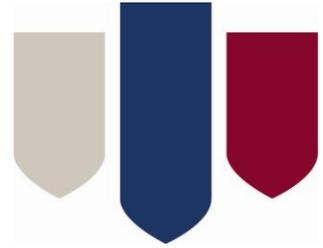


Stadt Warendorf



**Bebauungsplan Nr. 2.44
„Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“**

Begründung

Satzungsfassung

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltprüfung, Bodenschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Umweltbericht

Büro Stelzig: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in der Stadt Warendorf, Soest, Juni 2017
(Gliederung siehe dort)

Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Ingenieurbüro Richters & Hüls: Geruchsgutachten für das Bebauungsplangebiet Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in Warendorf, Ahaus, 02.03.2016.
- A.2 Hinz Ingenieure: Wohnbebauung nordöstlich Kardinal-von-Galen-Straße am südwestlichen Stadtrand von Warendorf – Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Baugebiet, Münster, 08.05.2015.
- A.3 Franz Fischer Ingenieurbüro: Warendorf, Überflutungsprüfung Bebauungsplan Nr. 2.44 für das Gebiet „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“, gutachterliche hydraulische Berechnung und Überflutungsbetrachtung, Erfstadt, Januar 2017

Begründung

1. Einführung

In der Stadt Warendorf besteht trotz leicht rückgängiger Bevölkerungszahlen und dem zu erwartenden demographischen Wandel ein Bedarf an Wohnbauflächen. Dies wird durch das im Frühjahr 2015 erarbeitete Wohnungsmarktgutachten belegt, welches einen kurzfristigen Bedarf an ca. 500 Wohneinheiten benennt. Da die innerstädtischen Nachverdichtungspotenziale zur Deckung des Bedarfs nicht ausreichen, verfolgt die Stadt die Zielsetzung, in gewissem Umfang auch am Siedlungsrand Wohnbauflächen zu entwickeln.

Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Südwesten der Kernstadt soll auf die Nachfragesituation reagiert werden. Die grundsätzliche Zielsetzung liegt dabei in der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Personengruppen wie etwa Familien, Singles oder Senioren. Ebenfalls ist die Einbindung von Angeboten des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kardinal-von-Galen Straße und westlich des dort bestehenden Schulzentrums (Berufskolleg, Gymnasium, Kreishandwerksschule, Realschule). Die Flächen sind im Osten und Nordosten vom spezialisierten Siedlungsbereich des Schulzentrums und im Süden vom Wohnsiedlungsbereich um Hansaring und Hamburger Straße umgeben. Sie bilden den Übergang zwischen dem Siedlungszusammenhang und dem freiem Landschaftsraum. Die Ausweisung eines neuen Wohngebiets stellt an diesem Standort eine sinnvolle Arrondierung des Wohnsiedlungsschwerpunkts im Südwesten von Warendorf dar.

Die Planflächen werden von der in Nordsüdrichtung verlaufenden, ehemaligen WLE-Bahntrasse im Westen der Stadt in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich untergliedert. Die Gleise sind bereits seit langer Zeit zurückgebaut, die Trasse stellt sich als schmaler Grünzug mit lockerem Gehölzbewuchs und einem verbliebenen Grabenzug dar (namenloses Gewässer Nr. 96 f). Die bestehende grünordnerische Untergliederung soll beibehalten und in das städtebauliche Konzept des neuen Gesamtquartiers einbezogen werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Umsetzung des städtischen Ziels zur Schaffung von Wohnbauland im Warendorfer Südwesten gegeben. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ aufgestellt werden. Parallel wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 1,85 ha große Plangebiet liegt im Südwesten am Stadtrand von Warendorf. Die Flächen nördlich der Kardinal-von-Galen-Straßen befinden sich etwa 1,1 km vom Hauptbahnhof sowie 1,3 km von der Innenstadt Warendorfs entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Kardinal-von-Galen-Straße,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und eine oberirdische Hochspannungstrasse,
- im Nordwesten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen sowie
- im Nordosten und Osten durch Gehölzstrukturen entlang der Freiflächen des Paul-Spiegel-Berufskollegs sowie entlang des Schulparkplatzes westlich des August-Wibbelt-Gymnasiums und durch einen Weiher auf dem Gelände des Gymnasiums nördlich der Kardinal-von-Galen-Straße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Planflächen befinden sich derzeit zu weiten Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.21 „Westlich Grüner Grund“, der für diesen Bereich ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festsetzt.

Diese Festsetzung wurde im aktuellen Plangebiet bislang nicht umgesetzt. Die Planflächen sind unbebaut. In der Örtlichkeit ist durch das namenlose Gewässer Nr. 96 f eine Unterteilung in einen West- und einen Ostteil festzustellen. Das vormals auch zur Entwässerung der ehemaligen WLE-Bahntrasse genutzte Gewässer verläuft zentral in Nordsüdrichtung. Es besitzt heute noch eine Entwässerungsfunktion für die umliegenden und südlichen landwirtschaftlichen Flächen. Die Flächen westlich des Gewässers werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich verläuft entlang der Grünstrukturen an der Kardinal-von-Galen-Straße in Ost-West-Richtung ein nicht ganzjährig wasserführender Entwässerungsgraben. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Wiese, die zurzeit als Mähwiese genutzt wird. Im Nordwesten dieser Wiese befindet sich ein Erdhügel und im Südwesten ein kleiner Teich.

Das städtebauliche Umfeld ist unterteilt in i. W. drei unterschiedliche Bereiche. Im Nordosten und Osten grenzt der weitreichende Schulkomplex nördlich der Kardinal-von-Galen-Straße und westlich der Von-Ketteler-Straße mit dem Paul-Spiegel-Berufskolleg, dem Augustin-Wibbelt-Gymnasium, der Kreishandwerkerschaft und der Von-Galen-Schule (städtische Realschule) an.

Städtebaulich sind die Schulflächen vor allem durch die großen Kubaturen der Schulgebäude und die zwischenliegenden Schulhöfe sowie auch durch große, teils gehölzbestandene Rasenflächen vor allem an den Rändern und einen weitläufigen Schulparkplatz direkt östlich des vorliegenden Plangebiets geprägt.

Südlich der Kardinal-von-Galen Straße schließt das Wohngebiet „Hanseviertel“ mit einer eher kleinteiligen Bebauung und i. W. sogenannten „1 ½“-geschossigen Häusern (eingeschossig mit genutztem Dachraum) und Hausgärten an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, über die der Übergang zum freien Landschaftsraum mit einzelnen Hofstellen gegeben ist. Auf den direkt westlich angrenzenden Flächen verläuft eine Hochspannungsleitung oberirdisch in Nord-Süd-Richtung. Hierzu hält das Plangebiet durchgängig einen Abstand von 17 m ein. Dies entspricht dem gegebenen Abstand des südlich benachbarten Wohngebiets zu der vorhandenen Leitung.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist in den letzten Jahren neu aufgestellt worden, mit dem Stand Januar 2017 in Kraft getreten und somit nach § 1(4) BauGB bindend. Der neue LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu behandeln sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar.

Den textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5), eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine möglichst effiziente Energienutzung (Ziel 10.1-1) kann durch eine bedarfsorientierte und möglichst kompakte Siedlungsentwicklung im direkten Anschluss an vorhandene Infrastruktureinrichtungen auf Ebene der Bauleitplanung angemessen Rechnung getragen werden. Diesen Zielen und Grundsätzen wird die maßvolle bauleitplanerische Vorbereitung von Wohnnutzungen auf den an den Siedlungsrand unmittelbar anknüpfenden Flächen zur Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers gerecht. Hervorzuheben sind die Lagegunst in direkter Nachbarschaft zum Schulzentrum als wichtigem Teil der Bildungsinfrastruktur und die trotz Siedlungsrandlage gegebene, relative Nähe zum Stadtzentrum.

Im **Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster** sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die westlich angrenzenden Flächen sind als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf** stellt hier *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* dar. Um die Flächen als allgemeines Wohngebiet ausweisen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Durch die entsprechende 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010, die am 23.03.2015 eingeleitet wurde, werden die Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebiets künftig als *Wohnbauflächen* dargestellt. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zum vorliegenden Bebauungsplan. Dieser wird somit künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Eine landesplanerische Anfrage wurde an die zuständige Landesplanungsbehörde gerichtet, die Planung wird von dort als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar angesehen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die westlichen Flächen werden derzeit i. W. intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Osten liegt eine Glatthaferwiese. Des Weiteren bestehen ein namenloses Gewässer und ein nicht dauerhaft wasserführender Entwässerungsgraben im Zentrum und im Südwesten der Fläche. Das zentrale Gewässer wird von lockerem Gehölzbestand gesäumt, teils ist auch Totholz vorzufinden. Im südlichen Bereich des zentralen Grabens befindet sich ein Teich, der jedoch nicht dauerhaft Wasser führt. Darüber hinaus stocken entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen in Richtung Siedlungsraum weitere Grün- und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Hecken. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen besteht nicht.

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Warendorf erfasst. Auch liegen hier weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch geschützte Landschaftsbestandteile. Ebenfalls sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW¹** geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Südosten grenzt ein Weiher an, der im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop (BK-4013-082) geführt ist. Die Allee entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist nach LG NRW geschützt. Etwa 500 m weiter östlich befindet sich an der Straße „Im Grünen Grund“ eine im Alleen-Kataster registrierte Eichenallee (AL-WAF-0085).

Das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ verläuft etwa 1,5 km nördlich des Geltungsbereichs. Innerhalb des FFH-Gebiets bestehen weiterhin ein Naturschutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet Emstal und weitere geschützte und schutzwürdige Biotope.

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

3.4 Gewässer

Die Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet**, noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Im Geltungsbereich selbst befindet sich ein kleiner Teich, ein weiterer kleiner Weiher liegt direkt östlich auf dem Schulgelände. Dieses im Rahmen des Schulbetriebs angelegte Gewässer hat sich zu einem als schutzwürdig registrierten Biotop entwickelt. Zudem verlaufen innerhalb des Plangebiets ein Gewässer im zentralen Bereich (**namenloses Gewässer Nr. 96 f**) und ein Entwässerungsgraben im Südwesten zwischen bisheriger landwirtschaftlicher Fläche und der Kardinal-von-Galen-Straße. Beide Wasserläufe besitzen Entwässerungsfunktionen für die umliegenden und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und führen nur unregelmäßig Wasser.

3.5 Boden

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel nach BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und 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.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich laut Bodenkarte NRW² um Sandböden aus Gley-Podsol, stellenweise Pseudogley-Podsol, z. T. Plaggenesch. Diese Böden sind gekennzeichnet durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe z. T. mittlere nutzbare Wasserkapazität. Sie weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit bei Grundwasserständen zwischen 8 – 20 dm unter Flur auf. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die vorliegenden Böden nicht zu³.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Das Vorkommen von **Altlasten** ist im Plangebiet und seinem näheren Umfeld bislang nicht bekannt. **Kampfmittelrückstände** sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Dennoch gilt diesbezüglich 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.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.7 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 Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Verdächtige Bodenfunde (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, siehe DSchG) sind der LWL-Archäologie für Westfalen oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Warendorf unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Des Weiteren ist dem LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die entsprechenden Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Planung dient der Vorbereitung von Wohnbaugrundstücken, um der bestehenden Nachfrage in der Stadt Warendorf weiter nachzukommen. Dies soll durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhangs am südwestlichen Siedlungsrand geschehen. Dabei beabsichtigt die Stadt ein Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Dazu werden verschiedene Bautypen (Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser) ermöglicht. Ebenso sollen Teilflächen für Wohngebäude vorgehalten werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung errichtet werden können. Ziel ist es, die Schaffung von günstigem Wohnraum in der Stadt bereits planungsrechtlich zu unterstützen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Geometrie und des zwischenliegenden, gehölzbestandenen Gewässers einerseits einen etwas schwierigen Zuschnitt für eine effektive Ausnutzung auf. Andererseits bietet sich insbesondere der zwischenliegende Grünbereich dazu an, ihn für eine Untergliederung des Gesamtgebiets in zwei unterschiedliche Teilquartiere zu nutzen.

Dabei besitzt die östliche Teilfläche eine stärkere strukturelle Anbindung an das direkt benachbarte Schulgelände. Dort herrschen Großbauten in Flachdachbauweise mit großen umgebenden Freiflächen vor. Daher wird hier eine moderne Bebauung mit Flachdach/Pulldach angeschlossen. Dabei wird besonders in dieser baulichen Nachbarschaft die Einbindung von Mehrfamilienhäusern als sinnvoll angesehen. Die dafür vorgesehenen Baufelder gruppieren sich raumbildend im Inneren des Teilquartiers um

einen zentralen Wendeplatz, dessen Charakter als Quartiersplatz dadurch unterstützt wird. Am südlichen Rand wird dieser Bebauungsschwerpunkt durch kleinteiligere Baumöglichkeiten mit Satteldächern entlang der Kardinal-von-Galen-Straße ergänzt.

Der westliche, dem Landschaftsraum im Westen und Nordwesten zugewandte Teilbereich soll mit Blick auf die Siedlungsrandlage dagegen insgesamt mit einer kleinteiligen, i. W. familienbezogenen Bauform aus Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Damit kann auf einer relativ schmalen Fläche der südlich bestehende Siedlungsrand mit Einzelhäusern und umgebenden Hausgärten sinnvoll fortgeführt und östlich der bestehenden Hochspannungsleitung arrondiert werden.

Die beiden Teilquartiere werden über einen Fuß- und Radweg verbunden, der über eine Brücke das namenlose Gewässer Nr. 96 f im Verlauf der ehemaligen WLE-Trasse quert. Angrenzend an den bestehenden Grünzug wird als weiteres verbindendes Element ein Spielplatz für das gesamte neue Wohngebiet in zentraler Lage vorgesehen. Das zentrale Gewässer mit seinen Gehölzstrukturen soll als natürlich geprägtes Element erhalten bleiben. Entlang der Kardinal-von-Galen-Straße im Süden soll eine ergänzende öffentliche Grünfläche entstehen. Diese soll u. a. zur Eingrünung des Gebiets dienen. Die bisherigen Entwässerungsfunktionen des westlichen Gewässerabschnitts auf der Nordseite der Straße sowie der ehemaligen WLE-Trasse bleiben erhalten und werden in das zukünftige Konzept der Grünstrukturen integriert. Innerhalb der Grünstrukturen sind nach Bedarf auch weitere Ergänzungen der Entwässerungsanlagen möglich.

Durch Festsetzungen insbesondere zu Nutzungsmaßen, zur Baugestaltung und zu den überbaubaren Flächen soll auf den geplanten Wohngebietsflächen die angestrebte, strukturelle Anpassung an den umgebenden Siedlungsbestand gesichert werden. Vor allem auch wegen des direkten Anschlusses an den städtebaulichen Zusammenhang wird die geplante, ergänzende Wohnbebauung als sinnvoll und vertretbar angesehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet. Als Grundlage für die Bebauungsplanung wurden frühzeitig Rahmenkonzepte erarbeitet, die für die Umsetzung ausgewählte Variante wurde im Zuge des Planungsprozesses kontinuierlich fortentwickelt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2.44 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets im Südwesten des Stadtgebiets geschaffen. Diese orientieren sich einerseits am baulichen Umfeld und leiten sich im Übrigen aus den o. g. Zielvorstellungen ab.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht den Zielvorstellungen der Stadt.

Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche und der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens.

Der Nordosten der Teilfläche WA5 (Teilfläche WA5.2) wird darüber hinaus als Fläche definiert, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung gefördert werden können. Dadurch soll der städtischen Vorgabe, sozialgeförderten Wohnungsbau zu unterstützen, planungsrechtlich konkret nachgekommen werden.

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (hoher Flächenbedarf), sondern auch z. B. durch Immissionen (Liefer-/Kundenverkehr etc.) stören.

Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** (2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte) sichern in den für eine kleinteiligere, familienbezogene Wohnform vorgesehenen Teilflächen WA1 bis WA3 eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Regelungen werden in Abhängigkeit der Lage und der angestrebten städtebaulichen Struktur für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. Die Festsetzung wird zudem für Doppelhaushälften differenziert, um auch in Bezug auf diese Bautypen eine verträgliche Einbindung in das Erschließungskonzept in die städtebauliche Struktur des Gebiets zu sichern.

Im Osten werden aufgrund der angestrebten, stärkeren Verdichtung und der ermöglichten größeren Baukörper im WA4 maximal drei Wohnungen und im WA5 maximal sechs Wohnungen (Teilfläche WA5.1) bzw. maximal acht Wohnungen (Teilfläche WA5.2) je Wohngebäude zugelassen. Für das östlichste Baufeld ist zusätzlich eine Ausnahmeregelung in die Planzeichnung aufgenommen worden. Demnach können bei Errichtung eines zusammenhängenden Baukörpers in diesem großzügigen Baufeld insgesamt höchstens 16 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Der Umfang des Baufelds würde die Errichtung von zwei Wohngebäuden ermöglichen. Demnach wird die Ausnahmeregelung bei einem zusammengefassten Baukörper für verträglich

angesehen. In der Teilfläche WA5.2 soll durch die Festsetzungen insbesondere ein möglichst differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnungen und eine kosten-günstige Bauweise unterstützt werden. Damit wird ein hohes Gewicht auf die Deckung des Bedarfs insbesondere an günstigem Wohnraum gelegt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzungen zu Nutzungsmaßen werden hier als ausreichend angesehen, um eine angemessene Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Insbesondere mit Blick auf den Bedarf an günstigem Wohnraum und insbesondere an Wohnungen für größere Familien sowie für Alleinstehende sollen hier keine ggf. hinderlichen zusätzlichen Restriktionen eingeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen unterstützen insgesamt eine bedarfsgerechte, dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der lokalen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA1-5 nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation im westlichen Teilbereich eine i. W. familiengerechte Bebauung mit rechnerisch bis zu voll zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend „1 ½“-geschossiger Bauweise (WA1 und WA2) sowie bis zu zweigeschossige Flachdachbauten (WA3). Im östlichen Teil sind darüber hinaus nachgefragte Gebäudeformen mit ebenfalls bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen, wobei insbesondere die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern vorgeprägt werden soll. Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellungen ausgerichtet. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich daher wie folgt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter Durchmischung mit unterschiedlichen Bauformen mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu bieten und eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erzielen.
- Um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen, wird die **Geschossflächenzahl GFZ** durchgängig mit 0,8 analog zu der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ festgesetzt.
- Die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Umgebung und der Planungsziele durchgängig auf zwei Vollgeschosse begrenzt und durch ergänzende Vorgaben zur **Höhe baulicher Anlagen** zwischen den beiden Teilbereichen differenziert. Insgesamt wird auf eine unterschiedliche Entwicklung im Osten und Westen des Plangebiets in Bezug auf Dichte und Bauvolumina abgezielt.

In den nordöstlichen Teilflächen (WA4 und WA5.1/WA5.2) soll eine stärkere Verdichtung ermöglicht werden. Dort wird mit zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit zur Ausbildung eines Staffelgeschosses größerer Spielraum in der baulichen Nutzbarkeit gegeben. Dies wird aufgrund der Zielsetzung, dort auch Mehrfamilien-

häuser umzusetzen, als angemessen angesehen. Auch die direkte Nachbarschaft zum Schulzentrum mit seinen unterschiedlichen Bauformen und dem größeren Parkplatz wird für diese verstärkte bauliche Ausnutzbarkeit als sinnvoll erachtet.

Hier wird das Nutzungsmaß daher neben der maximalen Zweigeschossigkeit und der GFZ durch die Vorgabe einer maximalen Gesamthöhe von 10,5 m begrenzt.

In den Teilflächen WA1, WA2 wird im Übergang zum freien Landschaftsraum sowie mit Bezugnahme auf die vorhandene Wohnbebauung südlich der Kardinal-von-Galen-Straße auf eine typische Familienhausbebauung mit erdgeschossiger Wohnebene und zusätzlicher Nutzung des Dachraums abgezielt („1 ½“-geschossige Bebauung). Bei den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von maximal 4,5 m und 9,5 m ist die Frage der eventuellen rechnerischen Zweigeschossigkeit hier zweitrangig. Zusätzlich wird ebenfalls im Übergang zum Schulgelände in der Teilfläche WA3 eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach/Pulldach festgesetzt, um diese nachgefragte Bauweise auch im westlichen Teil anzubieten.

Als **Bezugshöhe** wird auf die mittlere Höhe der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks abgestellt. Die Höhenlage der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche sowie die Anschlusshöhe der Baugrundstücke sind dabei zwischen den in der Plankarte festgesetzten Höhenpunkten linear zu entwickeln. Ergänzende Regelungen erfolgen zur Sockelhöhe als Mindest- und Höchstmaß aus Gründen des Überflutungsschutzes sowie der Straßenraumgestaltung. Darüber hinaus wird die Höhenlage von Stellplätzen, Carports und Garagen als Grenzbebauung geregelt, um einen angemessenen Übergang zwischen solchen Anlagen auf aneinandergrenzenden Grundstücken zu sichern.

Die Bebauung entlang der Kardinal-von-Galen-Straße soll gegenüber der Bebauung südlich der Straße durchgängig traufständig ausgebildet werden, daher wird hier sowohl im Westen, als auch im Osten eine straßenbegleitende, traufständige Bebauung vorgegeben.

- Die geplante offene **Bauweise**, abschnittsweise nur aus Einzelhäusern (WA1, WA3, WA4 und WA5) bzw. aus Einzel- und Doppelhäusern (WA2) erlaubt eine umgebungsverträglich aufgelockerte Bebauung.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** definiert. Dabei finden u. a. Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie Grundstückstiefe Berücksichtigung.

Die Entwicklungsfläche ist insgesamt relativ klein und wird durch die zentrale alte WLE-Bahntrasse zusätzlich untergliedert. Daher wird mit der Abgrenzung der überbaubaren Flächen das Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung verfolgt. Damit können insbesondere im Westen weitgehend keine idealtypischen Abstände zwischen künftigen Fassaden und schattenwerfenden Kanten gesichert werden. In diesem Sinne wird das Ziel einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzbarkeit gegenüber dem Ziel der effektiven Ausnutzung in gewissem Maße zurückgestellt. Ausgeglichen wird dies zum Teil dadurch, dass durch die Straßenräume und zwischen den künftigen Bauflächen Lücken offen gehalten werden, die eine teilweise stärkere Besonnung der Südfassaden wieder begünstigen.

Um den Wendeplatz im Osten soll eine möglichst raumbildende Bebauung entstehen. Aus diesem Grund sowie wegen der insgesamt geometrisch anspruchsvollen Grundstücksverhältnisse rücken Baufelder teilweise bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen zu den Schulflächen heran. Um die dort vorgesehen Mehrfamilienhäuser mit Gebäudelängen von etwa 19-21 m – somit länger als die bauordnungsrechtlich in Bezug auf Abstandflächen relevanten 16 m – planungsrechtlich zu ermöglichen, wird an diesen Stellen abweichend vom bauordnungsrecht eine Tiefe der Abstandsfläche von durchgängig nur 3 m festgesetzt. Mit Blick auf die Nachbarschaft zu großzügigen Freiflächen im Bereich der Kreisberufsschule sowie zu gehölzumstandenen Parkplatzflächen des Schulzentrums insgesamt im Osten bleiben hier dabei geordnete städtebauliche und bauliche Verhältnisse gewahrt. Private Belange werden aufgrund der Nachbarschaft zu öffentlichen Einrichtung dadurch hier nicht berührt. Die Vorgehensweise wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen der möglichst effektiven Grundstücksnutzung zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und der angestrebten Raumbildung um den zentralen Wende-/Quartiersplatz als angemessen angesehen.

- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** wird vor allem für eine städtebaulich einheitliche Gestaltung des Ortsrands und entlang der Kardinal-von-Galen-Straße definiert. Der Gestaltung des Ortsrands kommt aufgrund seiner Fernwirkung eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Entlang des Straßenzugs wird i. W. auf die fast durchgängige traufständige Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite reagiert und somit eine einheitliche Straßenraumwirkung erzielt. Dabei können die Gebäude im Rahmen der Vorgaben durch Süd-/Südwestausrichtung der Dächer aus solarenergetischer Sicht möglichst gut genutzt werden.
- **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind in den hierfür festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Sofern sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie im WA1, WA2, WA3 und WA4 im Zufahrtbereich zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten (Einschränkung nach § 23(5) BauNVO). Seitlich und rückwärtig ist ein Abstand von mindestens 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Dabei ist für die Zufahrtbereiche bei Eckgrundstücken die Verlängerung des durchgängigen Rands der öffentlichen Verkehrsfläche maßgeblich, die Kurvenradien der Ecke bleiben unberücksichtigt. Auch hier wird aber empfohlen, einen weiteren Stellplatz vor der Garage/dem Carport einzurichten.

Die Regelungen dienen der Gewährleistung eines harmonischen Straßenbilds insbesondere entlang des Grundgerüsts der künftigen Erschließung. Im WA5 sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In diesem Bereich soll vor allem die städtebauliche Wirkung des Quartiersplatzes gesichert werden, indem oberirdische Stellplatzflächen nur entlang der Geltungsbereichsgrenzen bzw. im rückwärtigen Bereich der Gebäude angeordnet werden können.

Tiefgaragen bleiben von diesen Beschränkungen ausdrücklich ausgenommen, da eine effektive Unterbauung künftiger Mehrfamilienhäuser mit diesen Anlagen im Sinne einer geordneten und städtebaulich sinnvollen Unterbringung von Stellplätzen im Untergrund ausdrücklich unterstützt werden soll.

- **Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und jegliche Nebenanlagen** werden darüber hinaus in einem Abstand von 0,5 m entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen generell ausgeschlossen (Einschränkung nach § 23(5) BauNVO). Hier grenzen Ackerflächen im Außenbereich an. Die Festsetzung soll die Regelungen des sogenannten „Schwengelrechts“ nach Nachbarrechtsgesetz im Bebauungsplan ergänzend sichern und dient insbesondere der Anstoßwirkung. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass auch Einfriedungen diesen Mindestabstand einhalten müssen.
- **Nebengebäude** als Unterart von Nebenanlagen sind generell nur eingeschossig zulässig, um sie den Hauptgebäuden klar unterzuordnen und keine potenzielle Raumwirkung im Straßenraum von diesen ausgehen zu lassen.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. 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, es verbleiben noch deutliche Spielräume der individuellen Baufreiheit.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt insbesondere der **Dachlandschaft** hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu:

- In den Wohngebieten im Umfeld herrschen geneigte Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Prägende **Dachform** ist das Satteldach. Die Schulgebäude im Norden und Osten sind i. W. mit Flachdächern versehen. Die Festsetzungen des Satteldachs im WA1 und WA2 in weiten Teilen des westlichen Geltungsbereichs und entlang der Kardinal-von-Galen-Straße sowie des Flachdachs/Pulldachs im WA3 im Übergang zu den östlichen Flächen und im WA4 sowie WA5 knüpfen an diese Gegebenheiten an. Für das Satteldach werden dabei Dachneigungen zwischen 35° – 45° vorgegeben. Diese erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll auf einen maßstäblichen, der jeweiligen Hausform angepassten Aus-

bau der Dächer hingewirkt werden. Die Beschränkungen erlauben bei geneigten Dächern einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, gewährleisten aber auch, dass sich die Dachaufbauten in ihren Proportionen erkennbar dem Hauptdach unterordnen.

- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** wird für geneigte Dächer 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.
- Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Land gefördert werden.

Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente insbesondere von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fasadensmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper können die Straßenraumwirkung nachhaltig stören. Dies gilt insbesondere entlang prägender Straßenzüge.

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.

Im Bereich des Ortsrands entlang der äußersten westlichen und äußersten nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sollen ebenfalls zur Eingrünung i. W. Hecken angepflanzt werden. Zusätzlich werden an dieser Stelle jedoch auch Einfriedungen aus Stabgitter und Maschendraht, jedoch nicht als Flechtzäune, zugelassen. Mit Blick auf den engen Übergang zwischen den Entwicklungsflächen und den verbleibenden angrenzenden Flächen des landwirtschaftlich genutzten Freiraums im Westen wird nachrichtlich auf die entsprechenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) verwiesen. Darunter ist hier insbesondere das sogenannte „Schwengelrecht“ nach § 36(2) NachbG NRW relevant. Dieses bestimmt, dass Einfriedungen von Grundstücken innerhalb eines Bebauungsplans mindestens 0,5 m Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einhalten müssen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt durch die Anbindung an die Kardinal-von-Galen-Straße im Süden. Diese führt nach Osten in Richtung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen. Im Abschnitt zwischen der westlichen Einmündung des Hanserings und der verkehrswichtigen innerörtlichen Straße „Im Grünen Grund“ ist sie laut Verkehrsentwicklungsplan als Hauptsammelstraße eingestuft. Das Netz der verkehrswichtigen innerörtlichen Straßen (Im Grünen Grund, Blumenstraße, Reichenbacher Straße, Splieterstraße etc.) gewährleistet die Einbindung in das übergeordnete Netz der weiterführenden, klassifizierten Straßen (B 64, L 547). Im Westen besteht ergänzend eine Anbindung an die Waterstroate, die im weiteren Verlauf im Norden zur Katzheide und weiter zum August-Wessing-Damm (B 64) sowie im Süden nach Freckenhorst verläuft. Im Verkehrsentwicklungsplan wird ein Ausbau der Waterstroate erwogen.

Aus Beratungsunterlagen des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom September 2014 ist zu entnehmen, dass für den Abschnitt der Kardinal-von-Galen-Straße zwischen Hansering und Waterstroate im März 2013 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 1.800 Kfz/24 h bei einem Schwerlastanteil von 0,6 % festgestellt worden ist.

Weiter östlich wurde eine DTV 2.300 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil von 0,9 % ermittelt. Dies lässt auf eine Verkehrsmenge im unteren Bereich der funktionalen Einstufung der Straße im Stadtgebiet schließen.

Im September 2014 wurde über eventuelle verkehrslenkende Maßnahmen im Westen der Kardinal-von-Galen-Straße beraten, da sie über die Waterstroate eine Weiterführung zur B 64 und über die Straße „Im Grünen Grund“ eine Fortführung zur L 547 bietet und der Eindruck bestand, dass sie als Schleichweg genutzt würde. Vor dem Hintergrund der ermittelten Verkehrsmengen sowie des vorhandenen Ausbaus als Tempo-30-Zone mit mehreren verkehrsberuhigenden Mittelinseln ist im Ergebnis kein Erfordernis verkehrslenkender Maßnahmen gesehen worden.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass das im Osten gelegene Schulzentrum mit mehreren weiterführenden Schulen einen deutlichen Parkverkehr mit sich bringt. Aufgrund der großen vorhandenen Parkplatzflächen des Schulzentrums und der geordneten Zu- und Ableitung über einen Stichweg aus der Kardinal-von-Galen-Straße werden diesbezüglich keine relevanten Wechselwirkungen mit der angestrebten Wohnbauentwicklung gesehen.

In der Gesamtschau ist der Anschluss der geplanten Wohnbauentwicklung an das örtliche sowie regionale und überregionale Verkehrsnetz leistungsfähig gewährleistet.

Zur **inneren Erschließung** führen zwei Stichstraßen von der Kardinal-von-Galen-Straße in den östlichen und den westlichen Teilbereich. Am Ende der Stichwege sind Wendeanlagen vorgesehen, die jeweils auch eine Funktion als Quartiersplatz einnehmen sollen. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit ist zwischen dem östlichen und westlichen Teilquartier ein Fuß-/Radweg vorgesehen.

Durch die vorliegende Planaufstellung wird nur mit einer geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens um überschlägig etwa 500 Kfz/Tag gerechnet, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner wird nicht erwartet. Die Stadt geht davon aus, dass auch der Zusatzverkehr leistungsfähig über das umgebende Straßennetz abgeleitet werden kann.

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

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist neben den dargelegten inneren Verbindungswegen ebenfalls der oben genannte Straßenraum im Plangebiet und im Umfeld vorgesehen. Dieser ist bzw. wird entsprechend ausgebaut.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist in unmittelbarer Nähe durch die Haltestellen Hanse-ring (ca. 300 m östlich) und Schulzentrum (ca. 300 m nordöstlich) gegeben, die von mehreren Buslinien angefahren werden. Über diese besteht auch eine Verbindung zum Bahnhof Warendorf.

5.5 Immissionsschutz

a) Geruchsimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Westen an den freien Landschaftsraum an. Dort befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die zu weiten Teilen auch Tierhaltung betreiben. Aufgrund dieser Tierhaltung kann eine Geruchsbelastung in der Umgebung der Höfe ausgelöst werden.

Um die Betroffenheit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf mögliche Geruchsimmissionen durch den Bestand und absehbare Entwicklungsperspektiven der umgebenden Viehhaltungsbetriebe zu überprüfen und mögliche Auswirkungen der künftigen Wohnbebauung auf die Entwicklung der Betriebe zu klären, wurde ein Geruchsgutachten⁴ eingeholt.

Der Gutachter betrachtet die Geruchseinwirkungen aus zehn Höfen mit Schweine-, Rinder-, Pferde- und Schafhaltung einschließlich der Silage- und Mistflächen sowie Güllebehälter im Westen des Plangebiets sowie des Warendorfer Siedlungsbereichs an sich. Die Höfe weisen Abstände von etwa 300 m bis 1.000 m zum Plangebiet auf. In Bezug auf die Rahmenbedingungen der Emissionsausbreitung hat der Gutachter insgesamt jeweils Ansätze gewählt, die den einschlägigen technischen Regeln bei der Geruchsprognose entsprechen und eine konservative Beurteilung „auf der sicheren Seite“ erlauben.

Die vorhandenen Tierplatzzahlen wurden durch den Gutachter im Januar 2016 vor Ort aufgenommen und mit den Bauakten abgeglichen.

⁴ Ingenieurbüro Richters & Hüls: Geruchsgutachten für das Bebauungsplangebiet Nr. 2.44 „Nördliche Kardinal-von-Galen-Straße“ in Warendorf, Ahaus, 02.03.2016

Auch die Entwicklungsabsichten der Betriebe sind durch den Gutachter aufgenommen worden. Danach sind für zwei Betriebe Erweiterungsabsichten in die Untersuchung eingeflossen.

Neben den umgebenden Hofstellen hat der Gutachter keine weiteren ggf. für die vorliegende Planung relevanten Geruchsemissionen im Umfeld des Plangebiets festgestellt.

Für die Beurteilung wurden die Wetterdaten der nächstgelegenen Wetterstation Greven für das Jahr 2001 zu Grunde gelegt. Aufgrund der relativ flachen Geländeform erwartet der Gutachter keine Einflüsse durch Kaltluftabflüsse.

Das Gutachten beurteilt auf Grundlage der TA Luft sowie der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) die Geruchsmissionsituation im Bereich des geplanten Wohngebiets. Die Berechnungen sind nach dem Partikelmodell der TA Luft mit dem Immissions simulationsprogramm AUSTAL2000 durchgeführt worden. Die Rastermaße sind mit 16 m Seitenlänge sehr niedrig gewählt worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Plangebiet aufgrund des Bestands an Tierhaltung etc. im Umfeld von einer Geruchsbelastung an 3 % der Jahresstunden auszugehen ist. Künftig ist aufgrund von Erweiterungsabsichten zweier Betriebe an einem nordwestlichen Stichweg der Waterstroate sowie an der Walgernheide mit einer Geruchsbelastung an bis zu 6 % der Jahresstunden zu rechnen. Damit wird der idealtypische Immissionswert der GIRL für u. a. Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden auch unter Berücksichtigung bekannter Entwicklungsabsichten von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben noch deutlich unterschritten. Es verbleiben damit auch noch weitere Entwicklungspotenziale für die landwirtschaftliche Tierhaltung, bevor der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet erreicht würde. Wechselseitige wesentliche Auswirkungen zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben einerseits und der geplanten Wohnbebauung andererseits sind damit hier nicht zu erwarten. Die Planung wird daher mit Blick auf den Schutz vor Geruchsmissionen einerseits sowie auch im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft andererseits als vertretbar angesehen.

Die vom Gutachter gewählten Eingangsdaten, Ansätze, Vorgehensweisen und Ergebnisse werden von der Stadt als plausibel und nachvollziehbar angesehen. Die Bewertung erfolgt daher aus Sicht der Stadt auf einer belastbaren, realistischen Grundlage.

Aufgrund der verbleibenden Randlage zu Ackernutzungen ist mit gewissen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bearbeitung zu rechnen. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

b) Geräuschmissionen

Relevante Gewerbenutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, das nächstgelegene Gewerbegebiet befindet sich etwa 300 m nördlich („Gewerbegebiet Waterstroate“). Dieses ist nach Abstandserlass NRW von 1998 gegliedert. Danach sind in dem Gebiet je nach Abschnitt nur Betriebe und Anlagen ab Abstandsklassen VI bzw. VII, d. h. mit Abstandserfordernissen von bis zu 300 m bzw. bis zu 200 m zu reinen Wohngebieten zulässig. Mit wesentlichen Gewerbelärmmissionen ist im Plangebiet daher nicht zu rechnen.

Östlich des Plangebiets grenzt direkt der Schulparkplatz des Berufskollegs an. Dieser wird nach den Erkenntnissen der Stadt ausschließlich als Schulparkplatz ohne relevante Nachnutzung verwendet (Nachtzeit: 22 bis 6 Uhr). Daher wird durchschnittlich nur mit einem geringen Stellplatzwechsel gerechnet, der zum Schulbeginn und zum Schulschluss Spitzen aufweist. Schulhöfe liegen i. W. zwischen Schulgebäuden bzw. in Innenhöfen. Sie schließen nicht direkt an das geplante Wohngebiet an. Daher wird insgesamt davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine erheblichen Belastungen durch Schullärm zu erwarten sind.

Mit Blick auf das im Frühjahr 2013 ermittelte Verkehrsaufkommen auf der Kardinal-von-Galen-Straße von 1.800 Kfz/24 h bei einem Schwerlastanteil von 0,6 % im Abschnitt unterhalb des Plangebiets werden auch keine relevanten Verkehrslärmimmissionen erwartet.

Das Erfordernis näherer Untersuchungen in Bezug auf den Schullärm sowie den Verkehrslärm wird aufgrund der Erläuterungen derzeit nicht gesehen.

c) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Gewerbliche Nutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Etwa 300 m nördlich beginnt das nach dem Abstandserlass NRW von 1998 gegliederte „Gewerbegebiet Waterstroate“.

Aufgrund des darin gegebenen Ausschlusses von Betrieben und Anlagen mit Abstandserfordernissen von mindestens mehr als 300 m zu reinen Wohngebieten sind insgesamt keine relevanten **gewerblichen Immissionen** im Plangebiet zu erwarten.

Eine Belastung durch **sonstige Immissionen** entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen innerhalb des überwiegend zum Wohnen genutzten Siedlungsbereichs. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen bislang nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt.

Westlich des Plangebiets verläuft eine **110 kV Hochspannungsleitung**. Der Geltungsbereich hält den vom Versorger geforderten Schutzabstand von 17 m zur Mittelachse der Hochspannungstrasse ein. Der nach aktuellem Abstandserlass NRW (Stand 2007) erforderliche Abstand zwischen diesen Leitungen und Wohnsiedlungsbereichen von mindestens 10 m wird damit überschritten. Immissionsprobleme aufgrund der Nachbarschaft der Leitung sind daher nicht erkennbar.

Näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz ist bisher nicht erkennbar.

d) Auswirkungen der Planung auf das Umfeld

Durch die Planung ist in etwa mit höchstens 70 Wohnungen im Geltungsbereich zu rechnen. Dies wird als belastbarer Höchstwert angesehen. Daraufhin wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von höchstens etwa 500 Kfz/Tag gerechnet. Mit Blick auf die 2013 festgestellte Belastung des angrenzenden Straßenabschnitts von unter 2.000 Kfz/24 h geht die Stadt davon aus, dass mit der Planung in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen zwar gewisse zusätzliche Verkehrslärmbelastungen auftreten, dass diese jedoch den zumutbaren Rahmen nicht überschreiten werden. Mit Blick darauf, dass die Kardinal-von-Galen-Straße bisher eher im unteren Bereich der typischen Verkehrsbelastungen für eine Straße ihrer Funktion (Haupt-sammelstraße) liegt, wird bisher diesbezüglich kein näherer Untersuchungsbedarf gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt ggf. vorliegende andere Erkenntnisse oder Bewertung der verschiedenen Aspekte des Immissionsschutzes im Planverfahren mitzuteilen.

5.6 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 in der Kardinal-von-Galen-Straße. Die Kanalisation ist im Bestand als Mischsystem ausgeprägt. Als ergänzende Maßnahme für die Neubauten werden ebenfalls Mischwasserkanäle angelegt. Auch Strom- und Gasanschlüsse sind aus dem Umfeld realisierbar.

Dabei geht die Stadt davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit unterirdischen Leitungen/Medien erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen sind.

Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern ist bei der Umsetzung eine angemessene Koordinierung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

Westlich des Plangebiets verläuft eine 110 kV Leitung der Westnetz GmbH. Der nach Auskunft des Versorgungsträgers erforderliche Schutzstreifen dieser Leitungstrasse von 17 m beidseits der Leitungsmittelachse wird durch einen entsprechenden Abstand des Plangebiets zu der Leitung eingehalten. Für Anpflanzungen innerhalb dieses Schutzstreifens sind Vorgaben des Versorgungsträgers einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Pflanzenwahl, möglich sind nur Arten mit einer Endwuchshöhe bis maximal 5 m. Daher sollte darauf geachtet werden, dass Anpflanzungen, die in direkter Nähe zu diesem Schutzstreifen vorgenommen werden, oberhalb einer Höhe von

5 m nicht in diesen hineinragen. Bei einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. im Nahbereich sind der RWE Deutschland GmbH Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Am Südrand verläuft innerhalb des Plangebiets eine 10-kV-Stromleitung. Im Rahmen der Umsetzung soll diese Leitung verlegt werden, so dass Bau- und Pflanzmaßnahmen innerhalb des neuen Wohnquartiers durch den Leitungsverlauf nicht beschränkt werden.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser kann sichergestellt werden. Die einschlägigen Regelwerke sind einzuhalten (z.B. DVGW-Arbeitsblätter).

Die Ausformung der Wendeanlagen ist im Plangebiet vor dem Hintergrund der begrenzten Platzverhältnisse und schwierigen Geometrie aufgrund des Zuschnitts der Planfläche sowie der zwischenliegenden, zu erhaltenden Grünstruktur intensiv unter Einbindung des Sachgebiets Gebäudewirtschaft und Tiefbau sowie eines Verkehrsplaners abgestimmt worden. Im Ergebnis soll zugunsten möglichst guter und sinnvoll ausgerichteter Grundstückszuschnitte auf eine „1zu1-Umsetzung“ der Empfehlungen der Rast 06 verzichtet werden. Durch Schleppkurvennachweise ist ermittelt worden, ob die Mindestanforderungen für eine Befahrung der Wendepunkte durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug bei maximal einmaligem Rückstoßen (= Wenden in drei Zügen) erfüllt werden. Die entsprechenden Wendepunkte sind im Plan festgesetzt. Eine angemessene Erschließung für Müll- und Rettungsfahrzeuge wird damit gewährleistet.

b) Wasserwirtschaft und § 44 Landeswassergesetz

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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.

Zur Prüfung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten ist ein hydrogeologisches Gutachten⁵ eingeholt worden. Mit drei Rammkernsondierungen und zwei Infiltrationsversuchen bei einer Sondiertiefe bis 5 m unter Geländeoberkante (GOK) wurden Sandböden festgestellt. Oberflächennah handelt es sich dabei um aufgefüllte bzw. umgelagerte Sande. Bei der Untersuchung im April 2015 wurden Grundwasserstände zwischen 0,80 m und 0,95 m erbohrt bzw. zwischen 0,80 m und 1,20 m nach Bohrende in den Bohrlöchern gemessen. Ob die somit festgestellten Grundwasserstände oberhalb von 57 m über NHN den freien Grundwasserspiegel darstellen, konnte aufgrund von feinkörnigen Beimengungen durch die kurze Untersuchung nicht festgestellt werden. Für nähere Erkenntnisse wäre die Einrichtung von Grundwassermessstellen erforderlich.

⁵ Hinz Ingenieure: Wohnbebauung nordöstlich Kardinal-von-Galen-Straße am südwestlichen Stadtrand von Warendorf, Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Baugebiet, Münster, 08.05.2015

Daher empfiehlt der Gutachter, vorsorglich von einem Bemessungswasserstand bei 58 m ü. NHN auszugehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nicht möglich.

Durch den Abwasserbetrieb der Stadt Warendorf wurde geprüft, ob eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist. Hierfür wurden Planungsvarianten entwickelt, nach denen das aus dem Plangebiet abzuleitende Niederschlagswasser nach Drosselung über ein Regenrückhaltebecken dem sich ca. 700 m nördlich des Plangebiets befindlichem Gewässer „Hellegraben“ zugeleitet werden soll. Als Vorflut wurden das Gewässer innerhalb der alten WLE-Bahntrasse sowie der Wegeseitengraben entlang der Waterstroate betrachtet. Innerhalb der alten WLE- Bahntrasse handelt es sich um ein Gewässer, das zumindest periodisch durch das anstehende Grundwasser bordvoll gefüllt ist. Hier käme es zu einer Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in das Grundwasser. Für die alternative Ableitung entlang der Waterstroate müsste der dortige Wegeseitengraben vertieft werden, wodurch es zu einem Anschnitt des Grundwassers kommen würde. Auch hier käme es so zu einer Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in das Grundwasser. Zudem käme es durch die Vertiefung des Wegeseitengrabens zu einer Ableitung von Grundwasser in das Gewässer „Hellegraben“. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet unmittelbar in das Grundwasser wie auch die Ableitung von Grundwasser sind unzulässig. Eine Trennkanalisation hätte somit in diesem Falle negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Unter diesen Randbedingungen hat die Bezirksregierung Münster in einem Abstimmungsgespräch am 22.03.2016 eine Zustimmung zu einer Erschließung dieses Plangebiets im Mischsystem signalisiert. Die Einleitung erfolgt in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Kardinal-von-Galen-Straße.

Das namenlose Gewässer Nr. 96 f im Verlauf der alten WLE-Bahntrasse sowie sein Oberlauf zwischen der alten WLE-Bahntrasse und den westlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen sollen nach Vorprüfungen der Stadt und Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb erhalten bleiben.

Die Entwässerung der umliegenden und südlich gelegenen Flächen muss generell auch zukünftig sichergestellt bleiben.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen der Stadt werden die Planflächen derzeit bei Starkregenereignissen aufgrund der hohen Grundwasserstände überflutet. Der Umgang mit Starkregenereignissen ist daher durch ein Überflutungsgutachten überprüft worden⁶.

Die aktuelle Erschließungsplanung mit Stand Ende 2016 ist mittels einer 2-dimensionalen Berechnung (Kanalnetz und Geländeoberfläche) zusammen mit dem gekoppelten Kanalnetz des Umfelds hinsichtlich Überflutung geprüft worden.

⁶ Franz Fischer Ingenieurbüro: Warendorf, Überflutungsprüfung Bebauungsplan Nr. 2.44 für das Gebiet „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“, gutachterliche hydraulische Berechnung und Überflutungsbetrachtung, Erftstadt, Januar 2017

Ein vorhandenes hydronumerisches Modell des Stadtgebietes wurde hierzu übernommen und um die aktuellen Details im Plangebiet ergänzt. Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

„In der Planung ist das Straßenquer- und Längsgefälle so gestaltet, dass überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem oberflächlich weitgehend im Straßenraum in Richtung Gräben und Gewässer geleitet werden. Die Modellberechnungen bestätigen die Sinnhaftigkeit dieser Planung. Erst wenn der Straßenquerschnitt zu klein für Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen ist, kommt es auch zu einer geringen Flutung der Grundstücke. Um ein Szenario mit Schäden an der Bebauung zu verhindern, wird empfohlen, im Bebauungsplan festzulegen, dass Gebäude 20 cm über Straßenoberkante überflutungssicher auszuführen sind.

Die aktuell aufgestellten Nachweise sind für die Jährlichkeiten $T_n=30$ a und 100 a geführt worden. Alle Szenarien sind für die Bebauung schadfrei.

Die Untersuchung hat die Notwendigkeiten von Gräben und Abflussstrukturen vom Straßenraum zum Gewässer herausgestellt. Diese sind konstruktiv beschrieben und sollten in der Örtlichkeit realisiert werden, um Abflüsse kleiner Jährlichkeiten bis zu 100 jährlich schadfrei in Richtung der Gewässer ableiten zu können.

Es werden keine direkten Einleitungen von Oberflächenwasser in Gewässer erforderlich, sondern es werden nur Überstauabflüsse bis zu einer Jährlichkeit von 100 Jahren schadfrei in Gewässer geführt. Formelle Einleitanträge sind somit nicht erforderlich.“

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren für die Einleitung des kanalisiertem Einzugsgebiets von den Aussagen des Überflutungsgutachtens unbenommen bleiben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung werden im Nordosten des westlichen Teilquartiers Flächen für eine Notwassertrasse mittels Festsetzung als Grünfläche und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gesichert. Diese schließen an das namenlose Gewässer Nr. 96 f im Verlauf der alten WLE-Trasse an.

Zur planungsrechtlichen Unterstützung der überflutungssicheren Ausführung von Neubauten setzt der Bebauungsplan eine Mindestsockelhöhe von 0,2 m sowie aus straßenraumgestalterischen Gründen ergänzend eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m fest. Darüber hinaus sind bei der Umsetzung Maßnahmen zu treffen: Kellerlichtschächte und Treppenhäuse sollten druckwasserdicht ausgeführt werden. Das Baugelände ist so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Mit Bezug auf die Erläuterungen wird für das gesamte Plangebiet darauf hingewiesen, dass hier bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Überflutungen erforderlich sind. Insgesamt werden die Belange des Überflutungsschutzes damit im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt, die erforderliche Anstoßwirkung wird gewährleistet.

Die Auffüllung der Neubauf Flächen soll durch die privaten Bauherren durchgeführt werden. Sie ist generell so durchzuführen, dass zusätzliche Vernässungen angrenzender Flächen unterbunden bleiben. Zur Absicherung sind vertragliche Vereinbarungen vorgesehen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planflächen sind zwar vergleichsweise stark strukturiert, insgesamt liegt nach bisheriger Kenntnis aus Naturschutzsicht aber keine besondere Wertigkeit vor. Entlang der Kardinal-von-Galen-Straße besteht derzeit noch eine straßenbegleitende Baumreihe. Diese soll nach dem Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses (Vorlage Nr.: 2084/2015) unabhängig von der vorliegenden Planung entfallen und innerhalb der aktuellen Planflächen durch Neupflanzungen teilweise wiederhergestellt werden. Um entlang der Kardinal-von-Galen-Straße in gewissem Umfang wieder einen grünen Charakter herzustellen, setzt der Plan dort eine 6 m bzw. 5 m breite öffentliche Grünfläche entlang der Straße fest, in der Baumpflanzungen vorzunehmen sind. Gleichzeitig sollen hier erforderliche Entwässerungsanlagen eingebunden werden.

Die umgebenden Grünstrukturen sowie das prägende grüne „Band“ im Zentrum des Plangebiets bleiben von Bebauungen unberührt. Zur Sicherung der Gehölzstruktur der ehemaligen WLE-Bahntrasse sind als erhaltenswert eingestufte Gehölze mit ihren Kronentraufen eingemessen worden, diese werden konkret zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt innerhalb des Plangebiets eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche, die zusätzlich mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird. Dadurch soll die Erhaltung und Fortentwicklung der gewässerbegleitenden Grünstruktur insgesamt durch natürliche Sukzession gewährleistet werden. Abgängiger Gehölzbestand ist gleichartig zu ersetzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen werden mit Blick auf die angestrebte, möglichst effektive bauliche Ausnutzung nicht vorgegeben bzw. sind ggf. außerhalb des Bebauungsplans vertraglich zu regeln.

Durch die Planung werden nach bisheriger Kenntnis keine Gehölzfällungen erforderlich. Teilweise liegen Kronentraufbereiche der Bäume der angrenzenden Flächen in den neuen Baufeldern. Generell ist bei möglichen Bauvorhaben in diesen Bereichen die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten und einzuhalten. Beseitigungsansprüche durch die Bebauung gegenüber den Gehölzen ergeben sich nicht. Ebenfalls wird die Erhaltung der Bäume bei möglichen Geländeauffüllungen als unproblematisch eingestuft, da die Auffüllungen nach der bisherigen Höhenplanung deutlich unter 1 m zu erwarten sind. Nach Auskunft des beauftragten Landschaftsplanungsbüros (Stelzig, Soest) sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von 1 m für benachbarte Gehölzbestände verträglich.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur ergänzenden Unterstützung des Biotops im Südosten wird im Entwurf des Bebauungsplans am Südostrand eine Aufweitung der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen einbezogen. Daher werden keine negativen Auswirkungen auf das schutzwürdige Biotop durch die vorliegende Bauleitplanung erwartet.

6. Umweltprüfung, Bodenschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht⁷ ist als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet worden.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des südwestlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt Warendorf, es wird jedoch im Ostteil auch bereits durch den Siedlungsbestand des Schulzentrums und des Hanseviertels umschlossen. Es ist durch die umgebende Schullnutzung und eine vergangene Nutzung als Spielfläche im Osten sowie die Acker-nutzung im Westen bereits gewissen Störeinflüssen ausgesetzt und insgesamt anthropogen überprägt. Gleichzeitig ist es durch die zwischenliegende Fläche der alten WLE-Bahntrasse mit einem verbliebenden Gewässer und lockerem Gehölzbestand sowie den umgebenden Gehölzbestand und einen Weiher auf der angrenzenden Schulfläche dennoch vergleichsweise stark strukturiert und bietet gewisse Lebensraumpotenziale.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, zusätzliche Versiegelung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Auswirkungen werden sich durch die neue Bebauung neben dem Verlust von Boden- und Lebensraumfunktionen auch für das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden hier als gering (Landschaft, Wasser), mittel (Mensch, Luft und Klima, Boden) bis hoch (Tiere und Pflanzen) eingestuft.

Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (intensive Nutzung, Lage an Wohngebieten) sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird für diese Schutzgüter durch das Vorhaben von keiner verbleibenden erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

⁷ Büro Stelzig: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in der Stadt Warendorf, Soest, Juni 2017

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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 am Rand des Siedlungszusammenhangs und stellt bisher eine landwirtschaftliche Fläche sowie eine mindergenutzte Wiese dar, die im Zuge der Ursprungsplanung zur Erweiterung des Schulzentrums vorgesehen war. Somit waren auch bisher bereits Bodeneingriffe in erheblichem Umfang möglich.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale wurden soweit möglich in den letzten Jahren genutzt und umgesetzt. Weitere derartige Flächenpotenziale stehen jedoch in Warendorf nicht in einem Umfang für Wohnbauvorhaben zur Verfügung, der den anhaltenden Bedarf decken könnte. Folglich werden auch Neuausweisungen in Stadtrandlage erforderlich. Aufgrund der Lage des Plangebiets, welches fast vollständig von drei Seiten durch Bebauung umgeben ist, wird die Planung als sinnvolle Arrondierung des Siedlungszusammenhangs auf einer bereits für Bebauung reservierten Fläche angesehen. Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen wird hier daher für vertretbar gehalten.

Im Zuge der Umsetzung soll der bisher im zentralen Bereich vorhandene Teich zur Herstellung der Spielplatzfläche verfüllt werden. Bei den Untersuchungen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten dort keine Amphibien nachgewiesen werden. Dementsprechend bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine durchgreifenden entgegenstehenden Belange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Bauausführungen in den Wintermonaten durchzuführen sind, damit keine Beeinträchtigungen von Amphibien/Wirbellosen im Frühjahr/Sommer entstehen. Die Verfüllung des Teichs ist mit unbelasteten Material vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Anschluss der Teichverfüllung an das Gewässer Nr. 96 f so zu gestalten, dass die vorhandene Böschung nicht verändert wird. Bei Vorliegen eines Anschlusses mittels Rohr ist dieses zurückzubauen und die Böschung an die vorhandene anzupassen. Bei Einhaltung dieser Punkte ist nach Vorklärung mit dem Kreis Warendorf keine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 WHG erforderlich.

Darüber hinaus ist bei der Herstellung des Spielplatzes darauf zu achten, dass die Flächen derart hergerichtet bzw. aufgefüllt werden, dass Fundamente und Flächen, die für die Nutzung als Spielplatz erforderlich sind, hergestellt werden können.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die frei gewachsenen Gehölzstrukturen im Plangebiet und entlang der Grenzen sowie die stehenden Gewässer an den Gebietsrändern und die vorhandenen Entwässerungsgräben ist davon auszugehen, dass die Flächen ein gewisses Lebensraumpotenzial ggf. auch für planungsrelevante Arten bieten. 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 NRW⁸ zu Grunde gelegt werden. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) darüber hinaus 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. Um die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu untersuchen wurde daher eine Artenschutzrechtliche Prüfung⁹ durchgeführt.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4013 Quadrant 4 (Warendorf) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge 4 Fledermausarten (alle streng geschützt), 28 Vogelarten (davon 15 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch eine streng geschützte Amphibienart vorkommen. Danach befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Vögeln Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Kiebitz in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Der Wiesenpieper, das Rebhuhn und die Turteltaube sind mit einem schlechten Erhaltungszustand kartiert. Für den Laubfrosch wird ebenfalls ein ungünstiger Erhaltungszustand attestiert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Es ist nicht auszuschließen, dass vor allem die Gehölzstrukturen entlang der alten WLE-Bahntrasse sowie entlang der Plangebietsgrenzen eine Relevanz auch für planungsrelevante Arten als Lebensraum oder Jagdgebiet haben. Die lineare Struktur der locker mit Gehölzen bestandenen alten Bahntrasse kann daneben auch eine Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse aufweisen.

Daher wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung das Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien, Fledermäusen und deren mögliche Betroffenheit durch das Plangebiet untersucht. Insgesamt wurden an 8 Terminen Ortsbegehungen des Plangebiets und der Umgebung vorgenommen.

⁸ 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

⁹ Büro Stelzig (2016): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in der Stadt Warendorf (Kreis Warendorf), Soest, September 2016

Bei den Untersuchungen wurden 34 Vogelarten nachgewiesen, davon vier planungsrelevante (Mäusebussard, Rauchschwalbe, Schilfrohrsänger, Turmfalke). Keiner der planungsrelevanten Vögel trat als Brutvogel im Eingriffsbereich oder Wirkraum auf. Es handelte sich hierbei um Nahrungsgäste bzw. Gastvögel. Weil jedoch andere nicht planungsrelevante Brutvögel im Wirkraum festgestellt wurden, sollten zur Einhaltung des Tötungsverbots Bauzeitenbeschränkungen eingehalten werden. Demnach sollten alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie die Räumung von Baufeldern oder Gehölzfällungen, außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. Juli vorgenommen werden, um die Störung der Vögel während des Brutgeschehens sowie die Zerstörung von Brut- bzw. Tötung von Jungvögeln zu vermeiden. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Untersuchungsraums mindestens vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus) angetroffen. Fledermausquartiere wurden nicht vorgefunden. Bei einer näheren Untersuchung der Bäume auf Höhlen und Risse wurden ebenfalls keine potenziellen Quartiere entdeckt. Da es durch Sanierungsarbeiten, Gebäudeabbrüche und das Fällen von Bäumen immer weniger potenzielle Quartiere für Fledermäuse gibt, wird eine freiwillige Anbringung von 3-5 Fledermauskästen an den neuen Gebäuden vorgeschlagen.

Das Plangebiet kommt aufgrund der vorhandenen Gräben- und Gewässerstrukturen im und außerhalb des Geltungsbereichs als potenzieller Lebensraum für Amphibien in Frage. Bei den Untersuchungen konnte jedoch kein eindeutiger Nachweis einer planungsrelevanten Amphibienart im Wirkraum erbracht werden. Das Vorkommen des kleinen Wasserfroschs kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren wird das Gewässer im Südosten außerhalb des Plangebiets zur Fortpflanzung genutzt. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass Amphibien das Plangebiet während der Frühjahrswanderung zum Fortpflanzungsgewässer queren. Bei möglichen Bauarbeiten während der Wanderung könnte es dazu kommen, dass einzelne Individuen getötet werden. Um dieses Tötungsrisiko auszuschließen, ist bei Baumaßnahmen zwischen dem 1. März und dem 31. Mai die jeweils betroffene Flächen durch einen Amphibienzaun zu umgrenzen, damit gewährleistet wird, dass die Amphibien ohne eine Querung der Bauflächen zu den Grünstrukturen und vor allem zum Fortpflanzungsgewässer im Südosten gelangen.

Durch die Verfüllung des Teichs im Zentrum des Plangebiets kommt es zusätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraums für Amphibien. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen soll daher weitere Gewässerstrukturen angelegt werden, um die allgemeine Amphibienfauna im Stadtgebiet von Warendorf zu stärken. Im Bereich der Ausgleichsfläche „Biotoperweiterung Vohren“ ist bereits ein Kleingewässer hergestellt worden.

Weitere planungsrelevante Arten konnten im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt werden. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und im Umfeld sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch Schul-, Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Auf den überplanten Flächen sind insbesondere die in Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Die Prüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung ergeben, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht bzw. dass diese durch Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen unterbunden werden können und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Das Erfordernis weiterer Artenschutzprüfungen über die o. g. Untersuchungen hinaus ist derzeit nicht erkennbar.

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 dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz nicht gegeben ist.

Bei einer Entfernung vorhandener Gehölze sind die Vorgaben des Landschaftsgesetzes NRW und der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten.

6.4 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. 2.44 wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ weitgehend als allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Gebietserschließung und unter Berücksichtigung des verbleibenden zentralen Grünzugs für eine bauliche Nutzung reaktiviert.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs weitestgehend direkt innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs sowie insgesamt auf bereits im Vorfeld für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen ist grundsätzlich sinnvoll und verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Aufgrund der teilweisen Ausdehnung des Plangebiets in den westlichen Freiraum wird hier aber kein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt, sondern ein sogenanntes „Normalverfahren“ durchgeführt. Daher ist die Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB im Einzelnen zu behandeln.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist der Kompensationsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt worden. Dabei sind die oben dargelegten städtebaulich-grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet berücksichtigt. Diese wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Die Allee entlang der Kardinal-von-Galen-Str. soll wie unter Punkt 5.7 dieser Begründung erläutert entfernt und durch neue Bäume ersetzt werden. Sowohl die Fällung, als auch die Neupflanzungen der Bäume sind daher getrennt vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten und fließen nicht in die Bilanzierung ein.

Im Ergebnis wird mit Stand der Planung vom Juni 2017 ein Defizit von rd. 8.900 ökologischen Werteinheiten festgestellt. Das rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit soll vollständig auf externen Flächen im Außenbereich innerhalb des Stadtgebiets von Warendorf gedeckt werden. Ein vollständiger Ausgleich wird hier aufgrund der örtlich bisher vielfältigen Strukturen insgesamt für sinnvoll und angemessen gehalten. Dazu sollen die Flächen „Biotoperweiterung Vohren“ (Gemarkung Vohren, Flur 7, Flurstück 72) und „Biotoperweiterung Hagenreck (Gemarkung Milte, Flur 610, Flurstück 54) herangezogen werden. Auf diesen sollen mit Bezugnahme auf die Eingriffe durch die Planung zum einen Grünlandflächen entwickelt werden, die den Verlust offenen Grünlands kompensieren. Darüber hinaus sollen zum anderen Gewässer angelegt werden, die zur Stärkung der örtlichen Amphibienfauna in Warendorf beitragen. Die Maßnahmen sind zum Teil bereits umgesetzt.

6.5. 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 bisher nicht umgesetzte Erweiterungsflächen des Schulzentrums Warendorf, die nicht mehr als solche benötigt werden. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen sowie einer Arrondierung des Siedlungsbestands. Es werden im Vergleich zur bestehenden Situation nur untergeordnete neue Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Flächenmobilisierungen im Siedlungszusammenhang tragen – auch in Verbindung mit maßvollen Ergänzungsflächen – grundsätzlich zur Eingrenzung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts-

klima bei. Das Plangebiet weist aufgrund seiner geringen Größe sowie des direkten Anschlusses an den Siedlungszusammenhang keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z. B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf. Die Planung trägt dazu bei, bestehende Restflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs und kleinteilig ergänzende Randflächen sinnvoll zu nutzen. Vorhandene gliedernde Gehölz- und Grabenstrukturen werden in das Baukonzept integriert und mit entsprechenden positiven Effekten auf das unmittelbare Ortsklima beibehalten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen angemessenen Flächenmobilisierung und geringen Ergänzung wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Baukonzeptebene Abstand genommen. Generell 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.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) <i>(davon Teilflächen WA1 mit 0,35 ha, WA2 mit 0,36 ha, WA3 mit 0,14 ha, WA4 mit 0,08 ha, WA5 mit 0,34 ha)</i>	1,27
Verkehrsflächen, davon	0,26
- Straßenverkehrsflächen	0,25
- Fuß-/Radweg	0,01
Öffentliche Grünflächen, davon	0,30
- Spielplatz	0,04
- Grünzüge zur Gebietsgliederung <i>(davon wiederum Entwicklungsfläche Natur/Landschaft etc.: 0,14 ha)</i>	0,26
Gesamtfläche Plangebiet	1,83

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ ist durch den Rat der Stadt Warendorf am 23.04.2015 (V-1968/2015) gefasst worden. Der Beschluss über den Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsschritte ist in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 09.06.2016 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Juni/Juli 2016 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung ist am 16.03.2017 durch den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Warendorf beschlossen und im April/Mai 2017 durchgeführt worden. (*Red. Ergänzung am 30.11.2017:* Eine weitere - eingeschränkte - Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10. bis 03.11.2017.)

b) Planentscheidung

Die Planung zur Definition bzw. Eröffnung von Baumöglichkeiten in Warendorf wird zur Sicherung der Entwicklung der Stadt, zur Deckung der anhaltenden Wohnbau-landnachfrage und zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruk-tureinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 2.44 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Südwesten von Warendorf. Die Gliederung des Bau-gebiets nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft, die Vorgaben des Wohnungsmarktgutachtens sowie auf den angrenzenden Landschafts-raum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die verträgliche Einbindung der zusätzlichen Bebauung in das bauliche Umfeld und insbesondere im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Warendorf und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Warendorf, 28. September 2017
Planungsbüro Tischmann Schrooten

gez. Schrooten
Tanja Schrooten

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Leitender Städtischer Baudirektor