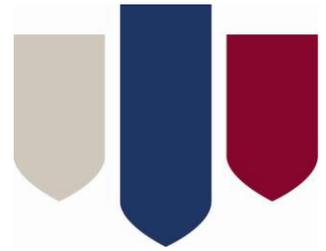


**Stadt Warendorf**



**17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010  
für das Gebiet  
„Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“**

**Begründung**

**Planfeststellungsfassung, 28. September 2017**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**
- 3. Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Naturschutz, Landschafts- und Artenschutz
  - 3.2 Boden- und Gewässerschutz
  - 3.3 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Verkehr**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**
- 7. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**
- 8. Umweltprüfung**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –**

## Teil I: Begründung

### 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Warendorf mit einer **Größe von knapp 2 ha** befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Warendorf, nördlich der Kardinal-von-Galen-Straße und westlich des dortigen Schulzentrums. Im wirksamen FNP ist dieser Bereich bisher als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* dargestellt. Die Flächen im Änderungsbereich sollen künftig in *Wohnbauflächen* und eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* umgewandelt werden. Die 17. FNP-Änderung ist im März 2015 eingeleitet worden (siehe Vorlage 1968/2015). Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Kardinal-von-Galen-Straße,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und eine Starkstromtrasse,
- im Nordwesten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Osten durch Gehölzstrukturen entlang der Freiflächen des Paul-Spiegel-Berufskollegs sowie entlang des Schulparkplatzes des Berufskollegs und durch einen Weiher nördlich der Kardinal-von-Galen-Straße.

### 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Das **übergeordnete Planungsziel** der Stadt Warendorf liegt in der Schaffung von Wohnbauland. Im Wohnungsmarktgutachten aus dem Frühjahr 2015 wird deutlich, dass kurz- bis mittelfristig ein Bedarf an rd. 500 Wohneinheiten in Warendorf besteht. Zur Deckung dieser Nachfrage reichen die bestehenden innerörtlichen Flächenpotentiale nicht aus. Daher hat sich die Stadt dazu entschlossen, weitere Wohngebiete auszuweisen.

Als Standort für ein neues Wohngebiet wurden Flächen am Siedlungsrand im Südwesten von Warendorf ausgewählt. Diese schließen direkt an den Siedlungszusammenhang an. Es handelt sich dabei um Reserveflächen der Schulentwicklung, die heute und dauerhaft nicht mehr benötigt werden. Südlich befindet sich das Wohngebiet „Hanseviertel“. Direkt nördlich und östlich grenzen die Flächen des Schulzentrums Warendorf an. Das Plangebiet ist überwiegend an drei Seiten von Bebauung umgeben und stellt somit eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgefüges dar. Westlich beginnt der freie Landschaftsraum.

Verschiedene Bildungseinrichtungen (Grundschule, Gymnasium, Berufskolleg etc.) grenzen teilweise unmittelbar an die Planflächen bzw. befinden sich im nahen Umfeld. Ein Kindergarten ist fußläufig im Hanseviertel zu erreichen. Sporteinrichtungen und Anlagen sind etwa 300 m bis 400 m nord-/nordöstlich vorhanden. Durch die Haltestellen am Schulzentrum und in der Kardinal-von-Galen-Straße besteht darüber hinaus eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der Bahnhof von Warendorf und die Altstadt liegen etwa 1,1 km bzw. 1,3 km vom Plangebiet entfernt im Norden.

Die äußere Erschließung kann weiterhin über das bestehende Straßennetz, insbesondere die Kardinal-von-Galen-Straße, erfolgen.

Das Plangebiet wird im westlichen Teilbereich bisher landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich findet keine intensive Nutzung statt. Hier besteht eine Mähwiese. Zentral verläuft ein verbliebener Grabenzug (namenloses Gewässer Nr. 96 f) im Bereich einer ehemaligen Bahntrasse der Westfälischen Landes-Eisenbahn (WLE). Dieser hat eine Entwässerungsfunktion für die umliegenden Flächen sowie die südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und ist intensiv mit Gehölzen bewachsen. Ein weiterer Entwässerungsgraben verläuft südlich der landwirtschaftlichen Flächen entlang der Kardinal-von-Galen-Straße. Dieser leitet das Niederschlagswasser der landwirtschaftlichen Flächen südwestlich der Kardinal-von-Galen-Straße in den zentral verlaufenden Graben.

An den Grenzen zu den Schulflächen sowie entlang der Kardinal-von-Galen-Straße mit ihrer bisherigen zweireihigen Allee ist das Gebiet stark eingegrünt. Im Westen findet der Übergang zum freien Landschaftsraum mit vereinzelt Hofstellen statt. Das städtebauliche Umfeld ist durch die großen Kubaturen der Schulen im Norden und Osten sowie die kleinteilige Wohnbebauung des „Hanseviertels“ mit i. W. 1 ½-geschossiger Bauweise (eingeschossig mit genutztem Dachraum) aus Einzel- und Doppelhäusern und weitgehend einheitlicher Höhenentwicklung geprägt. Westlich verläuft eine 110 kV-Leitung, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan durch einen Abstandskorridor von 17 m zum Änderungsbereich berücksichtigt ist.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Im Rahmen der 17. FNP-Änderung soll durch Ausweisung von Wohnbauflächen den Zielvorstellungen der Stadt Rechnung getragen werden.

Im **Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster** ist der Änderungsbereich als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) im landesplanerisch definierten Mittelzentrum Warendorf festgelegt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde im Zuge des Planverfahrens an die zuständige Landesplanungsbehörde gestellt und von dieser begrüßt und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung als vereinbar angesehen.

Die 17. FNP-Änderung wird parallel zum **Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“** durchgeführt, der den Änderungsbereich vollständig abdeckt.

### 3. Planungsgrundlagen

#### 3.1 Naturschutz, Landschafts- und Artenschutz

##### a) Natur- und Landschaftsschutz

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit in Teilen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, im Osten befindet sich eine Wiese, die derzeit als Mähwiese genutzt wird. Des Weiteren bestehen zwei nicht dauerhaft wasserführende Entwässerungsgräben im Südwesten und im Zentrum der Fläche.

Der zentrale Graben wird von lockerem Gehölzbestand, teils auch Totholz, gesäumt. Darüber hinaus bestehen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze weitere Grün- und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Hecken. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen besteht nicht.

Der Änderungsbereich wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Warendorf erfasst. Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen **keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort 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 NRW<sup>1</sup>** geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Südosten grenzt ein Weiher an das Plangebiet, der im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop (BK-4013-082) geführt ist. Die Allee entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist nach § 47a 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.

## b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben. Das Plangebiet umfasst Acker- und Grünlandflächen sowie Entwässerungsgräben und einige Gehölzstrukturen.

Die **Messtischblattabfrage<sup>2</sup>** (MTB 4013 Warendorf) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten 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. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

---

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

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Auf Grundlage der vergleichsweise vielfältigen Lebensraumstrukturen im Plangebiet und dem Umfeld ist über die Messtischblattabfrage hinaus ein näherer artenschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf gesehen worden.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>3</sup> wurden mit Mäusebussard, Rauchschwalbe, Schilfrohrsänger und Turmfalke vier planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Diese treten jedoch nur als Nahrungsgäste bzw. Gastvögel auf. Ebenfalls wurden vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus) bei den Ortsuntersuchungen angetroffen. Vorhandene oder potenzielle Quartiere liegen nicht vor. Bei den Amphibien kann das Vorkommen des kleinen Grasfroschs nicht ausgeschlossen werden.

Weitere planungsrelevante Arten konnten im Zuge der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.

## 3.2 Boden- und Gewässerschutz

### a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich laut Bodenkarte NRW<sup>4</sup> 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 vorliegenden Böden nicht zu<sup>5</sup>.

### b) Gewässerschutz

Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Im Planungsgebiet 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 zwei Entwässerungsgräben im Südwesten zwischen landwirtschaftlicher Fläche und der Kardinal-von-Galen-Straße sowie im zentralen Bereich.

---

<sup>3</sup> Büro Stelzig (2016): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in der Stadt Warendorf (Kreis Warendorf), Soest, September 2016.

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991.

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

Der Grabenzug der ehemaligen WLE-Trasse ist als Gewässer eingestuft und wird unter der Bezeichnung „namenloses Gewässer Nr. 96 f“ geführt. Diese übernehmen Entwässerungsfunktionen für die umliegenden und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und führen nur unregelmäßig Wasser.

### 3.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung sind **keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel** bekannt.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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

### 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung 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. Erste Erdbewegungen sind 2 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 §§ 15, 16 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 der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren 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. Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an die Kardinal-von-Galen-Straße im Süden. In östliche Richtung gelangt man zu den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen. Über diese verkehrswichtigen innerörtlichen Straßen ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz der weiterführenden, klassifizierten Straßen (B 64, L 547) gewährleistet.

Ergänzend besteht im Westen eine Anbindung an die Waterstroate, die im weiteren Verlauf im Norden zur Katzheide und weiter zum August-Wessel-Damm (B 64) sowie im Süden nach Freckenhorst führt.

Von der Kardinal-von-Galen-Straße sind zwei Ein- und Ausfahrten in das künftige Wohngebiet vorgesehen. Die Teilflächen sollen über eine fuß- und radläufige Verbindung miteinander verknüpft werden. Zusammenfassend wird die Erschließung des Plangebiets für verträglich gehalten, Alternativen bestehen nicht.

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

## 5. Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

### a) Geruchsimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Westen an den freien Landschaftsraum. Dort befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die zu weiten Teilen Tierhaltung betreiben. Aufgrund der 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 Geruchsgutachten<sup>6</sup> eingeholt.

Im Ergebnis hat der Gutachter keine für die vorliegende Planung einschränkende und verhindernde Geruchsemissionen im Umfeld des Plangebiets festgestellt. Aufgrund der verbleibenden Randlage zu Ackernutzungen ist mit gewissen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bearbeitung zu rechnen. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren. Weitergehende Ausführungen sind der Begründung zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 2.44 zu entnehmen.

### b) Geräuschimmissionen

Relevante Gewerbenutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, das nächstgelegene Gewerbegebiet befindet sich etwa 300 m nördlich im Gewerbegebiet Waterstroate.

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Richters & Hüls: Geruchsgutachten für das Bebauungsplangebiet Nr. 2.44 „Nördliche Kardinal-von-Galen-Straße“ in Warendorf, Ahaus, 02.03.2016.

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. Daher wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine erheblichen Belastungen im Plangebiet 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 südlich des Plangebiets werden auch keine relevanten Verkehrslärmimmissionen erwartet.

### 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 keine relevanten **gewerblichen Immissionen** im Plangebiet zu erwarten.

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.

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

Westlich des Plangebiets verläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung. Zu deren Mittelachse hält der Geltungsbereich den vom Versorger geforderten Schutzabstand von 17 m 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.

## 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** kann sichergestellt werden. Die einschlägigen Regelwerke sind einzuhalten (z.B. DVGW-Arbeitsblätter).
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kardinal-von-Galen-Straße.

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.
- Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 44 zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in einen Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Umgang mit dem **unverschmutzten Niederschlagswasser** wurde im Rahmen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 2.44 geprüft. Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers u. a. aufgrund hoher Grundwasserstände im Plangebiet nicht möglich ist. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll daher im Mischsystem abgeleitet werden.
- Am Südrand des Änderungsbereichs verläuft innerhalb der geplanten Wohnbaufläche eine 10-kV-Stromleitung, die im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist. Im Rahmen der Umsetzung soll diese Leitung verlegt werden. Als redaktionelle Korrektur des Flächennutzungsplans wird auch die Darstellung nach außerhalb des Änderungsbereichs, in die Straßenfläche der Kardinal-von-Galen-Straße verlegt.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

- **Bestand:** Der Änderungsbereich wird im Westen als Acker landwirtschaftlich genutzt, im Osten ist eine Wiese vorhanden. Der zentrale Entwässerungsgraben ist mit verschiedenen Gehölzen bewachsen, teils ist Totholz vorzufinden. Ebenfalls sind die östlichen und nördlichen Grenzen sowie der südwestliche Graben mit Bäumen und Hecken bestanden. Entlang der Kardinal-von-Galen-Straße verläuft eine zweireihige Baumreihe. Diese soll nach Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 28.01.2016 durch Neupflanzungen ersetzt werden (vgl. Vorlage Nr. 2084/2015). Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den Flächen nicht vorhanden.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die Flächen liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets des Kreises Warendorf, sondern befinden sich im Übergang zwischen dem zusammenhängenden Siedlungsbereich und dem Landschaftsraum. Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o. g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für die Umwidmung der bislang unbebauten Flächen. Die Inanspruchnahme wird bereits im Bestand aus Sicht der städtischen Entwicklung für sinnvoll und vertretbar gehalten.

- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Im Rahmen der 17. FNP-Änderung wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ weitgehend als Wohnbaufläche mit untergeordnetem Spielplatz 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.

Durch die Ausdehnung in den westlichen Freiraum sind landschaftsplanerische Erfordernisse im parzellenscharfen Bebauungsplan zu berücksichtigen, hierzu werden in einer Bilanzierung jeweils Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf ermittelt. Der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ist zu ermitteln und im weiteren Verfahren abzustimmen. Verwiesen wird hierbei auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2.44.

## 8. Umweltprüfung

Nach dem BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht<sup>7</sup> ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Darin sind nach heutigem Stand keine erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter sowie relevante Wechselwirkungen erkennbar.

Durch die Planung ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Das Plangebiet wird zukünftig einen Teil des Siedlungsrandes von Warendorf darstellen. Durch die Lage angrenzend an bestehende Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen der geplanten Wohngebietsentwicklung auf das Plangebiet und das enge Umfeld voraussichtlich begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

---

<sup>7</sup> Büro Stelzig: Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf, Soest, Januar 2017

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 ist durch den Rat am der Stadt Warendorf 23.04.2015 (V-1968/2015) gefasst worden. Gleichzeitig ist der Beschluss über den Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsschritte 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 19.01.2017 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 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Warendorf zur Änderung der Darstellung von *Gemeinbedarfsflächen* in *Wohnbauflächen* und eine *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Spielplatz* im Südwesten von Warendorf wird im Sinne einer vorausschauenden, kommunalen Baulandpolitik besonders vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Wohnungsmarktgutachtens für sinnvoll angesehen. Auf-grund der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung im Umfeld und die bereits bestehende äußere verkehrliche Erschließung ist die Fläche für eine angemessene Weiterentwicklung gut geeignet. Die Planung stellt eine Arrondierung des Siedlungsraums dar.

Warendorf, 28. September 2017

Planungsbüro Tischmann Schrooten

gez. Schrooten

.....  
Tanja Schrooten

Stadt Warendorf  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch

.....  
Leitender Städtischer Baudirektor