

Zusammenfassende Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 und 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1.19 "Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee" sowie zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung / Flächennutzungsplan - Änderung

Auf Initiative des Grundstückseigentümers hat die Stadt Warendorf für das im Norden der Kernstadt liegende Plangebiet zwischen den Straßen Lange Wieske, Dr.-Rau-Allee und einem Teilabschnitt der Stadtstraße Nord den Bebauungsplan Nr. 1.19 "Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee" aufgestellt. In diesem Zusammenhang war eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen im Süden des Plangebietes ein dreigeschossiges Geschäftshaus mit kleineren Läden / Apotheke im Erdgeschoss und Arztpraxen / Büros in den Obergeschossen sowie im Norden ein ebenfalls dreigeschossiges Altenpflegeheim im Verbund mit Wohnungen errichtet und von der Dr.-Rau-Allee erschlossen werden. Entlang der Straße Lange Wieske werden ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser entstehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baubesetzbuch verpflichtet, alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziele der Umweltprüfung sind die Ermittlung und die Dokumentation voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen als Grundlage für eine sach- und umweltgerechte Abwägung.

Zu den Kerninhalten der Umweltprüfung gehören die Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima-Luft.

Verbunden mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist eine Ausweitung versiegelter Flächen unter Inanspruchnahme heute noch weitgehend ungestörter Waldböden. Diese besitzen aber unter den Gesichtspunkten des Bodenschutzes keine herausragenden Schutzfunktionen.

Das Plangebiet weist keine ungestörten Grundwasserverhältnisse auf. Die vorherrschenden und tiefgründigen Sandablagerungen im Nahbereich der Ems gehören jedoch hydrogeologisch zu einem Gebiet mit ergiebigen Grundwasservorkommen. Jede weitere Freiflächenversiegelung mindert die landschaftsökologisch wünschenswerte Infiltration des Niederschlagwassers in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

Im Zentrum weist das Plangebiet mit seinen Frei- und Waldflächen ein kleinklimatisches Eigenklima mit erhöhter Luftfeuchtigkeit auf. Die geplante städtebauliche Entwicklung führt jedoch zu keinen nachteiligen Veränderungen relevanter lokalklimatischer Ausgleichsfunktionen.

Grundlage der ökologischen Bestandsaufnahme war eine flächendeckende Erfassung der Lebensräume mit Hilfe von Biotoptypen und eine Erhebung der Avifauna. In einem eigenständigen Gutachten sind ergänzend auch die Fledermäuse erfasst worden.

Den Kern des Plangebietes nehmen Wald und Gartenflächen ein.

Auf Grund seines Alters, der Ausdehnung und der Lage ist der knapp 0,9 ha große Eichenwald im Süzipfel von "Schräders Dreieck" ein exponierter Lebensraum, der jedoch durch Grundwasserabsenkung, Eutrophierung und Holzeinschlag im Winter 2009/2010 vorbelastet ist. Demgegenüber fällt der knapp 0,7 ha große Jung- und Restwald im Norden deutlich ab. Der gesamte Wald des Plangebietes wird seine besonderen Waldeigenschaften und Biotopqualitäten vollständig verlieren.

Die Wald- und Freiflächen werden von einer artenreichen Vogelgemeinschaft mit hohem Anteil von Höhlenbrütern besiedelt. Zwar sind keine gefährdeten Vogelarten nachgewiesen worden, doch wird mit Realisierung der städtebaulichen Planung die Brutvogeldichte merklich sinken.

Das Plangebiet ist weiterhin ein Aktivitätszentrum für Fledermäuse. Insgesamt wurden acht Arten nachgewiesen. Für einige Arten ist die Realisierung der Planung mit Minderungen bzw. Verlusten von Habitätsqualitäten verbunden. Kritisch wird das städtebauliche Vorhaben insbesondere für die Breitflügelfledermaus gewertet.

Die Bäume innerhalb der Frei- und Waldflächen im zentralen Plangebiet sind im Rahmen der Umweltprüfung umfassend dokumentiert worden. Es zeigt sich, dass zahlreiche einheimische und fremdländische Bäume entweder als Waldbäume oder als Garten- bzw. Parkbäume erhaltungswürdig sind. Darüber hinaus sind drei einheimische Alt-Bäume auch naturschutzfachlich exponiert und weisen Qualitäten als Naturdenkmale auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die naturdenkmalwürdigen Baumexemplare gesichert. Weitere gestalterisch wertvolle Bäume sind ergänzend mit einem Erhaltungsgebot belegt worden.

Schutzwürdige Biotope des landesweiten Biotopkatasters liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes und werden nicht berührt. Auch das Schutzgebietssystem "Natura 2000" der Europäischen Union wird von dem Vorhaben nicht betroffen. Weiterhin bleiben die bundes- und europarechtlich definierten streng geschützten Arten durch das Vorhaben essenziell unberührt. Lediglich für die Breitflügelfledermaus wird das Risiko einer Biotopschädigung nicht ausgeschlossen. Dieses Risiko wird durch spezifische Ausgleichsmaßnahmen aufgefangen.

Das Bebauungsplanvorhaben führt zu einer Erweiterung menschlicher Wohn- und Versorgungsfunktionen zu Lasten der Forstwirtschaft und exklusiver privater Wohn- und Freizeitnutzung.

Bemerkenswert ist ein Bildstock mit angrenzendem Baumbestand im Süzipfel des Plangebietes. Dieses Ensemble bleibt unangetastet.

Das städtebauliche Vorhaben führt zu keinen außergewöhnlichen umweltrelevanten Emissionen, Abfällen oder Abwässern.

Fragen zur Verwendung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz werden auf der untergeordneten Planungsebene zu beantworten sein. Die erhalten bleibenden randlichen Großgrünelemente beschränken die Anwendung solartechnischer Anlagen. Grundsätzlich ist die geplante städtebauliche Verdichtung und Neuordnung eine Veränderung der lokalen Umweltsituation. Die vergleichende Bewertung des Umweltzustandes nach Realisierung der Bauleitplanung mit der prognostizierten Situation unter unveränderten Rahmenbedingungen zeigt insgesamt keine drastische Verschlechterung der lokalen Umweltmedien.

Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen des vorbeugenden Baumschutzes. Für den nicht ausgleichbaren Eingriff in den Wald wird eine Ersatz-Aufforstungen in einem Umfang von 3,4 ha im Raum Ostmitte durchgeführt, für die Schwächung der

Biotopqualität der Breitflügelfledermaus erfolgt ein Ausgleich in Form der Neuanlage einer (rund) 1,6 ha großen extensiven Grünlandfläche im Umfeld des Plangebietes vorgenommen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden sowohl aus der Öffentlichkeit als auch von Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Verschiedene Bürger sowie der Naturschutzbund Deutschland kritisierten den Verlust an Grün- und Waldflächen im Plangebiet.

Hierauf wurde im Verfahren insoweit eingegangen, als die Grünfläche an der Einmündung Dr.-Rau-Allee/Lange Wieske zulasten von Bauflächen auf ein Maß von 3.400 qm vergrößert wurde.

Zusammen mit dem Erhalt der Lindenallee und der Grünfläche im Nordosten des Plangebietes sowie den externen ökologischen Ersatzmaßnahmen wurden die Regelungen als ausreichend angesehen, die grüne Optik in Teilen des Plangebietes zu erhalten und ökologische Funktionsverluste zu kompensieren.

Ebenfalls wurde das Gesamtprojekt mit Ärztehaus, Pflegeheim und betreutem Wohnen in Frage gestellt.

Diese Bedenken wurde nicht gefolgt, da die Überplanung des für den Norden Warendorfs zentralen Geländes mit einem Geschäfts- bzw. Ärztehaus sowie Betreuungseinrichtungen für die Entwicklung Warendorfs sinnvoll ist. Das Areal ist nahezu allseitig von Bauflächen umgeben. Für die relativ gut eingebundene Lage des Geländes ist eine intensivere Nutzung und die damit verbundene Innenverdichtung gegenüber einer Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich städtebaulich geboten.

Eine im Oktober 2010 vorgenommene Recherche bei den Warendorfer und Freckenhorster Pflegeheimen kommt zu dem Ergebnis, dass alle Einrichtungen mit Ausnahme eines einzigen Heimes eine Belegung von 100 Prozent aufweisen, wobei auch Wartelisten existieren.

Bezüglich des projektierten Gebäudes für medizinische Dienstleistungen wird der Standort in unmittelbarer Nähe der Betreuungseinrichtungen sowie im Umfeld des Warendorfer Krankenhauses als sinnvoll angesehen, da auf diese Weise kurze Wege sichergestellt werden können. Im Übrigen wird eine konkrete Nutzung durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben, sodass auch andere Dienstleistungen und Büronutzungen möglich sind, die in diesem zentralen Bereich an der Stadtstraße Nord zweckmäßig angeordnet sind.

Seitens des Kreises Warendorf wurden in der Hauptsache Anregungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zu weiteren Einzelheiten des Umweltberichts gegeben.

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Neben dem erforderlichen Waldausgleich wurden insbesondere Maßnahmen zum Erhalt der Breitflügelfledermaus durch Umwandlung von Ackerflächen in Weideland im Umfeld des Plangebietes festgesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nennenswerte Flächen des vorliegenden Umfangs stehen für soziale und gesundheitliche Zwecke im näheren und weiteren Umfeld des Warendorfer Krankenhauses nicht zur Verfügung. Die Stadtstraße Nord grenzt als Hauptverkehrsstraße direkt an das Plangebiet an und sorgt auch regional für eine gute Erreichbarkeit.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zentrum der nördlichen Kernstadt ist zur Schonung des Außenbereichs eine relativ intensive bauliche Nutzung des Areals sinnvoll.

Aus diesen Gründen schieden im Planungsprozess anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

5. Verfahrensablauf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden wurde wie folgt durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für Bebauungsplan Nr. 1.19 sowie 100. Änderung des Flächennutzungsplanes
Zeitraum: 03.08.2009 bis 28.08.2009
- Öffentlicher Darlegungs- und Anhörungstermin: 19.08.2009
- Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für Bebauungsplan Nr. 1.19 sowie 100. Änderung des Flächennutzungsplanes
Zeitraum: 25.10.2010 bis 24.11.2010

6. Satzungsbeschluss / Planfeststellungsbeschluss

Der Planfeststellungsbeschluss zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.12.2010 gefasst.
Der Bebauungsplan Nr. 1.19 für das Gebiet "Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee" wurde vom Rat in seiner Sitzung am 19.05.2011 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt rechtskräftig.

Warendorf, 04.07.2011

Im Auftrag

Zimmermann