



STADT WARENDORF

## **Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 2.11 / 3. Änderung  
für das Gebiet „Zwischen Breite Straße und  
Bundesstraße Nr. 64“**

**Satzungsfassung**

## Inhalt

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
3.1. Flächennutzungsplan .....	5
3.2. Bebauungsplan .....	5
<b>4. Planverfahren und rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Städtebauliche Situation und Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	8
6.4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) .....	8
6.5. Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes .....	9
<b>7. Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
7.1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....	10

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2.11 „Zwischen Breite Str. und B64“ in Warendorf, aus dem Jahr 1982 sieht in überwiegenden Teilen eine zweigeschossige Bebauung vor (zwingend oder maximal), jedoch teilweise verknüpft mit der Regelung, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss anzuordnen sei.

Gemäß der Rechtsprechung des OVG Münster vom 12.12.1990 ist eine solche Festsetzung mangels Ermächtigungsgrundlage in Bebauungsplänen nicht zulässig. In den 90er Jahren hat die Stadt Warendorf daraufhin ein Sammeländerungsverfahren für solche Bebauungspläne durchgeführt, die diese – als unwirksam erkannte – Festsetzung enthielten. Dabei wurde jedoch der Bebauungsplan Nr. 2.11 irrtümlicherweise nicht mit in die Sammeländerung einbezogen.

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Warendorf war dadurch verpflichtet, diese fehlerhafte Festsetzung anzuwenden, da Bauaufsichtsbehörden keine sogenannte „Normenverwerfungskompetenz“ besitzen und somit in der Regel an fehlerhafte Bebauungsplanfestsetzungen gebunden sind. Auch eine „Heilung“ dieser Festsetzung durch eine großzügige Befreiungspraxis gem. § 31 (2) BauGB scheidet mangels Rechtsgrundlage aus.

Gleichwohl sind in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten in diesem Quartier zahlreiche Gebäude entstanden, die ihr 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss aufweisen. Damit fallen Bebauungsplanfestsetzungen einerseits und gebaute Realität andererseits derart auseinander, dass es zunehmend schwierig ist, rechtmäßige Baugenehmigungen zu erteilen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Erforderlichkeit, hier in ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzusteigen.

Die städtebauliche Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens besteht somit insbesondere darin, die bestehende Bebauung baurechtlich abzusichern, für das gesamte Plangebiet eine verlässliche Regelung zur baulichen Höhenentwicklung zu treffen und den Charakter des bestehenden Wohngebietes zu erhalten. Demnach soll in erster Linie durch die Änderung des Bebauungsplanes die rechtlich unzulässige Festsetzung zur Geschossigkeit, die aufgrund des Regelungszusammenhanges zur Geschossart (Dachgeschoss) entsteht, herausgenommen werden und durch geeignete Festsetzungen zur Regulierung von Volumen und Höhe ersetzt werden. Bereiche, in denen die Geschossangabe rechtlich unbedenklich ist, bleiben von der Änderung unberührt.

Lediglich im Bereich der Hardystraße ist eine ergänzende Anpassung der Baugrenze im Rahmen des Änderungsverfahrens städtebaulich sinnvoll. Um eine einheitliche Raumkante und eine Fassung des Straßenraums entsprechend der Bestandsbebauung zu gewährleisten, wird neben den sonstigen Änderungen eine Begradigung der Baugrenze vorgenommen.

Des Weiteren wird aufgrund einer Auflage des Kreises Warendorf, das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Holzbaches im Sinne des §76 (3) WHG als Vermerk gemäß § 9 (6a) BauGB in die Planzeichnung aufgenommen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2.11 befindet sich südöstlich der Warendorfer Altstadt in der Gemarkung Warendorf, Flur 22 und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.11.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Schienenstrecke Nr. 406 „Münster-Rheda“ sowie die daran angrenzende Bundesstraße B 64 begrenzt. Im Nordosten setzt sich die Wohnbebauung der im Plangebiet befindlichen Straße „Schembach“ fort. Im Südosten befindet sich das Gewerbegebiet „Splieterstraße“. Südwestlich des Plangebiets, angrenzend an die im Plangebiet befindliche „Breite Straße“, befindet sich der städtische Friedhof Warendorf.

Nordwestlich des Plangebietes, nördlich des städtischen Friedhofes und westlich des Zumlohparks, grenzt weitere Wohnbebauung an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes sowie die betroffenen Flurstücksnummern sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 16,5 ha.

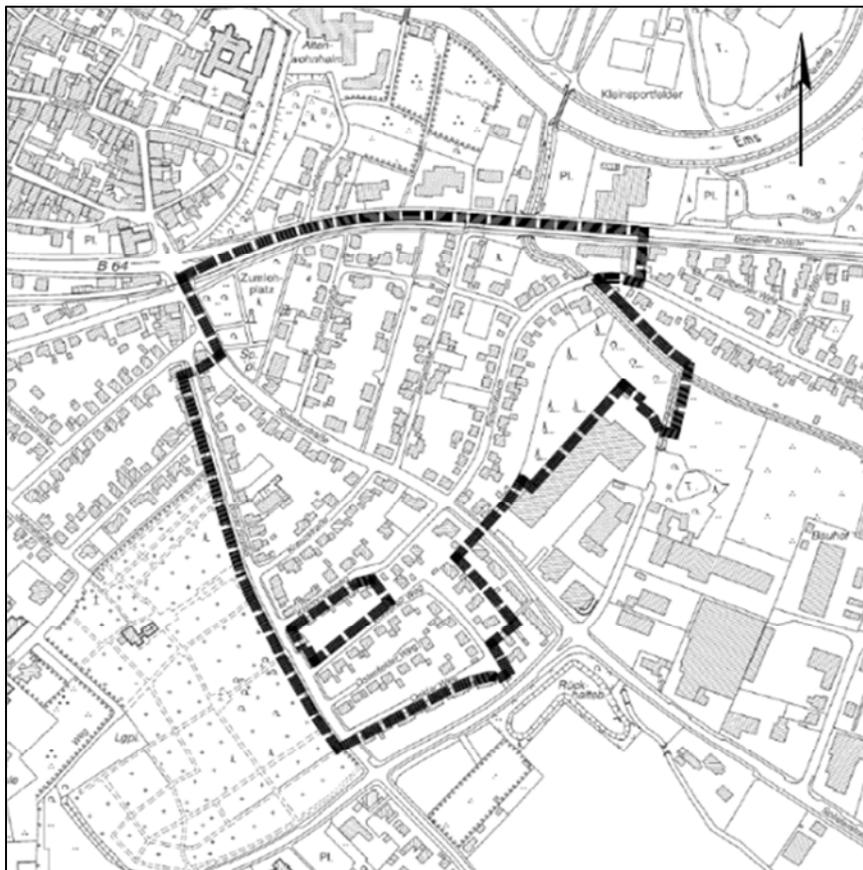


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.11/3.Änderung

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Flächennutzungsplan**

Das Areal der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.11 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich „Breite Straße/Ecke Kreuzstraße“ ist ein kleinerer Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen schließen an die Bauflächen öffentliche Grünflächen, im Osten private Forstflächen an. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entsprechen den bereits vorhandenen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2.11 sowie den geplanten Festsetzungen der 3. Änderung. Durch das Änderungsverfahren wird demnach keine Anpassung an den Flächennutzungsplan erforderlich.

#### **3.2. Bebauungsplan**

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 2.11 „Zwischen Breite Str. und B64“ wurde im Jahre 1983 rechtsverbindlich und trifft folgende Festsetzungen:

Die Randbereiche des Plangebietes nördlich der „Splieterstraße“ setzen Allgemeine Wohngebiete (WA) mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 50° fest. Im inneren Planbereich nördlich der „Splieterstraße“ setzt der Bebauungsplan Reine Wohngebiete (WR) mit denselben oben genannten Festsetzungen fest.

Der Bereich südlich der „Splieterstraße“ setzt ebenso im Westen Allgemeine Wohngebiete und im Osten Reine Wohngebiete fest. Diese Wohngebiete umfassen differenziertere Festsetzungen und gliedern sich in I-, II- oder zwingend II-geschossige Bereiche. Die Dachneigungen reichen von 10-30°, 20-30° bis 50°.

Nördlich der „Breite Straße“ besteht eine kleine Fläche mit der Festsetzung eines Mischgebietes mit einer II-Geschossigkeit und einer Dachneigung von 30°.

Ergänzend hierzu befindet sich im Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“. Im Nordosten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Forstwirtschaft fest.

Durch den Bebauungsplan Nr. 2.11 / 3. Änderung werden die entsprechenden Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.11 sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Gestaltungsvorgaben durch die Farbe Gelb auf der Planurkunde überplant. Die bisher dort geltenden städtebaulichen Festsetzungen treten außer Kraft.

### **4. Planverfahren und rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. In diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB von den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der Eingriffsregelung abgesehen.

Aufgrund der möglichen überbaubaren Grundfläche von ca. 49.500 m<sup>2</sup> ist jedoch gemäß § 13a (1) Nr. 2 eine überschlägige Prüfung erforderlich, die nachweist, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind.

Dem Plan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Landesbauordnung NRW (BauO NRW), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung zugrunde. Damit ändern sich zugleich die Bauordnungsvorschriften zum Maß der baulichen Nutzung gem. §19 ff. BauNVO.

## 5. Städtebauliche Situation und Bestand

Im Plangebiet handelt es sich bei der Bestandsbebauung vor allem um Einzelhäuser und Doppelhäuser, sowohl als Ein- als auch als Mehrfamilienhäuser. Innerhalb des Gebiets unterscheiden sich die Gebäudehöhen und Geschossigkeiten.

So befinden sich insbesondere an der „Splieterstraße“ hauptsächlich Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und einer entsprechenden Gebäudehöhe von teilweise über 12 m.

In den Stichstraßen südlich der „Splieterstraße“ sowie in der Straße „Schembach“ ist vor allem eine optische Eingeschossigkeit vorzufinden, d.h. ein zweites Geschoss befindet sich entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans im Dach. Die Gebäudehöhen und Geschossigkeiten in den nördlich der „Splieterstraße“ liegenden Straßen „Hardystraße“, „Katharinenstraße“ sowie „Bergstraße“ sind eher heterogen, weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf und schwanken zwischen einem Vollgeschoss und zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dach.

## 6. Planinhalte

### 6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich im Bebauungsplan überwiegend an den vorhandenen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2.11. Lediglich in Teilbereichen, nördlich angrenzend an die „Splieterstraße“ und die „Breite Straße“, werden Teile von vorhandenen Reinen Wohngebieten (WR) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Durch das dort festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA4 sind neben der Funktion des Wohnens auch andere Nutzungen, wie beispielsweise die Errichtung von Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und entspricht dem Charakter einer durch eine Wohnsiedlung verlaufenden Haupteerschließungsachse.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden in Teilbereichen auch neue Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen.

### Zahl der Vollgeschosse

Um den Charakter der eher dichteren Bebauung entlang der Straßenachsen „Splieterstraße“ und „Breite Straße“ zu wahren, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA6 zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung folgt so der Geschossentwicklung der Bestandsbebauung in diesen Bereichen und stellt daher ein verträgliches Maß dar. Unter Berücksichtigung der derzeitigen rechnerischen Eingeschossigkeit des Bestandsgebäudes an der Splieterstraße 19 im Allgemeinen Wohngebiet WA5 wird dort von der Festsetzung der zwingenden II-Geschossigkeit abgesehen und lediglich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Bereiche der verbleibenden Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete bleiben die Festsetzungen zur Geschossigkeit gemäß dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 2.11 bestehen, lediglich die Festsetzung, dass das II. oder III. Geschoss im ausgebauten Dach anzuordnen sei wird gestrichen.

### Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Entsprechend der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO wird auch in den neu hinzukommenden Allgemeinen Wohngebieten sowie Reinen Wohngebieten an der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgehalten. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke und sichert den Bauherren einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA6 hinsichtlich der Festsetzung einer zwingenden II-Geschossigkeit mit 0,8 festgesetzt. Zur Einheitlichkeit wird auch für das Allgemeine Wohngebiet WA5 eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Somit ist dort der gleiche Spielraum wie bei den sonstigen Wohngebieten entlang der „Splieterstraße“ für eine mögliche bauliche Entwicklung gegeben.

Für alle anderen Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wird, entsprechend der bestehenden Festsetzung des Bebauungsplanes 2.11, eine GFZ von 0,7 beibehalten.

### Höhe baulicher Anlagen

Für das Reine Wohngebiet WR2 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine maximale Traufhöhe (THmax) von 4,50 m festgesetzt. Hierdurch soll in diesen Bereichen, trotz der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und entsprechend dem Bestand, eine optische Eingeschossigkeit erzielt werden.

Im Reinen Wohngebiet WR1 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine maximale Traufhöhe (THmax) von 6,50 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung, die sich an den Traufhöhen der bereits bestehenden Bebauung orientiert, wird zum einen gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und zum anderen, dass die bereits bestehenden Gebäude nicht durch eine geringer festgesetzte Traufhöhe auf den Bestandsschutz begrenzt werden.

Im Reinen Wohngebiet WR3 wird für die dem „Ostenfelder Weg“ zugewandte Gebäudeseite eine maximale Traufhöhe (THmax) von 4,50 m und für die dem „Ostenfelder Weg“ abgewandten Gebäudeseite eine maximale Traufhöhe (THmax) von 6,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und ermöglicht einen Übergang von der optischen Eingeschossigkeit am „Ostenfelder Weg“ hin zur optischen II-Geschossigkeit am „Oelder Weg“. Damit erhält die ehemalige Festsetzung zur „Einhüftigkeit“ eine aktuelle und rechtmäßige Rechtsgrundlage.

Des Weiteren erfolgt für Teilbereiche des Plangebietes eine Regulierung der maximalen Gebäude- oder Firsthöhe (GHmax, FHmax). So wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 entlang der „Splieterstraße“ eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 12,50 m festgesetzt, für das Reine Wohngebiet WR1 und das Allgemeine Wohngebiet WA2 entlang der „Katharinenstraße“ und der „Bergstraße“ eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 10,50 m. Auch im Bereich der „Breite Straße“ WA6 wird in Anlehnung an den Bestand eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 10,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen haben zum Ziel, neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld sowie an die vorhandene Höhensituation anzupassen. Die festgesetzten maximalen Gebäude- oder Firsthöhen orientieren sich dabei im Wesentlichen an den vorhandenen Höhen des Bestandes.

Der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie der Begriff der „Traufhöhe“ werden durch ergänzte textliche Festsetzungen definiert. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Als Traufhöhe wird die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut verstanden. Bei Pultdächern ist die obere Traufhöhe maßgeblich.

### **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für alle neu hinzukommenden Reinen und Allgemeinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan, gemäß der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2.11, eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest. Hiermit wird der gebietstypischen aufgelockerten Wohnstruktur Rechnung getragen.

Für das festgesetzte Mischgebiet im Süden des Plangebietes bleibt die festgesetzte offene Bauweise, ohne Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudetypen, bestehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Diese Festsetzung ermöglicht – im Gegensatz zu Baulinien – für die Grundstückseigentümer gewisse Spielräume bei der Gestaltung der Baugrundstücke. Im Bereich der Hardystraße verfügt das bestehende Baufeld derzeit lediglich über eine Tiefe von ca. 11 m und unterscheidet sich damit hinsichtlich der Tiefe deutlich von den übrigen, wesentlich tieferen Baufeldern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist die bestehende Bebauung an der Hardystraße relativ nah und parallel an die Straße heran gebaut. Eine vergleichbare Bebauung ist aufgrund der schräg zur Straße verlaufenden Baugrenze derzeit nicht möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine einheitliche Raumkante und Fassung des Straßenraums sinnvoll, weshalb hier eine Begradigung der Baugrenze erfolgt.

### **6.4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

#### Dachform und -neigung

Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 2.11 setzt mithilfe einer textlichen Festsetzung für alle eingetragenen Dachneigungen derzeit eine Toleranz von 5° fest. Da für die geänderten Bebauungsplanbereiche detaillierte Festsetzungen für mögliche Dachneigung getroffen werden, ist für diese künftig eine Festsetzung einer Toleranz von 5° nicht mehr erforderlich. In den Teilräumen, in denen die ursprüngliche Festsetzung zur Dachneigung beibehalten wird, ist weiterhin eine 5°-Toleranz zulässig.

Im Reinen Wohngebiet WR1 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine Dachneigung von  $\geq 25^\circ$  festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird den vorhandenen Dachneigungen der Bestandsbebauung in diesen Bereichen entsprochen. Dächer mit einer geringeren Dachneigung, insbesondere Flachdächer, entsprechen nicht dem Charakter der vorhandenen Wohnsiedlung und sind demnach nicht vorgesehen.

Für das Reine Wohngebiet WR2 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird entsprechend der Bestandsbebauung eine Dachneigung von  $40^\circ$  bis  $55^\circ$  und die Dachform als Satteldach (SD) festgesetzt. In Kombination mit der zuvor genannten festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax) von 4,50 m in diesen Bereichen kann der bestehende Charakter der optischen I-Geschossigkeit mit eher spitzen Satteldächern gewahrt werden.

Im Reinen Wohngebiet WR3 werden ebenso gemäß dem Bestand Satteldächer (SD) festgesetzt.

## 6.5. Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes

Ergänzend zu den zuvor erläuterten Festsetzungen werden weitere Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird die in der Planzeichenerklärung abgebildete fehlerhafte Regelung, dass das II. und III. Vollgeschoss im Dachgeschoss anzuordnen sei, herausgenommen. Darüber hinaus werden auch die mit der Festsetzung in Verbindung stehenden Festsetzungen „m A r“ (mit Ausnahmeregelung zur Geschossigkeit) und „Z = II = I + Ih“ (1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoß unter einem einhöftigen Dach /s. gestalterische Festsetzung 1.) aus der Planzeichnung herausgenommen.

Zusätzlich sollen die als Hinweis auf der Planurkunde dargestellten Straßenprofile herausgenommen werden, da sie nicht mehr den derzeitigen Anforderungen der Straßenausbauplanung entsprechen und als Hinweis ohnehin keine Rechtswirkung entfalten.

## 7. Umweltbelange

Die städtebauliche Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2.11/3. Änderung „Zwischen Breite Str. und B64“ besteht insbesondere darin, durch entsprechende Änderungen der Festsetzungen die bestehende Bebauung baurechtlich abzusichern und eine verlässliche Regelung zur baulichen Höhenentwicklung zu treffen. Daher ist davon auszugehen, dass keine Eingriffe stattfinden werden, die über diejenigen hinausgehen, die durch den bestehenden Bebauungsplan begründet werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden aufgrund des geringen Änderungsgehaltes des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ursprungsplan und aufgrund der weitestgehend abgeschlossenen baulichen Entwicklung des Plangebietes nicht erwartet.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Größe begründet – hinsichtlich einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB – keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Größe der möglichen überbaubaren Grundfläche von 49.517 m<sup>2</sup> erfordert jedoch gemäß § 13a (1) Nr. 2 die Durchführung einer

überschlägigen Prüfung, um nachweisen zu können, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Als Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles zum Bebauungsplan Nr. 2.11/3. Änderung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB aufgelisteten Kriterien konnte festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalles keine Erkenntnisse vorlagen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden könnten. Die Information, dass sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Holzbaches im Geltungsbereich befindet, wurde erst durch die entsprechende Stellungnahme des Kreises Warendorf während der erneuten öffentlichen Auslegung bekannt. Die städtebauliche Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens besteht insbesondere darin, für das gesamte Plangebiet eine verlässliche Regelung zur baulichen Höhenentwicklung zu treffen und dadurch die bestehende Bebauung baurechtlich abzusichern. Darüber hinaus wird im Nachgang zur ersten öffentlichen Auslegung im Bereich der Hardystraße eine geringfügige Verschiebung einer Baugrenze vorgenommen. Sowohl die Neuregelung der Höhenentwicklung als auch die Verschiebung der Baugrenze haben keinerlei Einfluss auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet, sodass auch nach neuem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

#### **7.1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.11 zu erwarten sind. Da für das betroffene Gebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, welcher im Wesentlichen nur im Hinblick auf seine Höhenfestsetzung geändert wird, ist nicht zu erwarten, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Warendorf, den 25.07.2018

Im Auftrag

*gez. Krause*

Doris Krause, Sachgebietsleitung