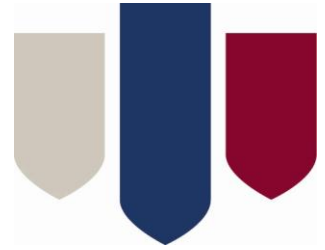


Stadt Warendorf



**Bebauungsplan Nr. 2.45
„Westlich Friedhof Warendorf“**

Begründung

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
 - 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 II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum B-Plan Nr. 2.45 „Westlich Friedhof Warendorf“, Büro WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf, Dezember 2014/März 2015
- A.2 Immissionsschutzgutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung, Uppenkamp und Partner, Ahaus, März 2015
- A.3 Baugebiet „Westlich Friedhof Warendorf“, Versickerungsgutachten, Hinz Ingenieure Münster, März 2015

Teil I: Begründung

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

Westlich des Friedhofs Warendorf bestehen bisherige Erweiterungsflächen des Friedhofs, die mit dem Bebauungsplan Nr. 2.14 einschließlich seiner 1. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ gesichert sind. Aufgrund des Wandels in der Bestattungskultur (Verzicht auf Familiengräber, Zunahme von Urnenbeisetzungen) und ausreichender Reserveflächen auf dem bestehenden Friedhof sind die zurzeit nicht genutzten Erweiterungsflächen nicht mehr erforderlich.

Die Flächen liegen äußerst günstig und mit einer Entfernung von nur rd. 600 m zur Altstadt sehr zentrumsnah. Sie sollen daher soweit möglich als innerstädtisches Wohngebiet entwickelt werden. Damit verfolgt die Stadt die Zielsetzung der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Verbliebene innerstädtische Reserveflächen sollen für eine umgebungsangepasste Fortentwicklung des Siedlungsbestands mobilisiert werden. Es sollen altstadtnah attraktive Wohngrundstücke für breite Nutzergruppen bereitgestellt werden. Dabei ist auch die Einbindung von Angeboten des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen. Gleiches gilt für ein Übergangwohnheim für Asylbewerber. Damit wird ein Beitrag zu dem von der Stadt verfolgten dezentralen, kleinteiligen Konzept zur Unterbringung von Asylbewerbern geleistet. Mit diesem Konzept soll gewährleistet werden, dass diese Nutzung gut in den Siedlungsbestand integriert werden kann.

Im Norden des Plangebiets besteht eine Fläche des Baubetriebshofs für den Friedhof. Diese soll im erforderlichen Umfang weiter zu diesem Zweck genutzt und entsprechend im Plankonzept berücksichtigt werden. Gleiches gilt für den Zugang zum Friedhof im nördlichen Bereich einschließlich Parkmöglichkeiten.

Die Planfläche liegt im Siedlungskontext und ist von drei Seiten durch Gebäude der Laurentius-Schule und zweier Kindergärten im Westen und Nordwesten sowie im Übrigen von Wohnbebauung im Norden, Westen und Süden umgeben. Aufgrund der dreiseitigen Umbauung der Fläche und der Lage innerhalb des Siedlungskörpers, der Flächengröße von insgesamt rd. 2 ha sowie weil keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden und weil 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 durch drei wesentliche Strukturen geprägt: Zum einen durch kleinteilige Wohnbebauung an der Reichenbacher Straße (i.W. eingeschossig) und an der Dr.-Leve-Straße (i.W. zweigeschossig), zum zweiten durch zwischenliegende größere Bauten als Kindergarten, Schule, Amtsgericht etc. mit entsprechenden Freiflächen sowie zum dritten durch die große und von teils altem Baumbestand charakterisierte Grünfläche des Friedhofs Warendorf. Bei der Wohnbebauung überwiegen Satteldächer, die Fassaden sind meist in hellem Putz oder rotem bis braunem Klinker ausgeführt. Die Gebäude mit Gemeinbedarfsnutzungen besitzen unterschiedliche, aber durchgängig eher ruhige Dachformen aus geneigten Dächern und teils Flachdächern. Die Fassadenmaterialien ähneln denen der Wohnbebauung. Die städtebauliche Situation entspricht den Regelungen der Ursprungspläne (B-Plan Nr. 2.14 bzw. dessen 1. Änderung).

Im Süden des Plangebiets selbst verläuft ein stark durch Büsche unterwachsener Teil der Roteichenallee entlang der Reichenbacher Straße. Westlich grenzt daran der asphaltierte Zufahrtsbereich der AWO-Kindertagesstätte an. Von dort erstreckt sich eine Strauch-Baum-Hecke nach Norden bis zu einem befestigten Betriebsweg im Nordteil des Plangebiets. Dieser führt nach Osten entlang der Nordseite der Kernfläche des Baubetriebshofs bis zu dessen Zufahrt aus der Dr.-Leve-Straße und dem angrenzend gelegenen Nebeneingang des Friedhofs. Diese Zufahrt ist in rd. 3 m Breite asphaltiert. Auf der Ostseite wird dieser Streifen von einer Rasenfläche begleitet, die in Richtung des o.g. Nebeneingangs des Friedhofs in eine wassergebundene Befestigung übergeht. Die östlichen Randflächen dienen auch als Parkplatzflächen für den Friedhof, insbesondere bei Beerdigungen. Auf der Westseite der Zufahrt aus der Dr.-Leve-Straße liegt eine derzeit mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Fläche. An diese schließt im Westen ein Wohngrundstück an, das im Ursprungsplan Nr. 2.14 als reines Wohngebiet festgesetzt ist.

Westlich der o.g. Strauch-Baum-Hecke sowie nördlich des o.g. Betriebswegs liegen kleingärtnerisch genutzte Flächen. Die sonstigen Freiflächen, die bisher für eine Friedhofserweiterung vorgesehen sind, werden bislang ebenfalls durch den Baubetriebshof genutzt, z.B. als Lager- und Bewegungs-/Rangierflächen. Sie stellen sich als Wiesenflächen dar, die teils durch Befahren verdichtet sind und teils Aufschüttungen aus Erde, Grünabfällen o.ä. aufweisen.

Die Erschließung der inneren Flächen ist derzeit insgesamt über die Zufahrt aus der Dr.-Leve-Straße gegeben. Dies gilt auch für die Befahrung des Baubetriebshofs mit Betriebsfahrzeugen einschließlich Muldenkippern, Sattelzügen etc. Im Südwesten verläuft die Zufahrt zur benachbarten AWO-Kindertagesstätte durch das Plangebiet.

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. Nach dem Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) im Südosten von Warendorf. Die landesplanerische Zustimmung zur vorliegenden Planung liegt vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ 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 insbesondere auf Punkt 1 und Punkt 4 dieser Begründung verwiesen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer- und Artenschutz

Das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Guetersloh“ verläuft nordöstlich entlang der Ems. Innerhalb des FFH-Gebiets bestehen weiterhin ein Naturschutzgebiet und geschützte sowie schutzwürdige Biotop. Die naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte liegen in mindestens rd. 700 m Entfernung zum Plangebiet und sind durch den zwischenliegenden Siedlungsbereich, die Bahntrasse Münster - Bielefeld und die Bundesstraße B 64 von diesem abgesetzt. Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung werden daher bisher nicht gesehen. Im Süden verläuft ein Abschnitt der im Alleen-Kataster registrierten „Rot-Eichenallee an der Reichenbacher Straße“ (AL-WAF-0088). Der Alleeabschnitt ist stark von Büschen unterwachsen und insgesamt unregelmäßig ausgeprägt, teils sind die Kronen verkümmert. Seitens der Stadt wird eine Neupflanzung der Erhaltung vorgezogen. Dazu wird auf Punkt 4.7 der Begründung verwiesen.

Mit Blick auf die vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ein gewisses Lebensraumpotenzial ggf. auch für planungsrelevante Arten besitzt. 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. Auf Grundlage der vergleichsweise vielfältigen Lebensraumstrukturen im Plangebiet und dem Umfeld ist über die Messtischblattabfrage hinaus ein näherer artenschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf gesehen worden. Auf die entsprechend eingeholte Artenschutzprüfung wird unter Punkt 5.3 näher eingegangen, darauf wird verwiesen.

c) Altlasten und Kampfmittel, Boden, Gewässer

Altlasten oder Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Diesbezüglich 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 NRW¹ um Gley-Podsol, stellenweise Pseudogley-Podsol, z.T. Plaggenesch. Im Informationssystem Bodenkarte NRW sind diese Böden nicht als besonders schutzwürdig registriert. 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).

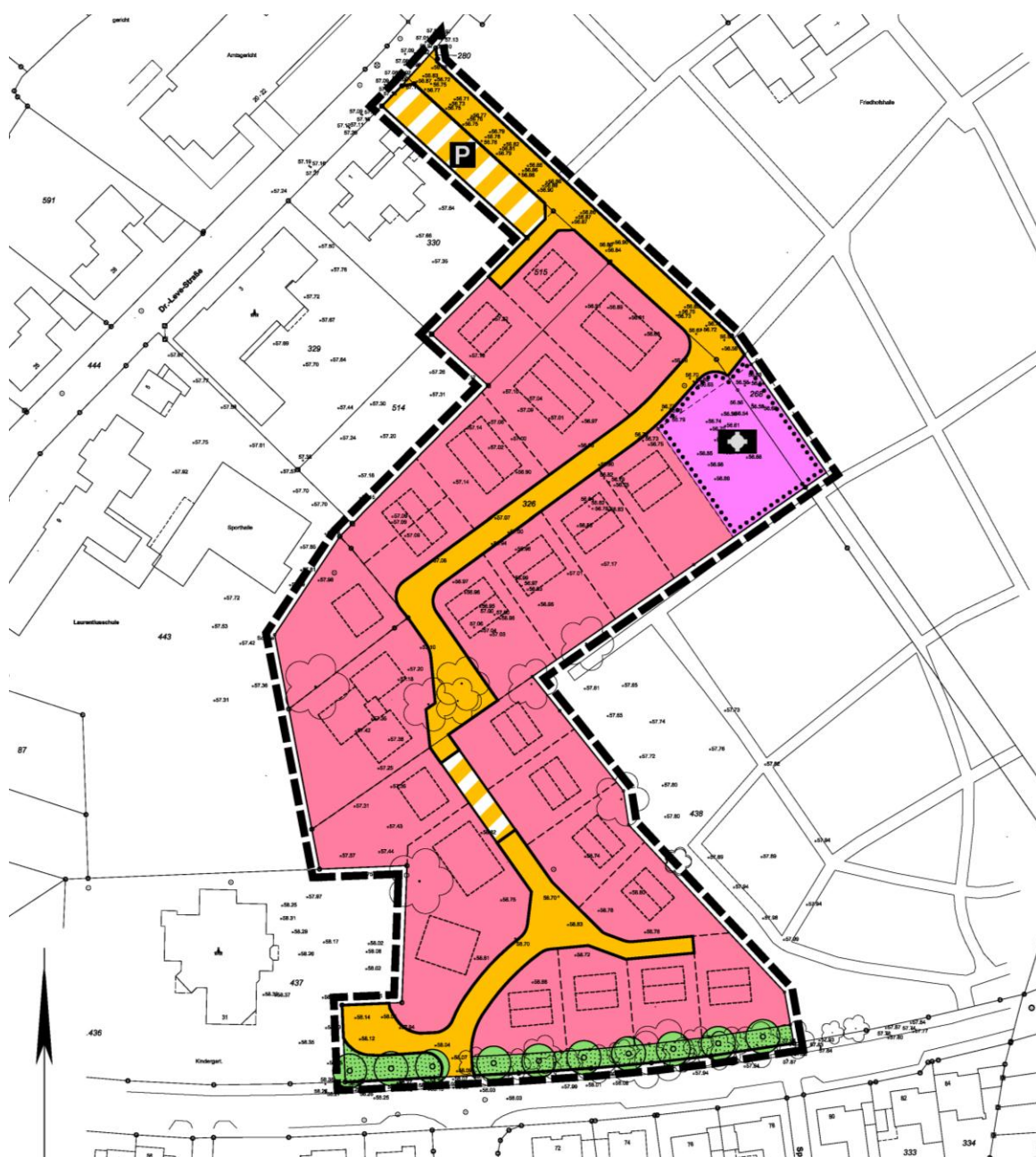
3. Planungsziele und Plankonzept

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 altstadtnahe Wohngrundstücke einschließlich eines Übergangswohnheims für Asylbewerber sowie Angeboten des sozialen Wohnungsbaus bereitgestellt werden. Aufgrund der integrierten und zentralen Lage ist das Plangebiet sehr gut für eine ergänzende Wohnnutzung für unterschiedliche Nutzergruppen geeignet.

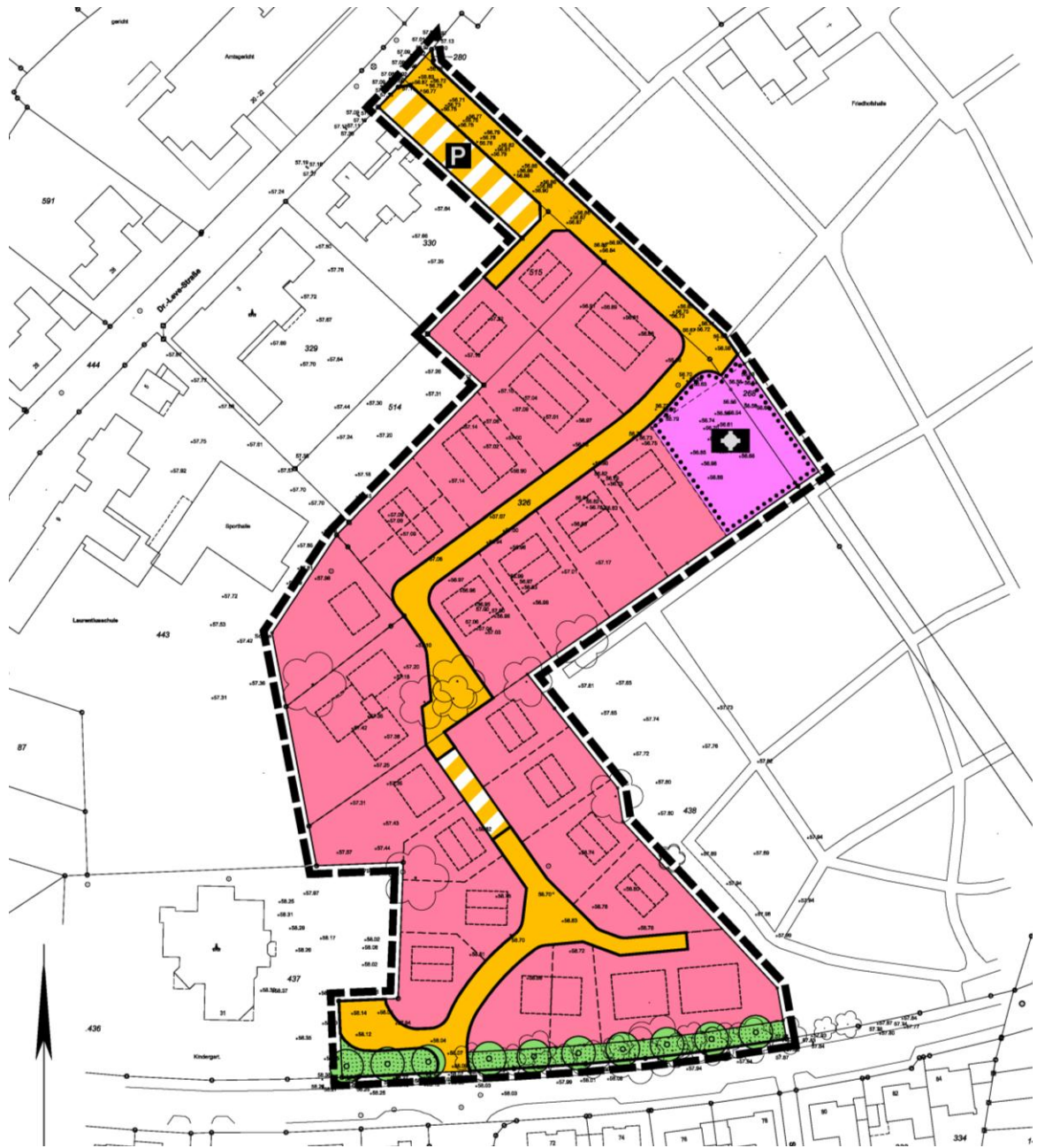
Die Lagerfläche des Baubetriebshofs verbleibt an ihrem bisherigen Standort im Plangebiet. Die weiterhin benötigte Fläche wird entsprechend planungsrechtlich abgesichert.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

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 inmitten des Siedlungszusammenhangs im Südosten von Warendorf. Die Entfernung zur Altstadt liegt bei rd. 600 m. Im Norden, Westen und Süden schließt Bebauung aus Wohngebäuden sowie der Laurentius-Schule und zwei Kindergärten an. Im Osten folgt der Friedhof mit seinem umfassenden, teils alten Baumbestand. In diesem städtebaulichen Zusammenhang wird die geplante, ergänzende Wohnbebauung als sinnvoll und vertretbar angesehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet. Nachfolgend werden zwei mögliche Baukonzepte gezeigt, die im Rahmen der getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden können:



Bebauungskonzept, Variante 1



Bebauungskonzept, Variante 2

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2.45 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich Neuordnung der bisherigen Erweiterungsfläche des Friedhofs Warendorf im Südosten des Stadtgebiets geschaffen. 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 ist bisher überwiegend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Im Nordwesten wird eine Teilfläche der dortigen Gemeinbedarfsfläche „Schule“ berührt, im Norden eine Teilfläche eines bisherigen reinen Wohngebiets. Da eine Friedhofserweiterung in dem vormals vorgesehenen Umfang nicht mehr erforderlich wird, soll der überwiegende Teil der Flächen künftig nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden. Dabei werden die nach BauNVO zunächst ausnahmsweise denkbaren Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der gegebenen Lage im Wohnsiedlungsbereich insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfs und der ggf. umgebungsunverträglichen Besucherfrequenz ausgeschlossen.

Die Nachfolgenutzung der bisherigen Friedhofserweiterungsflächen schwerpunktmäßig durch Wohnnutzungen wird im bestehenden Siedlungskontext mit überwiegend Wohnbebauung und einigen „wohnbezogenen“ Gemeinbedarfsnutzungen wie Schule, Kindergärten, Friedhof etc. als sinnvoll und folgerichtig angesehen.

Auch wird der zentral gelegene Bereich mit guter Infrastrukturausstattung im Umfeld für sehr gut geeignet zur Einbindung von einzelnen Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus und eines Übergangswohnheims für Asylbewerber angesehen. Insgesamt soll ein attraktives Quartier für verschiedene Nutzergruppen entstehen. Dies entspricht der Entwicklung des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet.

Im dauerhaft erforderlichen Umfang wird darüber hinaus im Osten des Plangebiets der bestehende Baubetriebshof als Gemeinbedarfsfläche „Bewirtschaftung Friedhof“ gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer angemessenen, umgebungsbezogenen Einbindung des geplanten Quartiers 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 mit Blick auf die zentrale Lage im Stadtgebiet und mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung der Nachverdichtungsflächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) zugelassen.
- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durchgängig bei zwei Vollgeschossen angesiedelt. Durch ergänzende Vorgabe der Höhe sowie der Stellung baulicher Anlagen wird dann zwischen verschiedenen Bereichen differenziert:

Unmittelbar entlang der Grenzen des Friedhofs im Inneren des Plangebiets soll eine zum Friedhof abgestufte Entwicklung des Bauvolumens erfolgen. Gleiches gilt in Richtung der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft. Dazu werden hier Vorgaben zur maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen, die auf eine typische Familienhausbebauung mit erdgeschossiger Wohnebene und zusätzlicher Nutzung des Dachraums hinwirken („1-1/2“-geschossige Bebauung). Bei den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von maximal 4,5 m und maximal 9,5 m ist die Frage der eventuellen, rechnerischen Zweigeschossigkeit hier zweitrangig. Zur weiteren Unterstützung der geplanten baulichen Abstufung sollen die Hauptbaukörper dabei traufständig zwischen den neuen Erschließungsstraßen und -wegen und der benachbarten Friedhofsfläche stehen.

In Richtung der westlich angrenzenden Bildungseinrichtungen und der Reichenbacher Straße wird aufgrund der umgebenden, unterschiedlichen Bauformen, der vorhandenen Abstände und der zwischenliegenden Grünbereiche - einschließlich der neu zu pflanzenden Baumreihe entlang der Reichenbacher Straße - ein größerer Spielraum in der baulichen Nutzbarkeit als angemessen angesehen. Hier wird das Nutzungsmaß daher neben der maximalen Zweigeschossigkeit lediglich durch die Vorgabe einer maximalen Gesamthöhe von 10,5 m begrenzt. Analog gilt dies für den Nordteil in Bezug auf die maximale Firsthöhe von 10,5 m. Weitere Differenzierungen erfolgen hier in den jeweiligen Lagen in Bezug auf die zulässigen Dachformen.

Als Bezugshöhe wird auf die Oberkante der bereits bestehenden, asphaltierten Erschließung des benachbarten AWO-Kindergartens im Südwesten des Plangebiets im nach Plankarte definierten Bezugspunkt A abgestellt (58,00 m ü. NHN). Die Planstraßen werden in dem weitgehend ebenen Gelände an diese Höhe der vorhandenen Zufahrt anzugleichen sein. Der Bezugspunkt ist somit gut nachvollziehbar und eindeutig bestimmt.

- Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese gewährleisten insbesondere im Norden angemessene Abstände zwischen künftigen Einzelbauten. Im Westen und Süden werden größere Spielräume gelassen, um auch einzelne Mehrfamilienhäuser umsetzen zu können. Um die Überlegungen zur Abstufung der Bebauung vom Siedlungsbestand in Richtung der Grünfläche des Friedhofs weiter zu unterstützen, wird die Bauweise ebenfalls differenziert zugelassen. Danach wird in Richtung des Friedhofs eine kleinteiligere Ausprägung durch Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise vorgegeben. Im Westen und Norden wird entsprechend die Bandbreite der offenen Bauweise insgesamt zugelassen, hier sind somit auch Hausgruppen und Reihenhäuser in der Umsetzung denkbar.

- Zur Sicherung einer verlässlichen Siedlungsentwicklung in Bezug auf Quartierscharakter, Verkehrserzeugung einerseits sowie hinsichtlich der Vorbereitung einer effektiven Nachverdichtung werden differenzierte Vorgaben zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Die Differenzierungen bauen mit einer Maximalzahl von 8 Wohnungen je Wohngebäude (bzw. 4 je Doppelhaushälfte) im WA1 und maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in WA2 und WA3 auf den oben dargelegten Überlegungen zu den Nutzungsmaßen sowie überbaubaren Flächen auf.

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 Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Teils sind Flachdächer vorhanden (z.B. Sporthalle der Laurentiusschule). Es handelt sich insgesamt durchgängig um eher ruhige Dachformen mit einer ausgeglichenen Wirkung in den Straßenraum. Diese Gegebenheit soll grundsätzlich aufgenommen werden, daher werden eher einfache und symmetrische Dachformen vorgegeben, wie insbesondere das Satteldach, aber im Westen und Norden auch das Walm-, Zelt- und teils das Flachdach. Vorgaben zur Dachneigung erfolgen dabei ergänzend nur in Richtung Friedhof, um die in diese Richtung angestrebte, oben bereits angesprochene bauliche Abstufung weiter zu unterstützen. 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 im Siedlungskontext erreicht werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel werden in ihren Ausdehnungen begrenzt, um eine Fortführung ruhiger Straßenraumwirkungen zu unterstützen.
- 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.

Auch die gestalterische **Einheitlichkeit zusammenhängender Baukörper** wie Hausgruppen oder Doppelhäuser ist für die harmonische Wirkung der Bebauung im Straßenzug von großer Bedeutung und wird daher vorgegeben.

Gleiches gilt für die Wirkung von **Einfriedungen**. 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

Das Plangebiet ist im Norden an die Dr.-Leve-Straße und im Süden an die Reichenbacher Straße angebunden und besitzt daher direkte Anschlüsse an das städtische Netz der öffentlichen Straßen. Mit Blick auf die Geometrie der Planflächen und die teils rückwärtige Lage bietet sich die Erschließung über zwei Stichstraßen an, die mit einem Fuß-/Radweg untereinander verbunden sind. An den jeweiligen Endpunkten der Kfz-Erschließungen sind Wendepunkte vorgesehen, die das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ermöglichen (vgl. RAS) und gleichzeitig als Quartiersplätze dienen können.

Die Anschlüsse der beiden Stichstraßen werden im Bereich vorhandener Zufahrten bzw. Erschließungswege angeordnet - im Norden einer Zufahrt des Friedhofs und des zugehörigen Baubetriebshofs und im Süden der Zufahrt des AWO-Kindergartens.

Im Norden erfolgt über die vorhandene Zufahrt die Beschickung des Baubetriebshofs des Friedhofs, einschließlich Lieferfahrten mit Sattelzügen, Muldenkippern etc., weiterhin erfolgt von hier die Zufahrt zur Friedhofskapelle. Dies wird auch künftig so bleiben, der Straßenausbau ist entsprechend vorzunehmen. Ebenso liegen im Norden auf der Ostseite der bisherigen Zufahrt wenig bzw. wassergebunden befestigte Stellplatzflächen des Friedhofs, die insbesondere bei Beerdigungen genutzt werden. Auch dies ist beim Ausbau entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird die nordwestlich gelegene, städtische Fläche künftig als Parkplatz planungsrechtlich gesichert. Damit wird die geordnete Weiterentwicklung des Parkplatzangebots im Umfeld des Friedhofs zusätzlich unterstützt. Nach bisherigem Kenntnisstand bietet diese bisher gehölzbewachsene Fläche dabei genügend Raum zur angemessenen Ausgestaltung im Übergang zu dem westlich anschließenden Wohngrundstück. Im Rahmen der Umsetzung kann hier z.B. entlang des Nachbargrundstücks wiederum ein Gehölzstreifen entwickelt werden.

Im Süden erfolgt die Anbindung an das Straßennetz an der Stelle der vorhandenen Zufahrt des AWO-Kindergartens. Diese wird entsprechend als Erschließungsstraße zu erweitern sein, vorgesehen ist eine Breite von mindestens 8 m zuzüglich der erforderlichen Abrundungen. Neben der künftigen Gebietserschließung wird hier auch die bestehende Kindergarten-Zufahrt einschließlich der innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs gelegenen Teilfläche der dortigen Wendeschleife vor dem Kindergarten-Stellplatz als Straßenfläche festgesetzt. Dadurch wird die gegebene Erschließungssituation mit abgesichert. Aufgrund der vorhandenen, großzügigen Vorfahrtssituation des Kindergartens wird die mit der vorliegenden Planung vorbereitete Über-

lagerung des Bring- und Holverkehrs des Kindergartens mit dem Verkehr aus dem südlichen Teilquartier hier als vertretbar 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 über die mit der vorliegenden Planung im späteren Ausbau gegebenen räumlichen Möglichkeiten hinaus wird bislang nicht gesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum im Plangebiet und im Umfeld vorgesehen. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Plangebiets zwischen dem künftigen nördlichen und südlichen Teilquartier wird zwischen den beiden Wendepunkten ein Fuß-/Radweg vorgesehen. Eine ÖPNV-Anbindung ist in direkter Nachbarschaft gegeben, in der Reichenbacher Straße verkehrt eine städtische Buslinie (u.a. Haltestelle Reichenbacher Straße).

4.5 Immissionsschutz

a) Geräusch-Immissionen

Gewerbliche Nutzungen im Umfeld mit relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet sind nicht erkennbar.

Im Nordosten des Plangebiets verbleibt eine gegenüber dem Bestand vor der Planaufstellung bedarfsgerecht verkleinerte Fläche des Baubetriebshofs für die Unterhaltung des Friedhofs. Hier sind nutzungsübliche Geräuschimmissionen durch Friedhofsfahrzeuge zu erwarten. Da es sich bei dem Friedhof einschließlich seiner Unterhaltung um einen grundlegenden Bestandteil im Wohnsiedlungsbereich handelt, ist davon auszugehen, dass die Immissionen hieraus als ortsüblich anzusehen und in diesem Rahmen zu tolerieren sind. Ein relevantes Konfliktpotenzial wird diesbezüglich nicht gesehen.

Da das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu zwei Kindergärten und zur Laurentius-Grundschule liegt, ist hier mit entsprechendem Kinderlärm etc. zu rechnen. Dieser wird grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet als sozial adäquat angesehen, ein näherer Untersuchungsbedarf wird dazu hier bisher nicht gesehen.

Die Sporthalle der Laurentiusschule wird nachmittags und abends auch für den Vereinssport genutzt. Die Halle schließt im Nordwesten an das geplante Wohngebiet an. Das unmittelbar benachbarte Teilgrundstück liegt auf der Schulfläche selbst, hier ist eine Umsetzung erst dann zu erwarten, wenn die Schulnutzung auf dieser Teilfläche nicht mehr erforderlich sein wird. Direkt benachbart liegt die südliche Stirnseite der Sporthalle, die keine Fenster aufweist. Für den Vereinssport werden die nördlich und nordöstlich der Halle gelegenen Stellplätze genutzt, diese weisen noch einen Abstand von rd. 15-20 m zu dem südlich geplanten Wohngebiet auf.

Die Nutzung der Halle für Vereinssport erfolgt montags bis freitags in Zeiten zwischen 16 Uhr und 22 Uhr. Die Abfahrt von Pkw kann somit teils auch abends bis etwas nach 22 Uhr stattfinden. Aufgrund der o.g. Entfernung des zugehörigen Stellplatzes wird diesbezüglich nach Vorgesprächen mit der Immissionsschutzbehörde des Kreises auf Ebene des Bebauungsplans kein näherer Untersuchungsbedarf gesehen. An den Wochenenden erfolgt kein regelmäßiger Punktspiel- oder Trainingsbetrieb, lediglich sporadisch wird die Halle für Sondernutzungen bereitgestellt. Auch diesbezüglich wird nach den o.g. Vorgesprächen daher bisher kein näherer Untersuchungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans gesehen.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Reichenbacher Straße ein. Mit Blick auf die geplante Wohnnutzung ist zunächst anhand der DIN 18005 eine Abschätzung der Verkehrslärmvorbelastung erfolgt. Grundlage ist zunächst die von der Stadt ermittelte DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) der Straße von etwa 7.500 Kfz mit Stand von 2012 und eine entsprechende überschlägige Hochrechnung bis 2025 mit einer jährlichen Steigerung um 1 %. Daraus ergibt sich für 2025 eine abgeschätzte DTV von etwa 8.500 Kfz/24 h.

Auf dieser Grundlage ist eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden, die den Umfang der Vorbelastung für das geplante Wohngebiet und entsprechende Schutzmaßnahmen aufzeigt.

Auch werden Aussagen zur Zusatzbelastung durch die Planung im Umfeld einschließlich des Aspekts möglicher Reflexionen durch künftige Gebäude getroffen (Immissionsschutzgutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung, Uppenkamp und Partner, Ahaus, März 2015).

Im Gutachten wurde eine Vorbelastung durch Verkehrslärm im Plangebiet festgestellt, die am äußersten Südrand einen Wert von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschreitet. Somit werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Geprüft wurden aktive Schutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzanlage am Südrand mit einer Schirmhöhe von 2,5 m sowie passive Schallschutzmaßnahmen. Festgestellt wurde dabei, dass für den angemessenen Lärmschutz während der Nachtzeit auch bei Errichtung einer Schallschutzwand zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen zumindest in den Obergeschossen erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Vorgaben für die Errichtung einer Lärmschutzanlage getroffen, da eine solche in der Lage inmitten des Siedlungsbereichs städtebaulich kritisch gesehen wird und aufgrund ihrer hier begrenzten Wirksamkeit in der Gesamtschau nicht als sinnvoll angesehen wird. Im Rahmen der Gartengestaltung bleiben die Möglichkeiten des einzelnen künftigen Bauherrn zur Integration von abschirmenden Elementen davon unbenommen (Stichwort „architektonische Selbsthilfe“. Städtebaulich-gestalterisch werden diese Möglichkeiten durch die Bepflanzungsvorgaben für die Erneuerung der Baumreihe auf der Nordseite der Reichenbacher Straße einschließlich der Unterpflanzung mit einer bis zu 2 m hohen Schnithecke in das Umfeld eingebunden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen nach den ermittelten Lärmpegelbereichen III und IV auf Grundlage der DIN 4109 hier als ausreichend angesehen.

Relevante Zusatzbelastungen im Wohnumfeld durch den Verkehr der hinzukommenden Wohnbebauung sowie durch Reflexionen künftiger weiterer Gebäude hat der Schallgutachter hier nicht festgestellt.

Die Stadt erachtet die im Schallgutachten getroffenen Ansätze und die Ergebnisse als nachvollziehbar und belastbar für die Behandlung der Lärmschutzbelange in der vorliegenden Planung. Im Ergebnis sieht die Stadt einen angemessenen Interessenausgleich und die angemessene Berücksichtigung der Schallschutzbelange der bestehenden und künftige Wohnbevölkerung im Plangebiet und im Umfeld hier als gewahrt an.

b) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Problematische **gewerbliche Nutzungen** sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Wohngebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen bislang nicht vor.

Im Bereich der Fläche des Baubetriebshofs für die Unterhaltung des Friedhofs werden im Bestand relativ verteilt auf größeren Flächen Grünabfälle gelagert. Künftig wird diese Lagerung in zwei Containern auf der im Nordosten des Plangebiets verbleibenden entsprechenden Friedhofsfläche konzentriert, diese werden regelmäßig abgefahren und zum Lagerplatz des Baubetriebshofs für Grünabfälle (Am Holzbach 3) gebracht. Relevante Geruchsmissionen im künftigen Wohngebietsbereich werden daher nicht erwartet.

Ggf. ist hier aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zur stärker befahrenen Reichenbacher Straße mit einer etwas erhöhten Luftbelastung zu rechnen. 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. Zu betrachten sind diesbezüglich besonders die Nahbereiche der neuen Gebietszufahrten. Mit Blick auf die vorhandenen Belastungen, an denen keine wesentlichen Veränderungen erwartet werden sowie mit Blick auf die eher geringe zusätzliche Zahl an Wohngebäuden und die zentrale Lage im Stadtgebiet mit umfassenden weiteren Erschließungsmöglichkeiten über das Kfz hinaus 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. Um eine geordnete Straßenraumwirkung und attraktive Quartiersentwicklung zu sichern sind dabei neue Versorgungstrassen durchgängig unterflur, also unter der Gelände- bzw. Straßenoberfläche zu verlegen. Oberirdische Telekommunikationsleitungen o.ä. entsprechen nicht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und den Anforderungen an eine neue Quartiersentwicklung nach aktuellem technischen Stand und sollen klarstellend ausdrücklich ausgeschlossen bleiben.

Am Nordrand der Reichenbacher Straße verlaufen mehrere Leitungstrassen außerhalb des Plangebiets (Thyssengasfernleitung L07466 Bl. 1 +2, 10kV-Stromleitung der Westnetz GmbH, Trinkwasserleitung der Stadtwerke Warendorf GmbH). Die Schutzstreifen dieser Leitungen ragen im Bereich der vorgesehenen Grünfläche der Baumreihe auf der Nordseite der Reichenbacher Straße in den Geltungsbereich hinein. Zur umfassenden Informationen wird daher ein 2 m breiter Leitungsschutzstreifen in der Grünfläche markiert.

Die Kanalisation ist in der Dr.-Leve-Straße als Mischsystem, in der Reichenbacher Straße als Trennsystem ausgeprägt. Bei der Erschließung des neuen Wohngebiets sollen die Kanalisationen dementsprechend ebenfalls im nördlichen Stichweg als Mischsystem und südlichen Stichweg als Trennsystem eingerichtet werden und an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden.

In dem eingeholten Versickerungsgutachten wurden keine örtlichen Versickerungsmöglichkeiten festgestellt, die Vorgehensweise wird daher als vertretbar angesehen.² Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit 800 l/min. für eine Einsatzdauer von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Belange des Brandschutzes können nach bisherigem Kenntnisstand im Siedlungsbestand 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. Nach gutachterlicher Prüfung bestehen keine örtlichen Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers, daher sind Anschlüsse an die örtlich gegebenen Mischwasser- und Trennkanäle vorgesehen (s.o.)

² Baugebiet „Westlich Friedhof Warendorf“, Versickerungsgutachten, Hinz Ingenieure Münster, März 2015

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Süden des Plangebiets verläuft ein Abschnitt einer im Alleenkataster der Landes NRW geführten Roteichenallee. Nach Vorüberlegungen des Baubetriebshofs der Stadt Warendorf werden die vorhandenen Bäume nicht als erhaltenswert eingestuft, da sie teilweise verkümmerte Kronen aufweisen. Auch besteht eine starke Unterpflanzung durch Büsche etc., so dass der Alleencharakter in diesem Abschnitt nicht wahrnehmbar ist. Bei einer Entfernung der Unterpflanzungen würde sich aber ein lückiges Bild ergeben. Daher wird eine Neupflanzung des Alleenabschnitts hier einer Erhaltung der Bäume vorgezogen. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende, etwa 5 m breite öffentliche Grünfläche parallel zur Reichenbacher Straße festgesetzt, innerhalb dieser Fläche sind die Neupflanzungen vorzunehmen. Eine geordnete Unterpflanzung durch eine bis zu zwei Meter hohe Schnitthecke wird ebenfalls vorgegeben, um den gegebenen örtlichen Charakter mit einer „grünen Kante“ auf der Nordseite der Reichenbacher Straße bestandsorientiert fortzuentwickeln.

Weitere grünordnerische Maßnahmen werden mit Blick auf die angestrebte, möglichst effektive Innenentwicklung 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 beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. 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 ver-

bliebene Freifläche dar, die im Zuge der Ursprungsplanung zur Erweiterung des Friedhofs vorgesehen war. Somit waren auch bisher bereits Bodeneingriffe möglich. Durch die Baulandbereitstellung im Innenbereich 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 Fortentwicklung 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 NRW³ zu Grunde gelegt werden.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Erschließungsflächen und Gebäuden und der damit verbundenen Entfernung von Gehölzen 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.

Eine Artenschutzprüfung ist eingeholt worden (Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum B-Plan Nr. 2.45 „Westlich Friedhof Warendorf“, Ing.-Büro WWK, Warendorf, Dezember 2014/März 2015). Diese kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet potenziell Bruthabitate von ggf. planungsrelevanten Vögeln sowie Jagdraum von Fledermäusen betroffen sein kann. Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen wurde dazu festgestellt, dass das Plangebiet keine essentielle Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für die potenziell vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten hat. Eine planungsbedingte wesentliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist in der Artenschutzprüfung nicht festgestellt worden.

Bei der Umsetzung sind Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines Jahres durchzuführen.

³ 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.

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

Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Besonders zu berücksichtigen ist hier dabei die vorhandenen Roteichenreihe am Südrand des Plangebiets. Dazu wird ergänzend auf Punkt 4.7 verwiesen.

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. 2.45 wird die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ als allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Gebietserschließung und unter Berücksichtigung einer verbleibenden Teilfläche des Friedhofs (Baubetriebshof) einer baulichen Nachverdichtung zugeführt. Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich sinnvoll und verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) 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 Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine bisher nicht umgesetzte Erweiterungsfläche des Friedhofs Warendorf, die nicht mehr als solche benötigt wird. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation nur geringe neue Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich 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)	1,47
Gemeinbedarfsfläche <i>Friedhof</i>	0,12
Verkehrsflächen, davon	0,35
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	<i>0,28</i>
<i>Fuß-/Radweg</i>	<i>0,02</i>
<i>Parkplatz</i>	<i>0,05</i>
Öffentliche Grünfläche <i>Baumreihe an der Reichenbacher Straße</i>	0,06
Gesamtfläche Plangebiet	2,00

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2.45 gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2014 bis zum 06.11.2014 statt. Die öffentliche Auslegung sowie Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde in der Zeit vom 29.12.2014 bis zum 30.01.2015 durchgeführt. Zusätzlich wurde die Planung im Rahmen eines öffentlichen Informationstermins am 20.01.2015 mit den interessierten Bürgern erörtert. Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf nochmals überarbeitet und in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 11.05.2015 nach § 4a(3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden entsprechend erneut beteiligt. Nach der erneuten Offenlage ist der Planentwurf nochmals i.W. klarstellend bzw. redaktionell geändert worden, indem die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterflur zugelassen wird. Diese redaktionelle Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Träger der Versorgung als einzig Betroffene sind im Juni/Juli 2015 dazu daher nach § 4a(3) Satz 4 BauGB vereinfacht erneut beteiligt worden. Das Erfordernis einer weiteren Planänderung hat sich daraus nicht ergeben.

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

Warendorf, im August 2015

Planungsbüro Tischmann Schrooten

.....
Tanja Schrooten

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
leitender städtischer Baudirektor