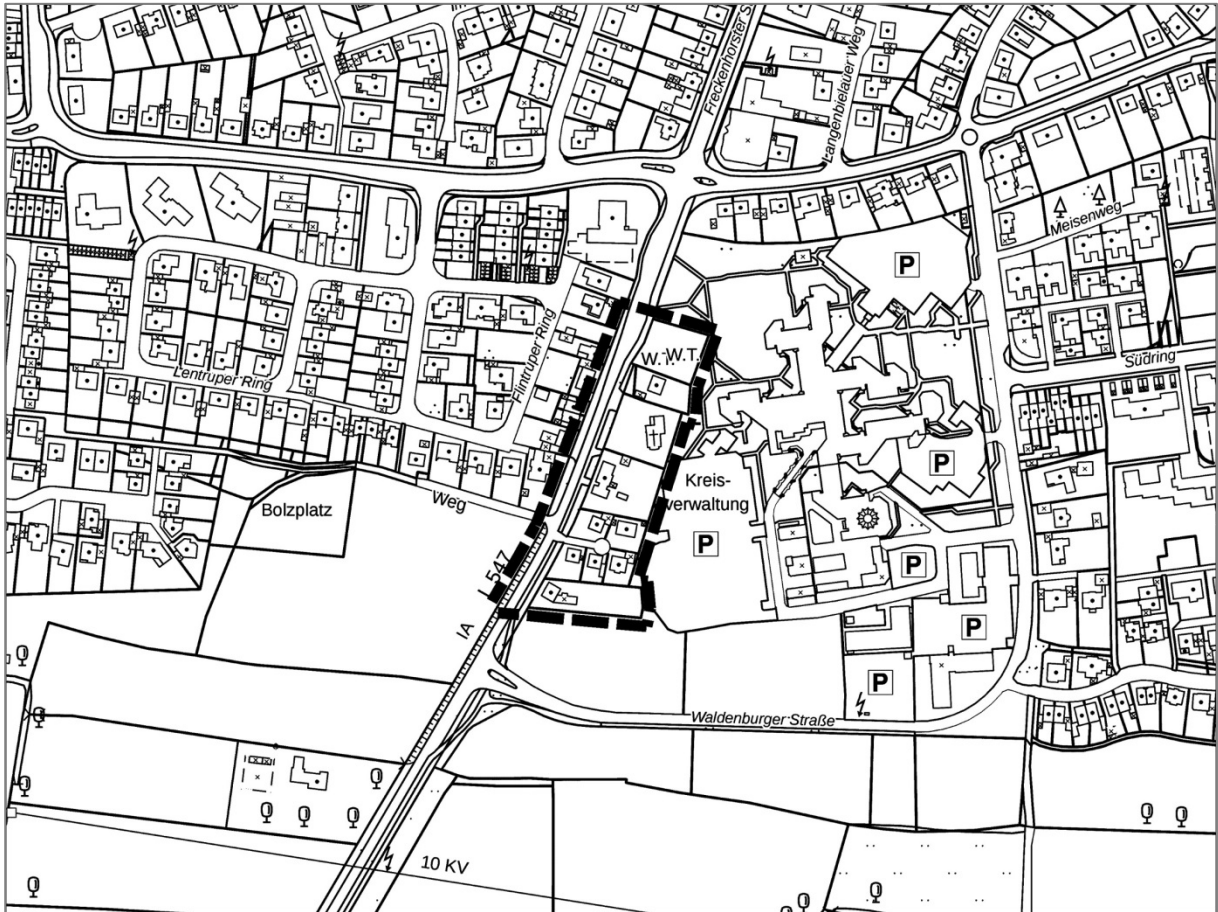




Bebauungsplan Nr. 2.47
„Am ehemaligen Wasserturm, östlich der Freckenhorster
Straße“

Begründung

17.10.2019

Verfasser:

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile	1
2	Anlass und Ziele der Planung / Verfahren	1
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan Münsterland	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
4	Situationsbeschreibung	5
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Abweichung von Abstandsflächen	9
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.6	Verkehrsflächen / Grundstückerschließung	10
5.7	Nebenanlagen und Stellplätze	10
5.8	Örtliche Bauvorschriften	11
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Denkmalschutz	12
8	Belange der Umwelt	13
8.1	Natur- und Landschaftsschutz	15
8.2	Artenschutz	15
8.3	Immissionsschutz	16
8.4	Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel	17
8.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	17
9	Quellenverzeichnis	19

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.47 „Am ehemaligen Wasserturm, östlich der Freckenhorster Straße“

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile

Der rd. 1,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.47 „Am ehemaligen Wasserturm, östlich der Freckenhorster Straße“ liegt am südlichen Rand des Siedlungszusammenhangs im Ortsteil Warendorf zwischen der Freckenhorster Straße und des östlich des Geltungsbereiches gelegenen Verwaltungsgebäudes des Kreises Warendorf. Der in Flur 17 und Flur 19 der Gemarkung Warendorf gelegene Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Freckenhorster Straße und schließt den entsprechenden Teilabschnitt der Straße mit in den Geltungsbereich ein.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1292, 785, 777, 1541, 1326, 1517, 1518, 1521, 1522, 1523, 1524 und 6, Flur 19, Gemarkung Warendorf sowie den entsprechenden Teilabschnitt der westlich der Flurstücke liegenden Verkehrsfläche der Freckenhorster Straße, Flurstück 1386, Flur 17.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt. Darüber hinaus ist dem Bebauungsplan beigelegt:

- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, 09/2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öKon GmbH, Münster, 06/2019)

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Der zwischen der Freckenhorster Straße und dem Verwaltungsgebäude des Kreises Warendorf gelegene Wasserturm ist seit der Inbetriebnahme des neuen Wasserwerkes der Stadtwerke Warendorf im Jahre 2002 funktionslos. Eine Umnutzung des Wasserturmes zur vornehmlichen Realisierung einer Wohnbebauung ist auf Grundlage der Festsetzungen des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.40 „Südlich der Waldenburger Straße“ jedoch nicht möglich, da das Grundstück des Wasserturms (heutiges Flurstück 1292) bislang als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasserturm“ festgesetzt ist. Eine entsprechende Perspektive zur Nachnutzung des Wasserturmes kann somit nur vor dem Hintergrund einer Anpassung der bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage erfolgen. Dies ist der originäre Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.47 „Am ehemaligen Wasserturm, östlich der Freckenhorster Straße“.

In dem Zusammenhang erfolgt eine Überprüfung der bauplanungsrechtlichen Regelungen für den Bereich entlang der Freckenhorster Straße, der in Teilen als Mischgebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Kirche“) überplant ist.

Da eine Aufgabe des Kirchenstandortes perspektivisch denkbar ist, sich die übrigen Flächen wohngebietstypisch entwickelt haben und sich daher die eigentlich erforderliche Nutzungsmischung in der Örtlichkeit nicht eingestellt hat, soll auch für den Bereich südlich des Wasserturmes eine planungsrechtliche Perspektive entwickelt und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.47 planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Plangebiet verfügt über das Potenzial einer gebotenen planerischen Innenentwicklung. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Hierdurch können die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.47 soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung).
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Größe des Geltungsbereich insgesamt: rd. 1,3 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 8).

Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 17 UVP anhand Anlage 2 zum UVP entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVP und hier vorrangig der unter Nr. 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die vorzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.03. - 29.03.2019. Die Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) sowie gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.07. - 30.08.2019. Im Nachgang der öffentlichen Auslegung wurden aus der Abwägung resultierende Änderungen der Planung vorgenommen, die eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB erforderten. Diese erneute Beteiligung erfolgte vom 09.12. - 23.12.2019. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden dahingehend konkretisiert, dass der Schutz der Außenwohnbereiche über eine Empfehlung zur straßenabgewandten Anordnung hinaus weitergehend als Festsetzung vorgegeben wird. Zudem wurde in der Planzeichnung die Linie gekennzeichnet, ab der in der Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) eingehalten werden. Die entsprechende textliche Festsetzung wurde korrigiert und stellt künftig hinsichtlich der Erforderlichkeit des Einsatzes schallgedämmter Lüftungen nicht mehr auf Gebäudefronten, sondern den Bereich zwischen der in der Planzeichnung gekennzeichneten 45 dB(A)-Linie und der Freckenhorster Straße ab.

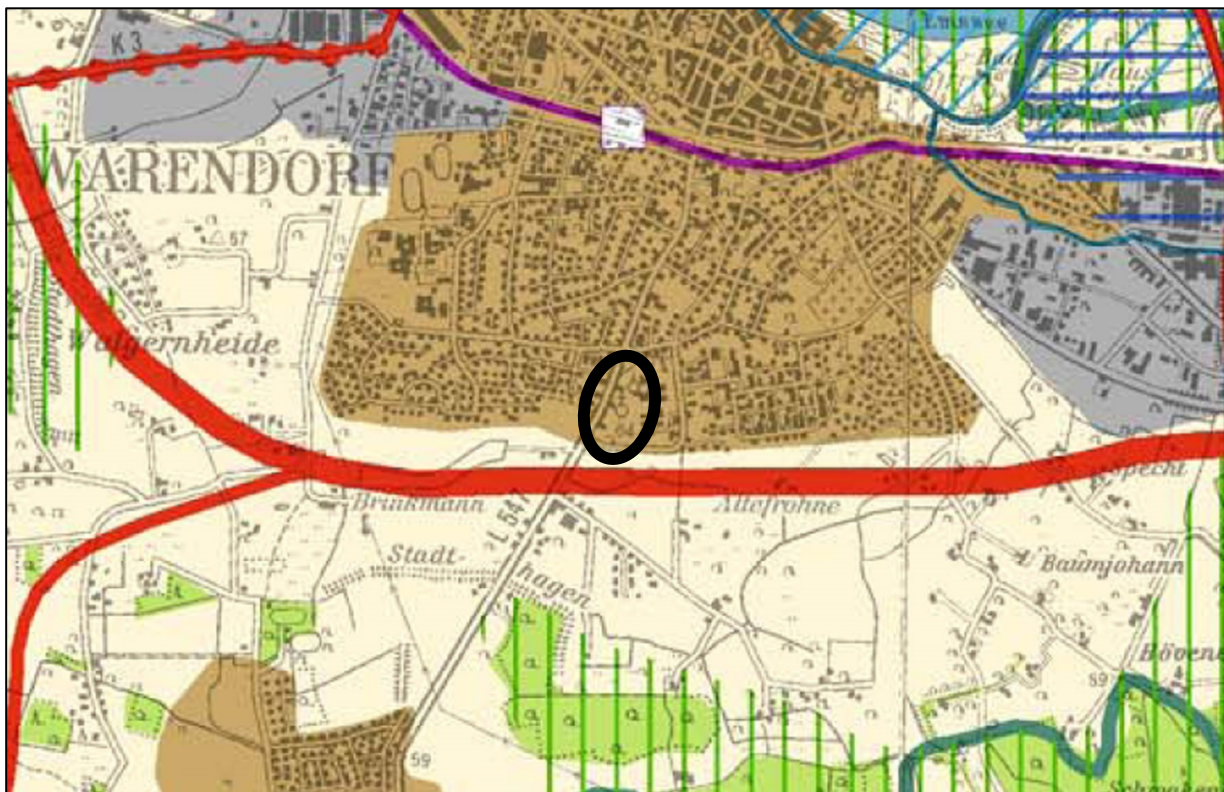
Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wurden infolge der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Änderungen vorgenommen:

- Vergrößerung des südwestlichen Baufensters im WA1 auf 15,75 m x 9,5 m (die Sichtachse von der Freckenhorster Straße zum Wasserturm bleibt davon unberührt).
- Vergrößerung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen an der nördlichen Plangebietsgrenze auf 9,0 m Tiefe, um zusätzlich zur Unterbringung von Pkw weitere Abstellmöglichkeiten (Bsp. zur Unterbringung von Gartengeräten) zu ermöglichen. Da im WA1 und WA2 außerhalb dieser Fläche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig sein sollen, um den Umgebungsschutz des Baudenkmals zu gewährleisten, soll diese Entwicklungsoption ermöglicht werden. Ein Hinweis auf die Freihaltung der Sichtachse wird dem Bebauungsplan beigelegt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Münsterland

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Münsterland im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die regionalplanerische Voraussetzung für die geplante wohnbauliche Entwicklung des Geltungsbereiches besteht somit. Die Planung erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.



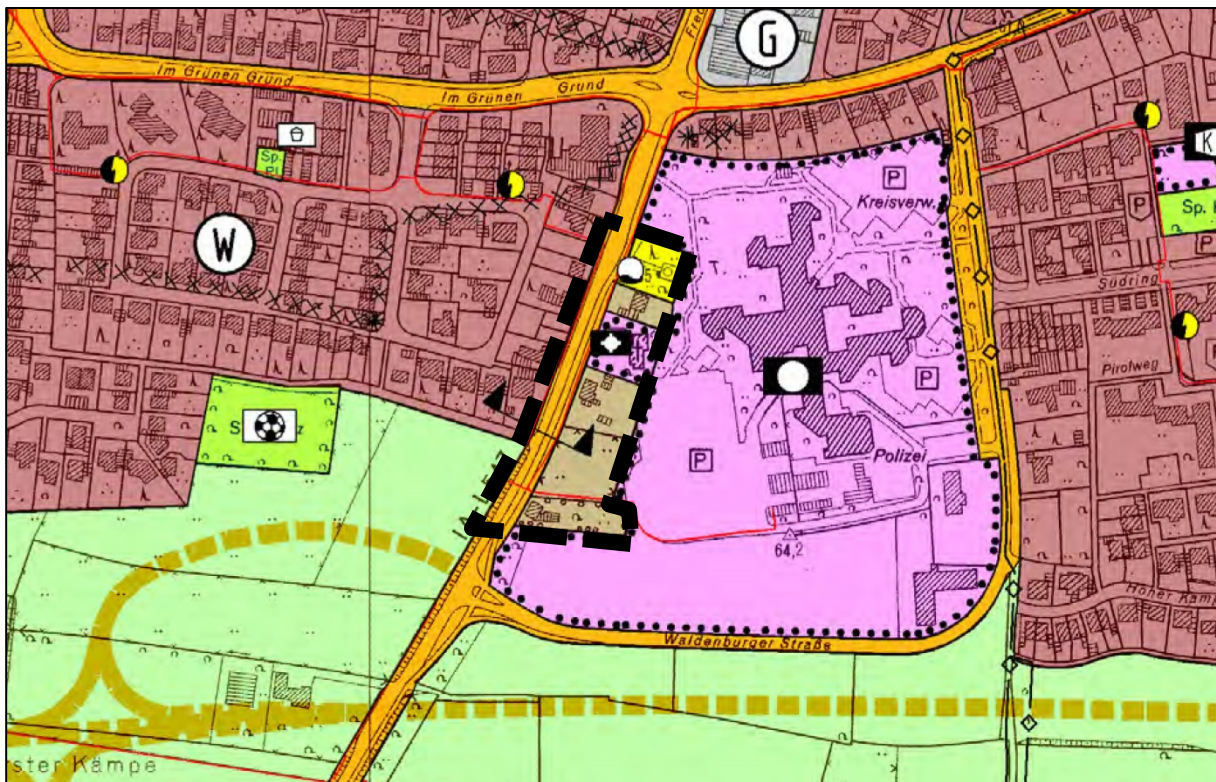
Regionalplan Münsterland (Stand: Bekanntmachung vom 24.10.2018) mit Darstellung des Plangebietes - Ausschnitt, ohne Maßstab [1]

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: Neubekanntmachung 2010) stellt das Plangebiet als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser / Brunnenanlage), Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) sowie als gemischte Bauflächen dar. Die Freckenhorster Straße ist zudem in ihrem Bestand als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von Ver- und Entsorgungsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen). Hiervon unbenommen soll die Freckenhorster Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt verbleiben.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.



Flächennutzungsplan (Stand: Neubekanntmachung 2010) mit Darstellung des Plangebietes - Ausschnitt, ohne Maßstab [2]

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits in Kraft getretenen oder in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Belange der Landschaftsplanung stehen der Bauleitplanung daher nicht entgegen.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.40 „Südlich der Waldenburger Straße“ aus dem Jahr 1978. Entgegen der Planbenennung liegt der Geltungsbereich heute nördlich der Waldenburger Straße und nicht südlich davon. Dieser Umstand ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass 1980 eine Straßenumbenennung stattfand, in deren Zuge die damalige Waldenburger Straße in Reichenbacher Straße umbenannt wurde und die Straße südlich des Plangebietes den Namen Waldenburger Straße erhielt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2.40 „Südlich der Waldenburger Straße“ setzt die Fläche des denkmalgeschützten, ehemaligen Wasserturmes als Versorgungsanlage (Wasserturm) und eine südlich davon gelegene Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Kirche) fest. Innerhalb des Mischgebietes ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 50° zulässig.

In dem im Bebauungsplan Nr. 2.40 als Mischgebiet festgesetzten Bereich nördlich und südlich der Kirche entstand in der Örtlichkeit in der Vergangenheit vornehmlich Wohnbebauung. Baulich ist der ehemalige Wasserturm mit einer Höhe von rd. 30 m dennoch das prägende Gebäude im Bestand entlang der Freckenhorster Straße (siehe Fotos 1 und 2). Südlich des Wasserturmes schließt zunächst das Grundstück eines eingeschossigen Wohnhauses (Foto 3) und im weiteren Verlauf das Grundstück der neuapostolischen Kirchengemeinde an (Foto 4). Südlich des Kirchengrundstückes ist ausschließlich Wohnbebauung vorzufinden. Diese wird zum einen über einer privater Stichstraße von der Freckenhorster Straße aus erschlossen und entsprechend um diese Zuwegung angeordnet (Fotos 5 und 6). Zum anderen gibt es zwei weitere Wohngebäude mit direkter Erschließung von der Freckenhorster Straße (Fotos 7 und 8)

Die vorhandene Wohnbebauung wurde ein- bis zweigeschossig errichtet und weist überwiegend Sattel- und Zeltdächer auf.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in Form der Bushaltestelle „Kreishaus“ gegeben und darüber eine Anbindung an den rd. 1 km nördlich gelegenen Bahnhof Warendorf sichergestellt.



Foto 1:
Wasserturm



Foto 2:
Wasserturm



Foto 3:
Wohngebäude Freckenhorster Straße 151



Foto 4:
Neuapostolische Kirche



Foto 5:
Wohnbebauung südlicher Stich



Foto 6:
Wohnbebauung südlicher Stich



Foto 7:
Wohngebäude Freckenhorster Straße 157



Foto 8:
Wohngebäude Freckenhorster Straße 167

Quelle der Fotos 1-8: [3]

Für das städtebauliche Umfeld ist einerseits festzustellen, dass das Plangebiet in ein wohn-
genutztes Umfeld eingebettet ist, das im Wesentlichen in Gegenlage der Freckenhorster
Straße eine ebenfalls ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zeigt. Andererseits ist das
städtebauliche Umfeld von den Anlagen der Kreisverwaltung Warendorf geprägt, welche im

Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Kreishaus selbst und den entsprechend vorgelagerten Parkplätzen anschließen.

Die von der Planaufstellung betroffenen Flurstücke befinden sich bis auf das Flurstück 1541 (Neuapostolische Kirche) und das Flurstück 785 (Stadt Warendorf) derzeit in privatem Besitz, die Verkehrsfläche der Freckenhorster Straße ist als Landesstraße 547 in Besitz des Landesbetriebes Straßen.NRW.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsziele bestehen grundsätzlich darin, eine wohnbauliche Nutzung des ehemaligen Wasserturmes und eine wohnbauliche Fortentwicklung des Plangebietes insgesamt zu ermöglichen. Hierzu sind im Wesentlichen die vorhandenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung anzupassen, da die Festsetzungen von Versorgungsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Mischgebiete der bereits etablierten Nutzung einerseits und damit auch dem Planungsziel andererseits entgegenstehen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich soll eine gänzlich neue bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine perspektivische Entwicklung der Flächen erstellt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geplant. Auf dieser Grundlage kann die geplante Nachnutzung des ehemaligen Wasserturmes zu Wohnzwecken erfolgen und die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich legitimiert werden. Auf der Grundlage der im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.40 festgesetzten Mischgebiete sind weitere Wohnbauvorhaben nicht genehmigungsfähig, da sich die für Mischgebiete nach § 6 BauNVO zwingend vorgegebene Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen nicht eingestellt hat.

Für das Kirchengrundstück ermöglicht die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet zukünftig eine flexible Nutzbarkeit des Grundstückes. Die kirchliche Nutzung soll in dem allgemeinen Wohngebiet als „Anlage für kirchliche Zwecke“ ebenso zulässig sein wie eine anderweitige Nutzung im Nutzungszusammenhang mit dem bereits heute wohngebietstypisch geprägten städtebaulichen Umfeld.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Kreishaus sollen Anlagen für Verwaltungen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen werden. Durch die im Plangebiet bereits überwiegend vorhandene Wohnnutzung ist nicht von einer Verdrängung des Wohnens durch Verwaltungsnutzungen auszugehen, sodass der in § 4 (1) BauNVO genannte Nutzungszweck allgemeiner Wohngebiete („... dienen vorwiegend dem Wohnen“) gewahrt bleibt.

Gemäß Baunutzungsverordnung soll folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgen:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO ist folgende Nutzung nach § 4 (3) BauNVO allgemein zulässig:

- Anlagen für Verwaltung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Der vorstehende Nutzungsausschluss soll erfolgen, da die ausgeschlossenen Nutzungen entweder aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der typischen baulichen Struktur nicht in das Gebiet passen. Zudem kann mit diesem Nutzungsausschluss eine Ansiedlung kunden- und verkehrsintensiverer Nutzungen im Plangebiet vermieden und der Ziel- und Quellverkehr dadurch entsprechend begrenzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Die geplante GRZ von 0,4 ist für ein allgemeines Wohngebiet eine übliche Kenngröße städtebaulicher Dichte, die den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in § 17 („Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“) ebenso gerecht wird wie dem baulichen Bestand, da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.40 für die Mischgebiete ebenfalls eine GRZ von 0,4 festsetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Der städtebaulichen Bestandssituation ist eine überwiegende Gebietsprägung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden zu entnehmen, siehe hierzu die Situationsbeschreibung in Kapitel 4. Für den Geltungsbereich werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird sowohl den bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen als auch der Umgebungsbebauung entsprochen. Auf Grundlage dieser Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass sich die Bebauung in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verträglich in das städtebauliche Gefüge eingliedert.

Höhe baulicher Anlagen

Verbindliche Vorgaben zu maximalen Gebäudehöhen sind bislang nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.40. Eine Überprüfung des baulichen Bestandes hat ergeben, dass die Gebäudehöhen im Plangebiet im Bereich von rd. 8,00 - 9,50 m liegen. Die Gebäude in Gegenlage der Freckenhorster Straße weisen ähnliche Gebäudehöhen auf, wobei das Gebäude Flintruper Ring Nr. 28 mit einer Höhe von rd. 7,00 m und das Gebäude Flintruper Ring Nr. 44 mit einer Höhe von rd. 12,20 m Abweichungen darstellen und daher nicht weiter maßgebend berücksichtigt worden sind.

Angelehnt an die vorstehend beschriebenen Gebäudehöhen im Bestand soll die Höhe baulicher Anlagen für eine künftige bauliche Entwicklung auf maximal 9,50 m beschränkt werden, so dass sich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2.47 genehmigte Gebäude verträglich in das städtebauliche Umfeld eingliedern werden. Darüber hinaus werden die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich durch diese festgesetzte Gebäudehöhe nicht auf den Bestandsschutz reduziert.

Eine gesonderte Festsetzung soll für den als allgemeines Wohngebiet WA1 festgesetzten Bereich zwischen dem Wasserturm und der Freckenhorster Straße getroffen werden. In Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) trägt eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 6,00 m bei gleichzeitiger ausschließlicher Zulässigkeit von Flachdächern zu einer ausreichenden Rücksichtnahme auf den Wasserturm als eingetragenes Baudenkmal bei. Aus ebendiesem Grund soll die maximale Höhe der innerhalb des WA1 festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf eine maximale Höhe von 3,00 m begrenzt werden. Diese Höhenbegrenzung bietet einerseits eine gute Ausnutzbarkeit für den Nutzungszweck der Unterbringung von Fahrzeugen und Gartengeräten o.ä. und ordnet sich dennoch weiterhin gegenüber dem Baufeld im WA1 sowie dem Wasserturm unter.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO ist die mittlere Höhe der Oberkante der Freckenhorster Straße an dem jeweils zu erschließenden Baugrundstück heranzuziehen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Eine auf Grundlage des Bebauungsplanes errichtete Bebauung wird hinsichtlich der Bauweise der Gebietsprägung entsprechen. Für das allgemeine Wohngebiet WA2, in dem der ehemalige Wasserturm steht, ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich, da die Bebauungsmöglichkeit ausschließlich auf den Fortbestand des Baudenkmales beschränkt sein wird. Die Festsetzung einer offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 berücksichtigt die Gebäudestruktur des städtebaulichen Umfeldes, das von Gebäuden in offener Bauweise geprägt ist. Zudem ist die Festsetzung einer offenen Bauweise aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich des Siedlungszusammenhanges geeignet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Diese orientieren sich im allgemeinen Wohngebiet WA3 zu einem an der überbaubaren Grundstücksfläche des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 2.40 sowie am baulichen Bestand, der künftig vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Durch die großen zusammenhängenden Baufenster wird eine möglichst hohe Flexibilität bei künftigen Entwicklungen im Plangebiet ermöglicht. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 soll die überbaubare Grundstücksfläche die direkte Sichtbeziehung zwischen der Freckenhorster Straße und dem Wasserturm nicht stören und zu einer vollständigen Freihaltung der direkten Sichtachse beitragen. Für den Wasserturm selbst (WA2) wird eine überbaubare Grundstücksfläche den Außenmaßen des Turmes entsprechend festgesetzt, um den Wasserturm über die Regelungen des Denkmalschutzes hinaus planungsrechtlich abzusichern.

5.4 Abweichung von Abstandsflächen

Die geplante Nachnutzung des Wasserturmes erfordert spezifische Regelungen hinsichtlich des Abstandsflächenrechtes, da eine Einhaltung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst gemäß § 6 BauO NRW nicht möglich ist. Um das städtebauliche Ziel einer in das Umfeld integrierten Nachnutzung des Wasserturmes zu ermöglichen wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass abweichend von den bauordnungsrechtlich vorgegebenen Maßen der Abstandsflächen ($0,4 \times \text{Höhe } H$) ein geringeres Maß zur Bestimmung der Abstandsflächen angewendet werden kann. Die Höhe des Wasserturmes beträgt rd. 30 m und der geringste Abstand zu einer Nachbargrenze rd. 6 m. Eine Sicherstellung der Lage der Abstandsflächen des Wasserturmes auf dem Baugrundstück kann hiernach mit einem Faktor von 0,2 sichergestellt werden ($\text{Abstandsfläche} = 0,2 \times 30 \text{ m} = 6 \text{ m}$). Diese Regelung gilt ausschließlich für das allgemeine Wohngebiet WA2, um die geplante Nachnutzung des denkmalgeschützten Wasserturmes zu ermöglichen und damit Erhalt, Entwicklung und Pflege des Baudenkmales planungsrechtlich sicherzustellen.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter angemessene Verdichtung und ist einer Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs zuträglich.

5.6 Verkehrsflächen / Grundstückerschließung

Die fünf Wohngebäude Freckenhorster Straße Nr. 159, 161, 163, 163a und 165 werden über einen privaten Straßenstich mit einer kleinen Wendeanlage, alle weiteren im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke über direkte Zufahrten von der Freckenhorster Straße erschlossen. Die Freckenhorster Straße selbst wird bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke kann damit sichergestellt werden. Da entlang der Ostseite der Straße ein Radweg verläuft, sollen die nicht für Grundstückerschließungen benötigten Flächen mit Ein- und Ausfahrtsverboten belegt werden, um die Anzahl der Unterbrechungen des Radweges für Grundstückszufahrten und damit das Gefährdungspotenzial zu limitieren. Die im Planfall beabsichtigte und im Bereich der Busbucht gelegene Grundstückszufahrt befindet sich bereits heute an der Stelle. Als Resultat der Gesamtabwägung der Planungsziele zur Innenentwicklung und Nachverdichtung des Grundstückes des ehemaligen Wasserturmes, denkmalschutzrechtlicher und verkehrlicher Belange, soll die dem öffentlichen Verkehrsraum gegenüber untergeordnete Zufahrt an der bereits heute vorhandenen Stelle belassen werden. Aufgrund der Lage und Länge der Busbucht sowie der Grundstückszufahrt, wird die Grundstückszufahrt durch haltende Busse nicht versperrt. Die Mittellinie auf der L 547 ist in der Örtlichkeit bereits unterbrochen, sodass auch heute schon eine Überquerung der Linie in beide Richtungen möglich ist. Eine Verschiebung der Zufahrt nach Süden würde eine Verschiebung des zusätzlich geplanten Baufensters erforderlich machen, die dann wiederum in Konflikt mit denkmalschutzrechtlichen Belangen stehen würde. Außer der bestehenden Zufahrt entsteht keine weitere Zufahrt in diesem Bereich.

Im Zusammenhang mit dem Aufzeigen einer Nutzungsperspektive für das Kirchengrundstück ist denkbar, dass dieses unter anderem auch in mehrere Baugrundstücke geteilt werden könnte und eine Erschließung über einen privaten Stich analog zu den Wohngebäuden Freckenhorster Straße Nr. 159, 161, 163, 163a und 165 erfolgt. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche scheidet in diesem Fall jedoch aus, da die Stichstraße hierfür mit ihrer konkreten Lage und Länge bekannt sein müsste, was im Rahmen dieser Angebotsbauleitplanung mangels einer konkreten Vorhabenplanung nicht absehbar und damit nicht möglich ist.

5.7 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen soll im allgemeinen Wohngebiet WA1 unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes restriktiv ausgelegt werden. Nebenanlagen und Stellplätze sollen darin ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der explizit hierfür festgesetzten Fläche zulässig sein. Im WA2 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig. Die Sichtachse zwischen Freckenhorster Straße und Wasserturm kann damit freigehalten werden. Innerhalb des WA3 sollen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb der 3,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Freckenhorster Straße unzulässig sein, da dieser Bereich im Sinne freizuhalten der Vorgartenflächen für die Wahrnehmung des Straßenraumes relevant ist.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung (innerhalb des Plangebietes und auch in Verbindung mit dem städtebaulichen Umfeld), ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung gewährleistet.

Der bauliche Bestand weist ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Einheitliche Gestaltungen sind lediglich hinsichtlich der **Dachformen** auszumachen: Mit Ausnahme eines Gebäudes mit Krüppelwalmdach sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA3 ausschließlich Sattel- und Zeltdächer vorzufinden. Da dies auch der Eigenart des weiteren Umfeldes entspricht, sollen Sattel- und Zeltdächer als zulässige Dachform zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft festgesetzt werden. Die **Dachneigung** wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der tatsächlichen baulichen Struktur vor Ort übernommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Dachneigung mit einer Spanne von 30-50° fest, was sowohl relativ flach geneigte Dächer auf zweigeschossigen Gebäuden als auch steilere Dächer auf eingeschossigen Gebäuden ermöglicht. In der Örtlichkeit sind jedoch aufgrund der Befreiungspraxis auch Dächer mit einer Dachneigung von 25° zu finden, weshalb die Festsetzung einer Dachneigung von 25-50° im Bebauungsplan erfolgen soll. Da diese Dachneigung eine effiziente Ausnutzung des Solarpotenzials ermöglicht (siehe auch Kap. 8.5), besteht hier kein Anpassungsbedarf.

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 hingegen sollen Gebäude in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) ausschließlich mit Flachdächern zulässig sein, da dies dem kubischen Erscheinungsbild des Wasserturmes entspricht, wenngleich der Wasserturm selbst ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 13° aufweist. Da dieses flach geneigte Dach von unten jedoch nicht wahrnehmbar ist, ist das Flachdach im allgemeinen Wohngebiet WA1 die geeignete Dachneigung unter Rücksichtnahme auf das Baudenkmal. Die Festsetzung eines Flachdaches gilt auch für die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im WA1.

Zudem sollen Regelungen zur Zulässigkeit von **Dachaufbauten** bzw. **Dacheinschnitten** getroffen werden. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität zu sichern, sollen diese in Relation zur jeweiligen Baukörperlänge in ihrer Ausdehnung limitiert werden und zudem ein einzuhaltender Mindestabstand von den Gebäudeseiten / dem Ortgang vorgegeben werden. Mit dieser Festsetzung sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten bzw. -einschnitte vermieden werden.

6 Ver- und Entsorgung

Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA1 und der Umnutzung des Wasserturmes selbst ist das Plangebiet bereits als Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf überplant. Für das Mischgebiet ist, wie künftig für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA3 auch, eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt daher nicht zu veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung.

Die Beurteilung der benötigten Löschwassermenge erfolgt auf Grundlage des DVGW Merkblattes W405. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich aus der Tabelle der Wert von 48 m³/h. Mit steigender Gebäudehöhe erhöht sich der benötigte Löschwasserbedarf nicht automatisch. Ob ggf. eine Druckerhöhung notwendig ist, ist im späteren Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Nach Auskunft des Wasserversorgungsunternehmens liegt die maximale Löschwasserentnahme über eine Dauer von zwei Stunden bei ebendiesen 48 m³/h.

Für die Nachnutzung des Wasserturmes wird auf eine Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen nach Landesbauordnung verwiesen. Aufgrund der Gebäudehöhe wird in diesem Fall eine geeignete Feuerwehraufstellfläche im Baugenehmigungsverfahren nach-

zuweisen sein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 bieten hierfür ausreichend Platz. Die genaue Festlegung der brandschutztechnischen Abwicklung wird als bauordnungsrechtlicher Belang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geprüft.

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Eine Befahrbarkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug wird in Ermangelung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage und einer öffentlichen Verkehrsfläche in dem vorhandenen privaten Erschließungsstich und in einem möglicherweise perspektivisch auf dem heutigen Kirchengrundstück zu errichtenden Erschließungsstich nicht gegeben sein. Die Abfallbehälter sind daher am Abfuhrtag an die Freckenhorster Straße zu bringen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 befinden sich Versorgungsleitungen der WEV, die ggf. innerhalb der festgesetzten NaStGa-Flächen liegen. Zur konkreten Verortung der Versorgungsleitungen ist im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Abstimmung über die genaue Lage mit dem Versorgungsträger (WEV) vorzunehmen. Der Bebauungsplan gibt einen entsprechenden Hinweis.

7 Denkmalschutz

Der 1934 errichtete Wasserturm ist in der Denkmalliste der Stadt Warendorf unter der Denkmalnummer 437 als Baudenkmal eingetragen. Das funktionalistische Bauwerk im Bauhausstil zeichnet seine kubische Bauform, schlichte Linienführung sowie die klare Formen- und Materialsprache aus. Im Bebauungsplan wird der Wasserturm dementsprechend gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet, da dies für die Beurteilung von Bauvorhaben ein wesentlicher zu beachtender Belang ist.

Die Stadt Warendorf hat im Rahmen der Diskussionen um eine Nachnutzung des seit 2002 funktionslosen Wasserturmes frühzeitig Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) aufgenommen. Eine vornehmlich zu Wohnzwecken geplante Nachnutzung des ehemaligen Tankbereiches des Wasserturmes ist möglich, das äußere Erscheinungsbild wird dabei jedoch nicht wesentlich zu verändern sein. In das innenliegende Treppenhaus kann ein Aufzug eingebaut und die Lichtbänder, die bereits an vielen Stellen Frostschäden aufweisen, durch neue Fenster ersetzt werden, um die Belichtung und Belüftung der Räume sicherzustellen. Die Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 erfolgen unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes. Das im allgemeinen Wohngebiet WA1 geplante Baufenster und die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden so angeordnet, dass sie von der Freckenhorster Straße aus gesehen nicht zu einer Einschränkung der Sichtachse zwischen Straßenraum und Wasserturm führen. In dem direkt dem Turm vorgelagerten Bereich können gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes daher keine baulichen Anlagen entstehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachform für das WA1 erfolgen ebenfalls unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege (siehe Kapitel 5.2 und 5.8). Gemäß § 23 (3) BauNVO können im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenzen durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden (z.B. durch Balkone). Diese Überschreitungsmöglichkeit ist dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten und kann daher im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Um auf den Sachverhalt aufmerksam zu machen wird der Bebauungsplan um einen Hinweis ergänzt, dass die Sichtachse zwischen dem Wasserturm und der Freckenhorster Straße aus denkmalrechtlichen Gründen freizuhalten ist. Die Sicherstellung erfolgt schließlich unter Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

8 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 2.40 beplant und insgesamt überwiegend wohngebietstypisch genutzt. Im Norden befindet sich der nicht mehr genutzte ehemalige Wasserturm. Eine Erholungsfunktion für den Menschen besteht insgesamt nicht.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlich erfolgte Gebietsentwicklung südlich des Wasserturmes vorgenommen. Da sich eine Nutzungsmischung im festgesetzten Mischgebiet nicht eingestellt hat, erfolgt einerseits eine planungsrechtliche Legitimation der vorhandenen Nutzung und kann andererseits eine in diesem Nutzungszusammenhang stehende Perspektive aufgezeigt werden. Auch für das Grundstück des ehemaligen Wasserturmes wird eine entsprechende Nutzungsperspektive geschaffen. Die von der Freckenhorster Straße und dem Kreishaus ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen wurden fachgutachterlich prognostiziert. Die Gebietsentwicklung als allgemeines Wohngebiet ist mit dem Schutzanspruch dieser Gebietstypik vereinbar. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet weist keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf. Im Planbereich befinden sich Rasenflächen, Gehölze und Beete mit Zierpflanzen.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die artenschutzrechtlich Konflikte mindernden Maßnahmen beachtet werden (siehe Kap. 8.2).

Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Gley-Posol“ an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Unversiegelte Flächen sind ausschließlich in Form privater Gärten vorhanden.	Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht lediglich im Bereich des Wasserturmes, der bislang als Versorgungsfläche festgesetzt war und künftig in das allgemeine Wohngebiet mit einbezogen werden soll, verändert. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht dabei dem für allgemeine Wohngebiete üblichen Maß, was auch den Bestimmungen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) entspricht. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, so dass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet liegt in Randlage des Siedlungszusammenhangs im Ortsteil Warendorf. Es besteht keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich bereits heute weitreichend bebaut ist. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder von Luftaustauschprozessen wird nicht

		ausgelöst.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich der ehemalige Wasserturm, ein unter der Nummer 437 eingetragenes Baudenkmal.	Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit einer Nachnutzung des Baudenkmales ist eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes gewesen, sodass hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes bereits frühzeitig Abstimmungen geführt wurden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Belange des Baudenkmales ausreichend beachtet (siehe hierzu auch Kapitel 7).
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im Rahmen des erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [4] durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag aufgeführten Konflikt mindernden Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Konflikt mindernde Maßnahmen

1. Gehölzbeseitigung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)
Zum Schutz von Brutvögeln und übertagenden Fledermäusen sind alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) S. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
2. Vertiefende Untersuchung bei Bau-/ Abrissvorhaben
Im Fall von Bau- und Abrissvorhaben, umfangreicher Gehölzentfernung, Fällung von Altbäumen oder dem Verschluss der Glasbausteine im Wasserturm ist durch vertiefende Untersuchungen (z.B. Baum- oder Gebäudekontrollen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung) durch faunistische Fachgutachter notwendig, um sicherzustellen.

len, dass keine besonders geschützten Arten geschädigt oder getötet werden. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere für die verloren gehenden Ruhestätten in räumlicher Nähe zu installieren. Das Vorgehen der ökologischen Baubegleitungen zu diesen Umbau- / Abbruch- / Fällmaßnahmen ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben.

8.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich geprüft [5].

Im Nahbereich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße 547 (Freckenhorster Straße), deren Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu untersuchen sind. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich angrenzend der Mitarbeiterparkplatz der Kreisverwaltung des Kreises Warendorf.

Ruhender Verkehr (Parkplatz Kreishaus)

Die östlich des Plangebietes gelegene Stellplatzanlage des Kreishauses hat ca. 260 Stellplätze für Mitarbeiter der Kreisverwaltung, die lediglich tagsüber genutzt werden.

Es ist erkennbar, dass durch die Stellplatzanlage keine Lärmbelastungen an den Bestandsgebäuden ausgelöst werden, die über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Es werden an den nächstgelegenen Wohngebäuden Beurteilungspegel am Tag zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht. Damit ist eine deutliche Unterschreitung des Richtwertes für ein Allgemeines Wohngebiet gewährleistet. Der zulässige Richtwert für den Spitzenpegel von 85 dB(A) wird ebenso eingehalten. Schutzmaßnahmen gegenüber dem Mitarbeiter-Parkplatz sind nicht erforderlich.

Fließender Verkehr (Freckenhorster Straße, L 547)

Der Prognose in der schalltechnischen Untersuchung lag Variante 2 der Knotenpunktkonzeption zur B64n Ortsumgehung (IPW) zugrunde, welche von der Politik beschlossen wurde. Hier wird eine Verkehrsbelastung von 11.900 Kfz an der entsprechenden Stelle der Freckenhorster Straße zugrunde gelegt. Die allgemeine Straßenverkehrszählung 2015 zeigt für die Freckenhorster Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 6.500 Kfz/Tag. Das bedeutet, dass die in der schalltechnischen Untersuchung angenommene Belastung von 11.900 Kfz deutlich höher liegt und somit im vorliegenden Gutachten „worst case“ berechnet wurde.

Den Ergebnissen des Fachbeitrages ist zu entnehmen, dass es durch den Straßenverkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum zu Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im gesamten Geltungsbereich kommt. Zum Schutz der Wohnnutzung sind daher Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, weil die überbaubare Fläche von einer Überschreitung am Tag und in der Nacht durch die Landesstraße betroffen ist.

Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB sichergestellt werden können. Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gebiet mit straßenbegleitender Bestandsbebauung handelt, die vorhandene Nutzung im Fortbestand planungsrechtlich gesichert bzw. darüber hinaus in dem bestehenden Nutzungszusammenhang eine Entwicklungsperspektive gegeben werden soll, scheidet die räumliche Trennung der Wohnnutzung und der Freckenhorster Straße aus. Somit ist darzulegen, wie die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgen kann. Hier sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, also bspw. eine Lärmschutzwand oder eine Wallanlage. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen

können an dieser Stelle jedoch nicht angewendet werden, da auf der räumlich begrenzten Fläche entlang der Freckenhorster Straße die Errichtung nicht praktikabel ist. Zudem ist es städtebaulich für die südliche Ortseingangssituation von Warendorf abzulehnen, da dadurch das Ortsbild erheblich beeinträchtigt werden würde.

Somit verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten bspw. Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch Baukörpergestaltung vor Lärmeinwirkungen zu schützen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109 festgesetzt. Bei Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) in der Nacht (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern keine anderen Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen oder eine Baukörperabschirmung und Grundrissanordnung eine entsprechende Pegelminderung bewirkt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes von Außenwohnbereichen / wohnungsbezogenen Freibereichen wird zudem festgesetzt, dass Terrassen und Balkone bei der Errichtung neuer Wohngebäude sowie bei Umbauten und / oder Nutzungsänderungen auf der von der Freckenhorster Straße abgewandten Seite zu errichten. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht in Gänze möglich sein, ist über architektonische Maßnahmen eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tagsüber sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen für einen weiteren Außenwohnbereich die Einhaltung des vorgenannten Beurteilungspegels gesichert ist.

8.4 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bzw. der Verlust von Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert werden. Die Bodenversiegelung wird dabei auf das notwendige Maß beschränkt.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) S. 1 BauGB wird somit entsprochen.

Eine stoffliche Belastung des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso wenig vorhanden wie eine Kampfmittelbeeinflussung.

8.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nut-

zung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Gemäß **Solarpotenzialkataster** der Stadt Warendorf [6] sind die Bestandsgebäude für eine Nutzung von Solarthermie durchweg geeignet bzw. drei Gebäude gut geeignet. Für die Nutzung von Photovoltaik ist lediglich das Gebäude Freckenhorster Straße Nr. 161 nicht geeignet. Alle anderen Gebäude weisen eine Eignung (vier Gebäude) bzw. eine gute Eignung (fünf Gebäude) auf.

Aufgrund der Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung von Solarmodulen auf den geeigneten Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung gegeben. Die Planung ermöglicht für alle Gebäude eine Südausrichtung. Aufgrund der Überplanung eines bereits baulich genutzten Bereiches soll jedoch auf zwingende Vorgaben zur Gebäudestellung verzichtet werden. Die gewählte Dachneigung von bis zu 50° ermöglicht eine effiziente Nutzung der Solarenergie auf entsprechend ausgerichteten Dachflächen.

Bezüglich der Nutzung von **Geothermie** liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes NRW [7] eine mittlere geothermische Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet weist bei Sondenlängen von 40 m ein unteres mittleres Potenzial (Klasse 3c) und bei Sondenlängen von 60 m und mehr ein mittleres Potenzial (Klasse 3b) zur Nutzung von Geothermie auf.

Die Datenbank des Geologischen Dienstes ist unter der nachstehenden Webadresse einsehbar: <https://www.geothermie.nrw.de/>

9 Quellenverzeichnis

- [1] Homepage der Bezirksregierung Münster, Regionalplanung, Regionalplan Münsterland, Zeichnerische Darstellung; zuletzt abgerufen am 17.10.2019
- [2] Homepage der Stadt Warendorf, Leben in Warendorf, Planen, Bauen & Wohnen, Flächennutzungsplan; zuletzt abgerufen am 17.10.2019
- [3] Eigene Aufnahme vom 18.04.2019
- [4] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: öKon GmbH, Münster, 06/2019
- [5] Fachbeitrag Schallschutz: Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, 09/2019
- [6] Homepage Solare Stadt: www.solare-stadt.de/warendorf/Solarpotenzialkataster
- [7] Datenbank des Geologischen Dienstes NRW: <https://www.geothermie.nrw.de/>

Bielefeld / Warendorf, Oktober 2019

Verfasser in fachlicher Abstimmung mit dem Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 2.47 als Anlage beigelegt

Warendorf, den 03.02.2020

gez. Krause

Sachgebietsleitung