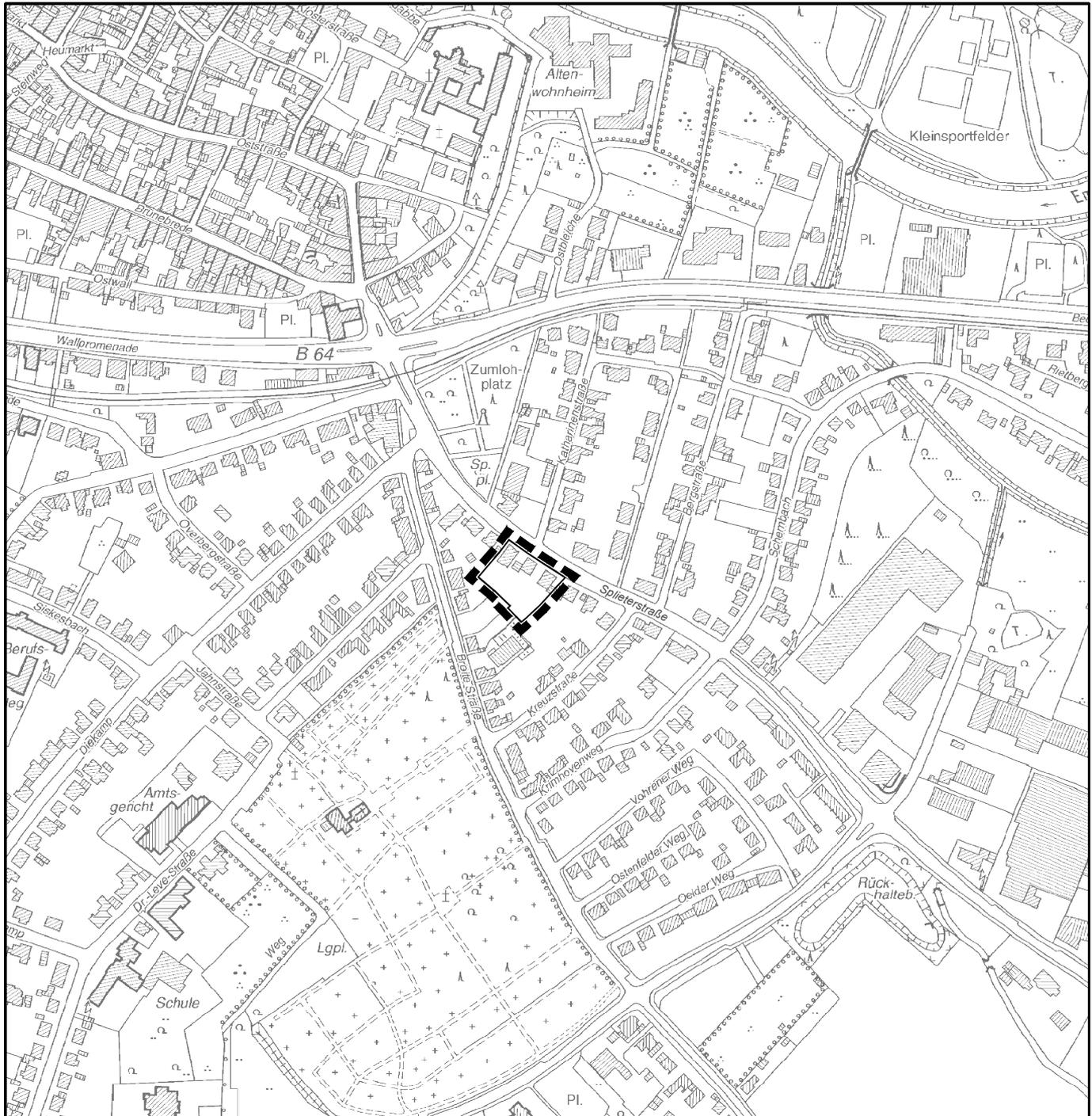


WARENDORF

DIE  STADT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.46 "Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße"

Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

Stadt Warendorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.46

„Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“

Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ep/Sc-17018011-02 / 11.04.2019

Inhalt:

Teil I: Begründung zum Bauleitplan	3
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	3
3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. Situation des Planbereiches	5
5. Städtebauliches Planungskonzept	5
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften	6
5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	6
6. Erschließung	7
6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung	7
6.2 Ver- und Entsorgung	7
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	7
7.1 Immissionsschutz	7
7.2 Altlasten und Kampfmittel	8
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	8
8. Denkmalschutz	8
9. Planverwirklichung / Bodenordnung.....	9
10. Flächenbilanz.....	9
Teil II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	10
1. Belange des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	10
1.1 Fläche / Boden	10
1.2 Gewässer / Grundwasser	10
1.3 Klima / Lufthygiene.....	11
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	11
1.5 Orts- / Landschaftsbild	12
1.6 Mensch / Gesundheit	12
1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	13
1.8 Wechselwirkungen	13
2. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14

Teil I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 14.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.46 „Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Art der Änderung (Nachverdichtung von Gartengrundstücken) in Verbindung mit der geringen Flächengröße von rund 2.500 m² als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen wird sowohl von einem Umweltbericht als auch von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.46 liegt südöstlich des Warendorfer Stadtzentrums und südlich der Beelener Straße (B 64) zwischen den Straßen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße. Das rund 2.500 m² große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 121, 129 und 342, Flur 22 in der Gemarkung Warendorf

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2.11 / 3. Änderung „Zwischen Breite Straße und B 64“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.46 „Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“ werden die bisherigen Festsetzungen überlagert und somit rechtsunwirksam.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Warendorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nachzukommen und der hohen Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, ist es nötig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen und so den Siedlungsbestand zu wohnbaulichen Nutzungszwecken weiterzuentwickeln. Um dieses städtebauliche Ziel realisieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.46 erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, vorhanden Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen und zusätzliche Wohnbauflächen im Innenbereich zu generieren.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland, Blatt 8 befindet sich das Plangebiet innerhalb der großflächig ausgewiesenen „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB).

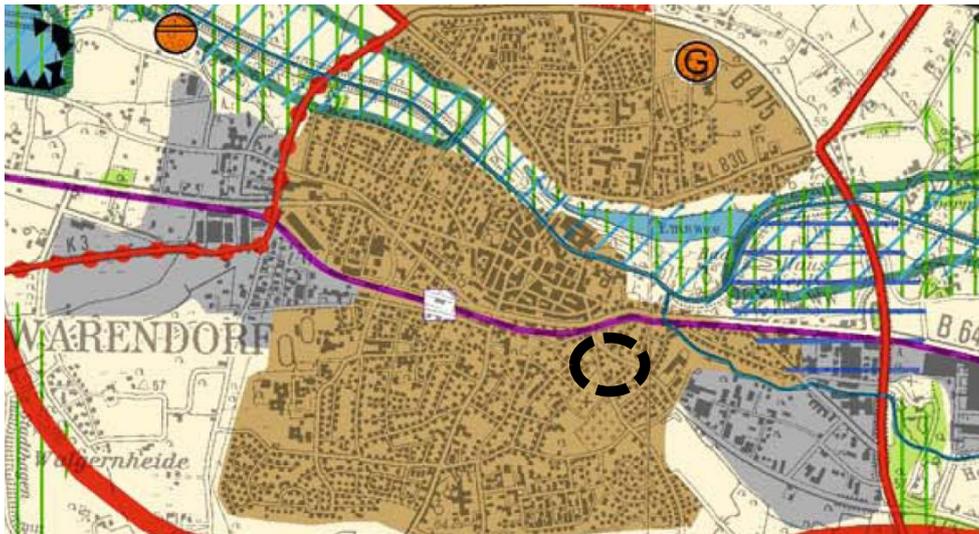


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, Blatt 8 (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf von 2010 ist der Geltungsbereich des Plangebietes vollständig als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung mit seinen beabsichtigten Festsetzungen der Darstellung entspricht, ist keine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes im Wege der Berichtigung erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

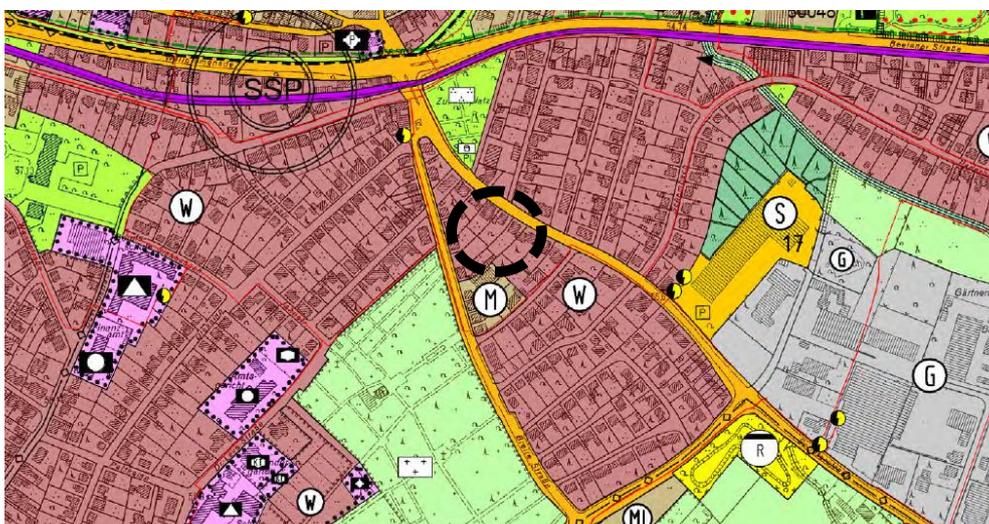


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindet sich südöstlich des Warendorfer Stadtzentrums, südlich der Beelener Straße (B 64) an der Splieterstraße. Die nähere Umgebung wird, wie der Planbereich selbst, zu Wohnzwecken genutzt. Hier stehen drei ältere Mehrfamilienhäuser. Der rückwärtige Bereich der Bestandsbebauung ist durch großzügige Gärten charakterisiert. Diese sind gärtnerisch gepflegt und vereinzelt mit unterschiedlichen Gehölzen und Grünstrukturen bestückt. Abgegrenzt sind die Grundstücke durch dichte mannshohe Heckenstrukturen. Das Gelände ist relativ eben und liegt bei ca. 58 m ü NHN.

Planungsrecht besteht für den Geltungsbereich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.11 / 3. Änderung „Zwischen Breite Straße und B 64“. Dieser Bauleitplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Das zur Splieterstraße orientierte Baufenster sieht eine zwingende zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 30° vor. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in zweiter Reihe ist durch das festgesetzte Baufeld nicht möglich.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Die Stadt Warendorf beabsichtigt, eine wohnbauliche Nachverdichtung südöstlich des Stadtzentrums planungsrechtlich zu ermöglichen. Die vorhandenen Wohnstrukturen sollen innerhalb des Plangebietes auf den rückwärtigen und noch unbebauten Grundstücksflächen verträglich weiterentwickelt werden. Hierzu wird das Baufeld der vorhandenen Bestandsbebauung nach Süden erweitert und in zwei Bereiche unterschieden. Für den nördlichen Bereich (WA1) mit seiner Bestandsbebauung werden die vorhandenen Festsetzungen des Ursprungsplanes weitestgehend übernommen bzw. konkretisiert. Wohingegen der rückwärtige Bereich (WA2) eine reduzierte Bebauung vorsieht.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es besteht das städtebauliche Ziel, die vorhandenen Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich abzusichern (WA1) und wohnbauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen (WA2). Daher soll im rückwärtigen Bereich eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern entstehen. Insgesamt wird dieser Bereich wie bislang als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden aufgrund ihrer Flächenintensität und des Störpotenzials (Verkehrsaufkommen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt gemäß dem Ursprungsplan mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erhalten. Für den zur Splieterstraße orientierten WA1-Bereich mit seiner Bestandsbebauung bleibt die zwingende Zweigeschossigkeit erhalten. Um die Höhenentwicklung auch nach den neuen Regelungen zum Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 sinnvoll steuern zu können, erfolgt hier eine ergänzende Festsetzung der Trauf- (TH = 6,60 m) und Firsthöhe (FH = 12,50 m), die sich nach der Bestandsbebauung richtet. Aufgrund dieser Höhenbegrenzung kann zukünftig auf die Festsetzung der Dachneigung von 30° verzichtet werden. Stattdessen wird eine zur Splieterstraße giebelständige Satteldachbebauung festgesetzt. Dadurch wird die Baustruktur entlang der Splieterstraße aufgegriffen und die Straßenraumwirkung städtebaulich gesichert.

Für den rückwärtigen WA2-Bereich wird eine reduzierte, auf ein Vollgeschoss begrenzte, Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m wird eine mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung gewährt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorgegebenen Siedlungsstrukturen und um die Straßenraumwirkung städtebaulich zu wahren wird diese für den WA1-Bereich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung begrenzt. Für den WA2-Bereich wird eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt, um eine mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung zu erwirken. Durch das großzügig bemessene Baufeld werden der Bestandsbebauung weiterhin Erweiterungsmöglichkeiten geboten sowie gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine ergänzende Bebauung der bislang unbebaubaren Flächen geschaffen.

Im WA1-Bereich ist weiterhin ein Stauraum vor Garagen von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (öffentliche Verkehrsfläche der Splieterstraße) freizuhalten.

Im WA2-Bereich ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein 3,00 m bzw. 6,00 m tiefer Bereich festgesetzt, in welchem der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nicht zulässig ist. Damit wird den südlich angrenzenden nachbarschaftlichen Gärten als Ruhebereiche Rechnung getragen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Splieterstraße. Die verkehrliche Erschließung ist somit ausreichend gewährleistet und kann für die Nachverdichtungsmöglichkeiten über die eigenen bzw. gemeinsam genutzten Grundstücksflächen erfolgen. Zu diesem Zweck ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Fläche ist daher von Bebauung und Gehölzanzpflanzungen freizuhalten. Die gesicherte Erschließung ist in diesem Zusammenhang im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch die geplante maßvolle Nachverdichtung ist mit keiner deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücksflächen anzulegen. Darüber hinaus stehen öffentliche Stellplatzflächen im Straßenseitenraum der „Splieterstraße“ zur Verfügung.

6.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2.11 / 3. Änderung um erschlossenes Bauland. Die Versorgung des WA1-Bereiches ist somit bereits sichergestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2.46 sieht für die Versorgung des rückwärtigen WA2-Bereiches Flächen vor, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

Da nach Auskunft des Abwasserbetriebes der Stadt Warendorf keine Versickerung im Plangebiet möglich ist, erfolgt die Entwässerung über die bestehende Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Verkehrsflächen, die das anfallende Niederschlagswasser vollständig aufnehmen kann.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden im Sinne der Baunutzungsverordnung (ausnahmsweise) „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ planungsrechtlich ermöglicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden insofern keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten.

Erhebliche Immissionen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm, die auf das Plangebiet einwirken, sind durch die bereits vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld nicht anzunehmen.

7.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Kampfmittelbelastungen sind laut Kataster des Kreises Warendorf für das Plangebiet nicht bekannt.

Dennoch ist bei Erdarbeiten auf Auffälligkeiten (Gerüche, Bodenverfärbungen, Abfallstoffe etc.) zu achten. In diesem Fall sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und dies sofort der zuständigen Behörde anzuzeigen.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Planung werden im Vergleich zur rechtlichen Ausgangssituation keine zusätzlichen Eingriffe größeren Umfangs bewirkt, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Durch die neue bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche sind vor allem die Gartenbereiche und die Grünstrukturen betroffen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht wird.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt eine Begutachtung des Geltungsbereiches sowie dessen näherem Umfeld. „Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien im Rahmen der Schaffung neuer Wohnbauflächen nicht vor. Trotzdem sollten zum Schutz der weiteren Vogelarten Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt werden, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden. Auch eine Baufeldfreimachung sollte sich aus diesem Grund auf den o. g. Zeitraum beschränken“.¹

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DschG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern, u.a. zum ca. 100 m nördlich gelegenen Zumlohdenkmal, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

¹ BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe 1 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.46 „Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“ in der Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 11.03.2019

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Instrumente zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden voraussichtlich entbehrlich sind. Eine Planverwirklichung ist somit gegeben.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.430 m² auf und umfasst vollständig „Allgemeine Wohngebiete“ (WA).

Teil II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Belange des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für den Bereich des Plangebietes vollständig Niederterrassen der Ems oder Lippe der Serie Oberpleistozän (System Quartär). Vorherrschende Gesteinsarten sind Sand, Schluff und Kies.

Entsprechend der Bodenkarte (1:50.000) liegt als Bodentyp überwiegend Graubrauner Plaggenesch vor. Stellenweise ist Grauer Plaggenesch über Gley-Podsol anzutreffen. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW handelt es sich hierbei um einen besonders schutzwürdigen Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich zwischen 25 bis 36.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine großzügigere Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen und somit die Inanspruchnahme bisher unbebauten Bodens ermöglicht. Dabei wird im Vergleich zur Ursprungsplanung durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kein erhöhter Versiegelungsgrad vorbereitet. Bereits der bestehende Bebauungsplan Nr. 2.11 / 3. Änderung ermöglicht die Ausnutzung dieser Grundflächenzahl. Im Bereich der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlungen bleibt im Plangebiet erhalten.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet sind keine offenen Wasserflächen, Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen ebenso nicht. Ca. 400 m östlich verläuft der Holzbach und der Rotenbach, in deren Nahbereiche Überschwemmungsgebiete verortet sind. Durch die bisherige Nutzung der Flächen wird eine Anreicherung des Grundwassers angesichts der vorhandenen Versiegelung bereits teilweise verhindert.

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf der Fläche selbst versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zur Entwässerung eine Einleitung in einen der benachbarten Mischwasserkanäle vorgesehen. Diese Kanäle gewährleisten eine Ableitung in das städtische Netz.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt großflächig für den Planbereich eine mittlere Lufttemperatur von 10,1 °C und einen mittleren jährlichen Niederschlag von 768 mm/Jahr. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der bereits versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem innenstadtypischen Kleinklima auszugehen. Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich durch die Kleinflächigkeit der Planung voraussichtlich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland, Großlandschaft: Westfälische Bucht“ im Landschaftsraum „Warendorfer Niederterrasse“. Ein Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Ausgewiesene Schutzgebiete, Verbundflächen bzw. besondere Gebiete für den Schutz der Natur im Bereich der Ems werden ebenso nicht durch die Planung berührt. Es handelt sich um einen bereits anthropogen stark beeinflussten Lebensraum (Wohnsiedlung), dessen unbebaute Bereiche vor allem gärtnerisch genutzt werden. Abgegrenzt sind die Grundstücke durch dichte mannshohe Heckenstrukturen. Vereinzelt befinden sich Gehölze in den Gärten.

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung des Plangebietes und dessen Umfeld nicht zu erwarten. Eine Artenschutzprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen: „Das Plangebiet ist kein bedeutendes Brutgebiet für Vogelarten. Potenziell könnten nur wenige planungsrelevante Arten vorkommen, welche an die herrschenden Bedingungen in Siedlungsgebieten bereits gewöhnt sind. Geeignete Quartiersstrukturen für Fledermäuse wurden in den Gehölzen nicht gefunden, es könnten sich jedoch in den Gebäuden passende Quartiere für Zwergfledermäuse befinden, welche jedoch im Rahmen der Planung nicht beeinträchtigt werden. Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor, daher sind Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten auszuschließen.“²

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung voraussichtlich nicht ändern bzw. kann es durch eine verstärkte Raum- und Flächeninanspruchnahme zu einer Verdrängung einzelner Individuen kommen. Die neue Flächennutzung entspricht in der Art im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung und der Nutzung im näheren Umfeld. „Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der

² BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe 1 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.46 „Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“ in der Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 11.03.2019

Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien im Rahmen der Schaffung neuer Wohnbauflächen nicht vor. Trotzdem sollten zum Schutz der weiteren Vogelarten Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt werden, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden. Auch eine Baufeldfreimachung sollte sich aus diesem Grund auf den o. g. Zeitraum beschränken.“³

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld wesentlich durch die Siedlungsstrukturen (Wohn- und Gewerbenutzungen) und Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) geprägt. Im südlichen Nahbereich und südlich der Breite Straße befindet sich der Warendorfer Friedhof. Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Relevante Auswirkungen auf das einsehbare Ortsbild sind kaum zu erwarten. Die Planung fügt sich mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und entspricht der ortstypischen Bebauung.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich südöstlich des Stadtkerns von Warendorf, benachbart zu Verkehrs- und Wohnnutzungen. Negative landwirtschaftliche Immissionen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches nicht anzunehmen. Ein immissionsrelevanter Verkehrsträger grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Erhebliche Beeinträchtigungen der ca. 170 m nördlich verlaufenden B 64 sind ebenso nicht bekannt. Eine Betroffenheit im Rahmen des Lärmaktionsplanes 2018 (Stufe 3) liegt für den Planbereich nicht vor.

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden. Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden voraussichtlich nicht eintreten.

³ BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe 1 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.46 „Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“ in der Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 11.03.2019

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise nicht beeinträchtigt.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich und planungsrechtlich bereits zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung des Planungsraumes. Zudem werden die unterschiedlichen Umweltaspekte durch ihre Nutzungsintensität beeinflusst. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Über die beschriebenen geringen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

2. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Nachverdichtung eines bereits zum Teil bebauten Standortes in Warendorf wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle (z.B. am Stadtrand) vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Besondere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Zur Vermeidung direkter und indirekter Beeinträchtigungen von Vögel- und Fledermausarten sollten aus gutachterlicher Sicht Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt werden, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden. Auch eine Baufeldfreimachung sollte sich aus diesem Grund auf diesen Zeitraum beschränken.⁴

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2.46 „Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“ durch Planungsbüro Hahm GmbH, Am Tie 1, 49086 Osnabrück.
Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 2.46 als Anlage beigefügt.

Warendorf, den

.....
Leitung Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung

⁴ BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe 1 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.46 „Zwischen Splieterstraße, Kreuzstraße und Breite Straße“ in der Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 11.03.2019