eines Nachverdichtungspotentials im Siedlungsbestand.

Aufgrund der Lage des Geländes im Innenbereich sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und somit durch die Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht notwendig.

10. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Planung kann ein heute ungenutzter, ehemaliger Gewerbestandort wieder in das belebte Stadtgefüge eingefügt werden. Auf die vorhandene Erschließung und Infrastruktur kann zurückgegriffen werden.

Weitere Auswirkungen der Planung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

11. Zur Abwägung im Sinne des § 1(7) BauGB

Zur Abwägung wird ergänzend auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Warendorf verwiesen.

Warendorf und Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2007

Bearbeitung in Abstimmung mit dem
Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück