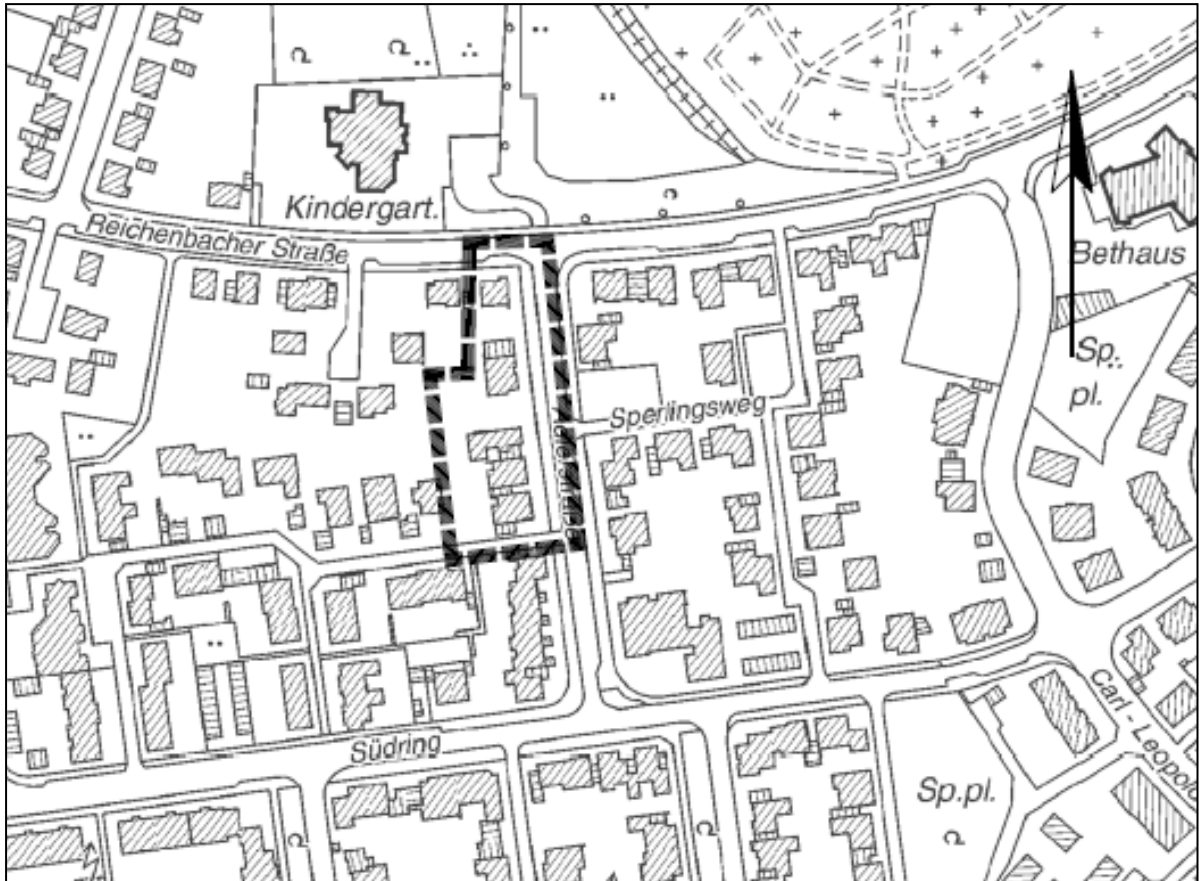




Bebauungsplan Nr. 2.49

„Adlerstraße“

Begründung

03.08.2020

Verfasser

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Begründung

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan Nr. 2.27 und Nr. 2.27/ 1. Änderung (Ursprungspläne)
 - 2.4 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.5 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
 - 2.6 Gewässer
 - 2.7 Boden, Fläche
 - 2.8 Altlasten und Kampfmittel
 - 2.9 Denkmalschutz, Denkmalpflege
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Quellenverzeichnis**

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 gemäß § 2(1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.49 wird das Ziel verfolgt, eine vorhandene Bebauung im Übergangsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne planungsrechtlich abzusichern sowie die Nachverdichtung angemessen voranzutreiben.

Planungsanlass

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens im Plangebiet, wurde festgestellt, dass sich für ein in der Vergangenheit genehmigtes Bestandsgebäude, derzeit der Umstand ergibt, dass dieses nach dessen Abgang in der jetzigen Form nicht mehr errichtet werden dürfte, da es sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet sowie die festgesetzte eingeschossige Bauweise nicht einhält. Um die Bestandsbebauung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ erforderlich.

Zielsetzung der Planung

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 2.49 „Adlerstraße“ aufgestellt, um insbesondere die im Planungsgebiet vorhandene Bebauung planungsrechtlich abzusichern und für die betroffenen Eigentümer damit Planungssicherheit zu schaffen; auch für ggf. mittel- oder langfristig anstehende Veränderungen. Um eine geordnete, aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.49 auch auf angrenzende Grundstücke.

Weiterhin soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Warendorf geleistet und die Innenentwicklung von Warendorf gefördert werden, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung, anknüpfend an den baulichen Bestand, im Planungsgebiet geschaffen werden (Details siehe Kapitel 3).

Lage und Größe des Plangebiets

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ hat eine Größe von rd. 0,4 ha und erstreckt sich vom Grundstück Ecke Reichenbacher Straße / Adlerstraße über die westlich angrenzenden Grundstücke der Adlerstraße, bis zur südlichen Einmündung des Zeisigweg. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Warendorf, Flur 20, Flurstücke 414, 503, 504, 828, 829, 830, 1277, 1278 sowie teilweise die Flurstücke 162, 506, 1283 und 1287. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebiets im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Warendorf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Reichenbacher Straße (bis Straßenmitte),
- im Osten durch die Adlerstraße (bis Straßenmitte),
- im Süden durch die Zeisigstraße (bis Straßenmitte) und
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 830, 1277 und 1278 und deren sich gen Norden streckende Verlängerung bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 139 sowie durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 503 und 504 bis zur Schnittstelle der Flurstücke 139 und 162.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“.

Planverfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Art der Änderung (Anpassung der Baugrenze) in Verbindung mit der geringen Flächengröße von rund 4.000 m² als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird sowohl von einer Umweltprüfung als auch von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2.49 „Adlerstraße“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen, im **Regionalplan Münsterland** ist es analog als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt (siehe Abb. 1). Die angestrebte Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit auch künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

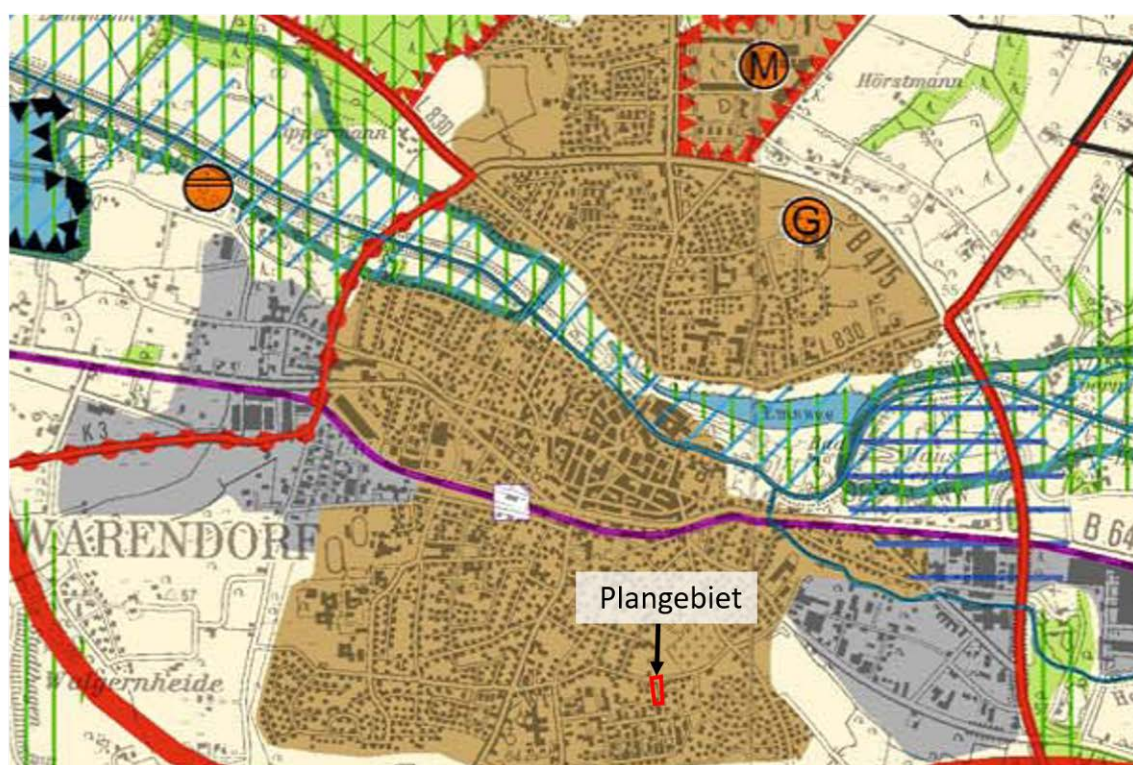


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland¹, Blatt 8 mit eigenen Ergänzungen – ohne Maßstab

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Warendorf stellt den überplanten Bereich als Wohnbauflächen dar (siehe Abb. 2). Durch die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ vorgesehene Festsetzung eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB angemessen Rechnung getragen. 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.

¹ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [1]

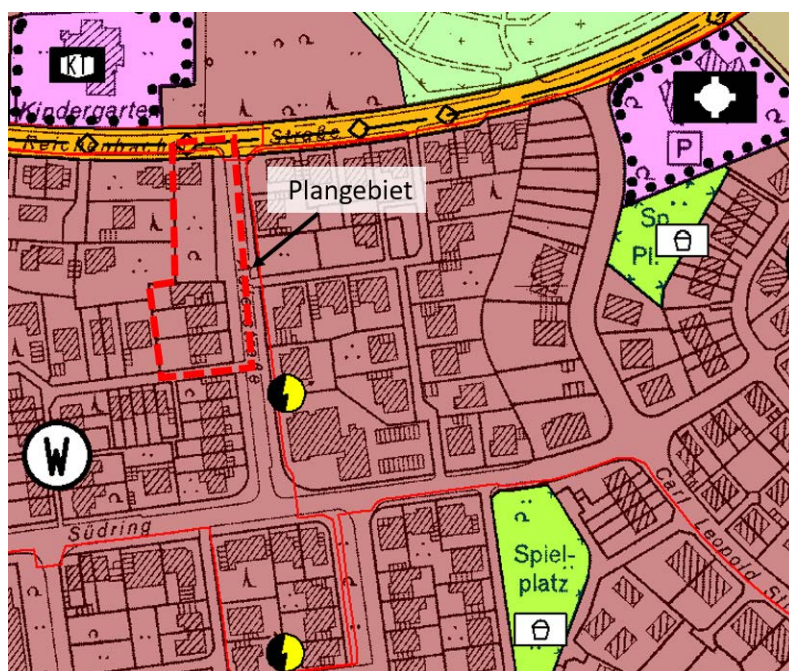


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf² – ohne Maßstab, Quelle: Stadt Warendorf

2.3 Bebauungsplan Nr. 2.27 und Nr. 2.27 / 1. Änderung (Ursprungspläne)

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne. Der nördliche Bereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.27 „für das Gebiet zwischen Reichenbacher Straße, Düsternweg, vorgesehener Südtangente und Heustraße“ aus dem Jahr 1973. Für den südlichen Bereich gilt deren 1. Änderung aus dem Jahr 1976.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2.27 setzt im nördlichen Planbereich ein Reines Wohngebiet, eine zwingende eingeschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.27 hat sich die Straßenführung verschoben, so dass sich auch die überbaubaren Flächen verändert haben. Hier sieht der Ursprungsplan für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.49 südlich liegenden Bereich eine maximal eingeschossige geschlossene Bauweise mit einer GRZ und GFZ von 0,4 vor. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet wird weiterhin aufrechterhalten.

Die vorangegangenen Ausführungen zu den bestehenden Bebauungsplänen dienen lediglich der Erläuterung der Sachlage und begründen keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Details können den jeweiligen Planurkunden entnommen werden. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

² Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [2]

2.4 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Zur räumlichen Einordnung des Plangebiets wird im Folgenden das **nähere Umfeld** des Plangebiets kurz beschrieben und in der nachfolgenden Abbildung veranschaulicht.



Abbildung 3: Räumliche Einordnung des Plangebiets³, – ohne Maßstab

Das an der Adlerstraße befindliche Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Reichenbacher Straße an das übergeordnete Straßennetz (Freckenhorster Straße, L 547) angebunden. Es liegt innerhalb eines Wohngebiets südlich der Reichenbacher Straße, das entsprechend durch Wohnbebauung geprägt ist. Weiterhin sind mehrere öffentliche Grünflächen (z. B. an der Franz-Darpe-Str. und am Nachtigallenweg in einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet) sowie eine Friedhofanlage (direkt nordöstlich vom Plangebiet) im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden. Direkt nördlich vom Plangebiet sind in fußläufiger Entfernung eine Kindertagesstätte sowie die Laurentiuschule und eine weitere Kindertagesstätte erreichbar. Westlich vom Plangebiet (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m Luftlinie), an der Waldenburger Straße, sind mehrere öffentliche Einrichtungen (Kreisverwaltung, Kreispolizei, Gesundheitsamt, Kfz-Zulassungsstelle) angesiedelt. Auch ein Lebensmittelmarkt sowie eine Bushaltestelle (im Kreuzungsbereich Freckenhorster Straße/Reichenbacher Straße) sind im näheren Umfeld (Entfernung zum Plangebiet ca. 650 m Luftlinie) vorhanden.

Das **Plangebiet** ist vollständig bebaut und umfasst fünf Wohngebäude (Adlerstraße 13, 15, 17 und 19 sowie Reichenbacher Straße 70, siehe Fotos/Abbildung 4). Das Wohnhaus im nördlichen Planbereich, an der Reichenbacher Straße 70, ist als 1½-geschossiges, freistehendes Einfamilienhaus konzipiert und nimmt die bauliche Struktur der westlich und östlich angrenzenden Wohngebäude an der Reichenbacher Straße auf: es verfügt u. a. über eine traufständige Ausrichtung zur Reichenbacher Straße und ein Satteldach.

³ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [3]



Reichenbacher Straße 70



Adlerstraße 19



Adlerstraße



Adlerstraße 13-17

Abbildung 4: Fotos Plangebiet⁴ (Stand: Januar 2020)

Auch bei den übrigen vier Wohngebäuden im Plangebiet handelt es sich um Einfamilienhäuser, die jedoch alle mit einem Flachdach ausgestattet sind. Die direkt südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude an der Adlerstraße verfügen ebenfalls über Flachdächer (siehe Luftbild/Abbildung 5), so dass eine einheitliche Dachform in diesem Bereich vorliegt.

Die Wohnhäuser im südlichen Planbereich an der Adlerstraße 13–15 sind einheitlich in eingeschossiger halboffener Bauweise mit Flachdach errichtet worden (siehe Abbildung 4 u. 5). Entgegen der dort festgesetzten geschlossenen Bauweise wurde hier nur einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut. Das Wohnhaus in der Mitte des Plangebiets an der Adlerstraße 19 ist zwar auch mit einem Flachdach versehen, verfügt aber über zwei Geschosse; wobei das zweite Geschoss, in sich versetzt (teils überkragend, teils zurückspringend) ausgeführt wurde (siehe Abbildung 4 u. 5).

⁴ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [4]

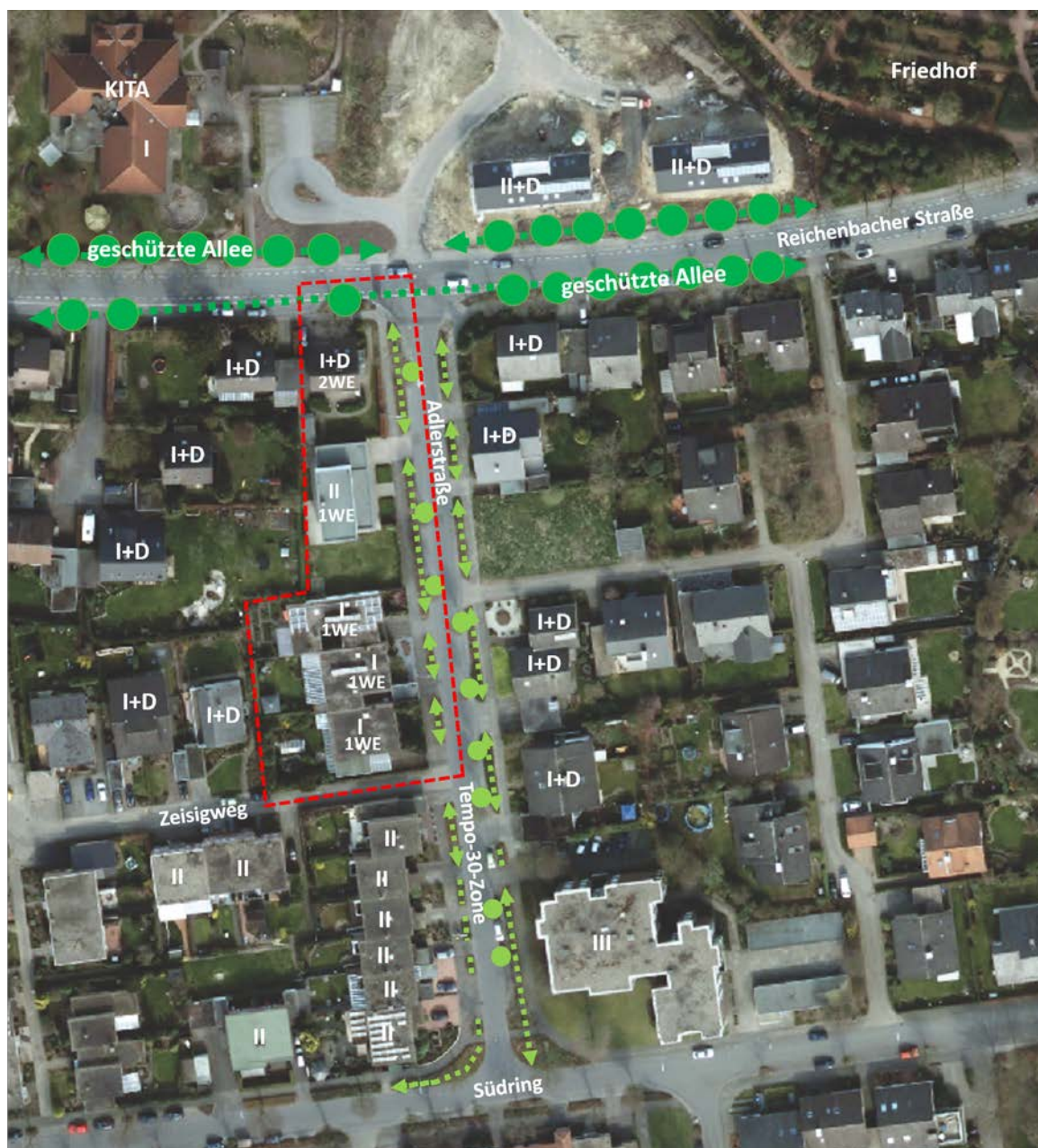


Abbildung 5: Übersicht Geschossigkeit (Legende: z.B. II = Anzahl Geschosse / D = Dachgeschoss / z. B. 2 WE = Anzahl Wohneinheiten / rot gestrichelte Linie = Geltungsbereich B-Plan Nr. 2.49, grün gestrichelte Linie / Punkte = Grünstrukturen)⁵

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt (mit Ausnahme des Grundstücks an der Reichenbacher Straße) über die Adlerstraße. Diese verfügt über einen vergleichsweise breiten Querschnitt (ca. 16,5 m einschl. Bürgersteige) und ist als Tempo 30-Zone mit öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum (in regelmäßigen Abständen auf beiden Straßenseiten) konzipiert. Der vergleichsweise Breite Straßenquerschnitt ist u. a. auf zwei nebeneinander liegende Grünstreifen (mit Einzelbäumen und kleineren Heckenstrukturen, siehe Abbildung 5) entlang der Adlerstraße zurückzuführen, die in regelmäßigen Abständen auf den unterschiedlichen Straßenseiten angeordnet sind.

⁵ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [5]

Weiterhin ist entlang der Reichenbacher Straße eine geschützte Allee vorhanden, die mit einem Baum in das Plangebiet ragt.

2.5 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplante Fläche ist **vollständig bebaut** und durch kleine private Hausgärten durchgrünt. Die Adlerstraße wird von einer Straßenrandbegrünung begleitet, die mit einigen Bäumen und Sträuchern versehen ist. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Baumstandorte wird als nicht erforderlich eingestuft, da diese sich im öffentlichen Straßenraum befinden sowie teilweise über die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf (vom 23.05.2011) geschützt sind.

Direkt angrenzend an das Plangebiet, entlang der Reichenbacher Straße, befindet sich eine geschützte „Rot-Eichenallee an der Reichenbacher Straße“ (Objektkennung: AL-WAF-0088). Von dieser ragt ein Baum in das Plangebiet. Aufgrund der Bestandsbebauung werden keine Beeinträchtigungen durch die Planung erwartet.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW⁶ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Belange des Artenschutzes: Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 5 dargelegt.

2.6 Gewässer

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

2.7 Boden, Fläche

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet überwiegend aus Sandböden als Gley-Podsol (P82) an. Diese Böden sind durch eine sehr geringe bis geringe Sorptionsfähigkeit, sehr geringe bis geringe nutzbare Wasserkapazität und im Oberboden hohe, im Unterboden meist mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. Im tieferen Unterboden entsteht in diesen Böden häufig Staunässe. Die

⁶ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [6]

im Plangebiet vorkommenden Böden sind landesweit nicht als besonders schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ sind nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Warendorf - Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht im Plangebiet kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel sind auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

2.9 Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die als zu schützenden Kulturgut eingestuft werden oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans vermerkt.

3. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ wird insbesondere das Ziel verfolgt, die im Plangebiet vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und den betroffenen Eigentümern damit, auch für ggf. mittel- oder langfristig anstehende Veränderungen, Planungssicherheit zu verschaffen. Hierbei sollen auch die festgesetzten Planinhalte der Ursprungspläne aktualisiert werden.

Gleichzeitig soll mit der Planung eine Nachverdichtung ermöglicht werden, die sich an der Bestandsbebauung im und angrenzend zum Plangebiet orientiert und sich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bewegt. Hiermit soll ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Be-

völkerung in der Stadt Warendorf geleistet und die Innenentwicklung in Warendorf gefördert werden.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Vor diesem Hintergrund entspricht die Planung besonders auch den Anforderungen des § 1(5) BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu unterstützen, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten.

a) Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass im Plangebiet ausschließlich Wohnbebauung vorzufinden ist. Auch das nähere Umfeld entlang der Adlerstraße ist von Wohnbebauung geprägt. Die im Rahmen der aktuell hier rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.27 und Nr. 2.27/ 1. Änderung festgesetzten Reinen Wohngebiete (gemäß § 3 BauNVO) entsprechen damit dem im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Bestand. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet weiterhin die Entwicklung bzw. Sicherung eines Reinen Wohngebiets vorgesehen. Weitere Vorgaben im Plangebiet sollen sich entsprechend in den städtebaulichen Kontext der im näheren Umfeld gültigen Reinen Wohngebiete der Ursrungspläne einfügen.

Um dem bestehenden Gebietscharakter Rechnung zu tragen, wird aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Situation an einer Entwicklung als Reines Wohngebiet festgehalten. Die gemäß § 3(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungswesens oder Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen die Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) bleiben dennoch Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung und sollen gleichzeitig einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet.

- **Die Grundflächenzahl (GRZ)** wird analog zu den Festsetzungen des Ursrungsplans für das Plangebiet entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete (GRZ 0,4) zugelassen. Dies entspricht auch der angestrebten Nutzungs- und Baustruktur. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das im Plangebiet zulässige Bauvolumen durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen ausreichend bestimmt ist.

- Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird im Plangebiet (in den Bereichen WR1, WR2 und WR3) von bislang einem Vollgeschoss auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist von optisch II-geschossigen Gebäuden geprägt (siehe Abb. 5). Im Norden, Osten und Westen mit Satteldachausführung und südlich des Plangebietes, im weiteren Verlauf der Adlerstraße, mit zweigeschossigen Gebäuden in Flachdachbauweise. Zum einen wird durch die zweigeschossige Bauweise ein Bestandsgebäude gesichert, zum anderen wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. In Kombination mit den Höhenvorgaben wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben in die Umgebung einfügen.
- Diese Regelungen zum Nutzungsmaß werden um die Festsetzung von **maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (als Höchstmaß)** ergänzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst / Attika).

Die exakten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wurden durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfasst, um daran anknüpfend die einzuhaltenden Gebäudehöhen festzusetzen.

Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WR1, WR2 und WR3.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe für geboten erachtet. Gewählt wird hier in Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

Im nördlichen Planbereich (WR1) an der Reichenbacher Straße 70 ist entsprechend der Bestandshöhe eine maximale Traufhöhe von 64,03 Metern über Normalhöhennull (ca. 5,70 m Höhe in Bezug auf das Gelände) und eine maximale Gebäudehöhe von 68 Metern über Normalhöhennull (ca. 9,70 m Höhe in Bezug auf das Gelände) zulässig. Hiermit ist sichergestellt, dass sich neue Bauvorhaben in Bezug auf ihre Höhenausprägung in die nähere Umgebung einfügen. Gleichzeitig wird ein geringfügiger Spielraum im Vergleich zur Bestandsbebauung gewährt (First ca. 0,50 m höher als die Bestandsbebauung), um den heutigen baulichen Anforderungen Rechnung zu tragen (ggf. mehr Raum für Dämmung etc.).

Im übrigen Planbereich (WR2 und WR3) wird eine maximale Gebäudehöhe von 65,50 m über Normalhöhennull (ca. 7,00 m Höhe in Bezug auf das Gelände) und Flachdachbauweise festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung und Gestaltung in diesem Planbereich sicherzustellen. Die maximalen Höhenvorgaben orientieren sich an den Höhen der Gebäude Adlerstraße 19 (im Plangebiet) und Adlerstraße 11 (südlich ans Plangebiet angrenzend). Hiermit wird einerseits die zweigeschossige Bestandsbebauung im Planbereich WR2 (Adlerstraße 19) gesichert und andererseits den südlich angrenzenden eingeschossigen Flachdachbauten im Planbereich WR3 (Adlerstraße 13, 15, 17) eine Aufstockung um ein Geschoss auf maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht. Auch hier wird ein geringfügiger Spielraum (von ca. 0,50 m) in der Höhenentwicklung gewährt, um auf mögliche bauliche

Anforderungen reagieren zu können. Das Einfügen der Gebäude in die nähere Umgebung bleibt durch die Höhenvorgaben gewahrt.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

- Zur Sicherung der Bestandsbebauung wird in den Planbereichen WR1 und WR2 eine **offene Bauweise** festgesetzt. Im übrigen Planbereich (WR3) wird zur Sicherung der Bestandsbebauung eine **abweichende (halboffene) Bauweise** festgesetzt. Entgegen der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2.27 / 1. Änderung, der hier eine geschlossene Bauweise vorsieht, wurden die Gebäude nur auf der nördlichen Grundstücksseite grenzständig gebaut. Daher sind Hauptgebäude im Teilbereich WR3 jeweils an die nördliche Grundstücksseite anzubauen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese durch Baugrenzen erzeugten Baufelder ermöglichen den Eigentümern je nach Ausgangslage genügend Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung, um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen. Gleichzeitig bieten die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung der jeweiligen Grundstücke, um eine Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maß zu ermöglichen.
- **Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten** dürfen die festgesetzten Baugrenzen an einer Seite ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten. Ein Überschreiten in die Vorgartenbereiche ist unzulässig, da die derzeitige Straßenansicht gewahrt bleiben soll. Mit dieser Festsetzung soll ein begrenzter Spielraum für den nachträglichen Anbau einer Terrasse oder einer Terrassenüberdachung sowie Wintergärten gegeben werden.
- Im Bereich WR1 wird die **Stellung der baulichen Anlagen** dahingehend geregelt, dass eine Firstrichtung (traufständig zur Reichenbacher Straße) vorgegeben wird, um die vorhandene einheitliche Ausrichtung der Gebäude entlang der Reichenbacher Straße weiterhin zu sichern und so ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu wahren.

d) Vorgartenbereich mit Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Im Plangebiet wird ein Vorgartenbereich festgesetzt, indem Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen sind. Ergänzend erfolgt die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) von 5,00 m sowie einem seitlichen Grenzabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit soll eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert, die Vorgartenbereiche von Garagen und Carports freigehalten und ein harmonisches Ortsbild gewahrt werden. Grundsätzlich sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

e) Verkehrsflächen

Je Baugrundstück sind Einfahrten in der Summe mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Hiermit soll die Versiegelung der Grundstücke, insbesondere der Vorgartenbereiche, durch Einfahrten im Sinne des Boden- / Umweltschutzes begrenzt werden.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ werden gestalterische Festsetzungen gemacht, um sicherzustellen, dass ein gewisser Grad an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung sowohl im Plangebiet selbst als auch im Zusammenhang mit dem umgebendem Umfeld gewahrt bleibt. Die gestalterischen Vorgaben werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Nachbarschaft abgeleitet.

Anknüpfend an den baulichen Bestand wird im nördlichen Planbereich (WR1) als **Dachform** das Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 55 Grad festgesetzt. Im übrigen Planbereich (WR2 und WR3) sind, entsprechend dem baulichen Bestand, Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad zulässig.

Um unmaßstäblichen **Dachaufbauten** vorzubeugen und ein Mindestmaß an baulicher Qualität zu wahren, werden Regelungen zur Zulässigkeit getroffen. Diese betreffen die Lage der Dachaufbauten, ihre Relation zur jeweiligen Baukörperlänge sowie ihre Ausdehnung.

Als **Dacheindeckung** sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, unzulässig. Hiermit soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden bzw. ein harmonisches Ortsbild gesichert werden. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Auch werden Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von **Solaranlagen** gemacht, um sicherzustellen, dass diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen: Bei geneigten Dächern ab 22° Dachneigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschreiten.

Weiterhin werden Vorgaben zur **gestalterischen Einheit von Reihen- und Doppelhäusern** gemacht, um ein einheitliche, aufeinander abgestimmte bauliche Gestaltung der Baukörper sicherzustellen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der **Einfriedungen** und der **Vorgartengestaltung** soll eine harmonische Gestaltung, insbesondere der Vorgartenbereiche (siehe Plankarte), und eine Begrünung der vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Bereiche erreicht werden. Hiermit soll das Ortsbild aufgewertet und ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen im Plangebiet geleistet werden.

4.3 Erschließung und Verkehr

Das an der Adlerstraße befindliche Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Reichenbacher Straße an das übergeordnete Straßennetz (Freckenhorster Straße, L 547) angebunden. Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist über die öffentlichen Verkehrsflächen Adlerstraße und Reichenbacher Straße gesichert.

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen Wegeverbindungen über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist i. W. über bestehende Bushaltestelle am Kreishaus an der Freckenhorster Straße gegeben. Private Stellplätze sind auf den privaten

Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind im näheren Umfeld, u. a. entlang der Adlerstraße, in ausreichendem Umfang vorhanden.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Verkehrslärm

Um die Verträglichkeit der Planung sicher beurteilen zu können, wurde im Zuge des Planverfahrens ein Immissionsschutz-Gutachten⁷ eingeholt. Auf die Ausführungen im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen und Bezug genommen. Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, wurden im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse des o. g. Immissionsschutz-Gutachtens präsentieren sich wie folgt:

a) Straßenverkehr - Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Beschreibung des einwirkenden Verkehrslärms

Um die Wohnqualität innerhalb des geplanten Bebauungsplangebiets bzw. den dortigen Bauvorhaben sicherzustellen, werden die aus den angrenzenden Verkehrswegen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr) wie in der nachfolgenden Abbildung ermittelt.

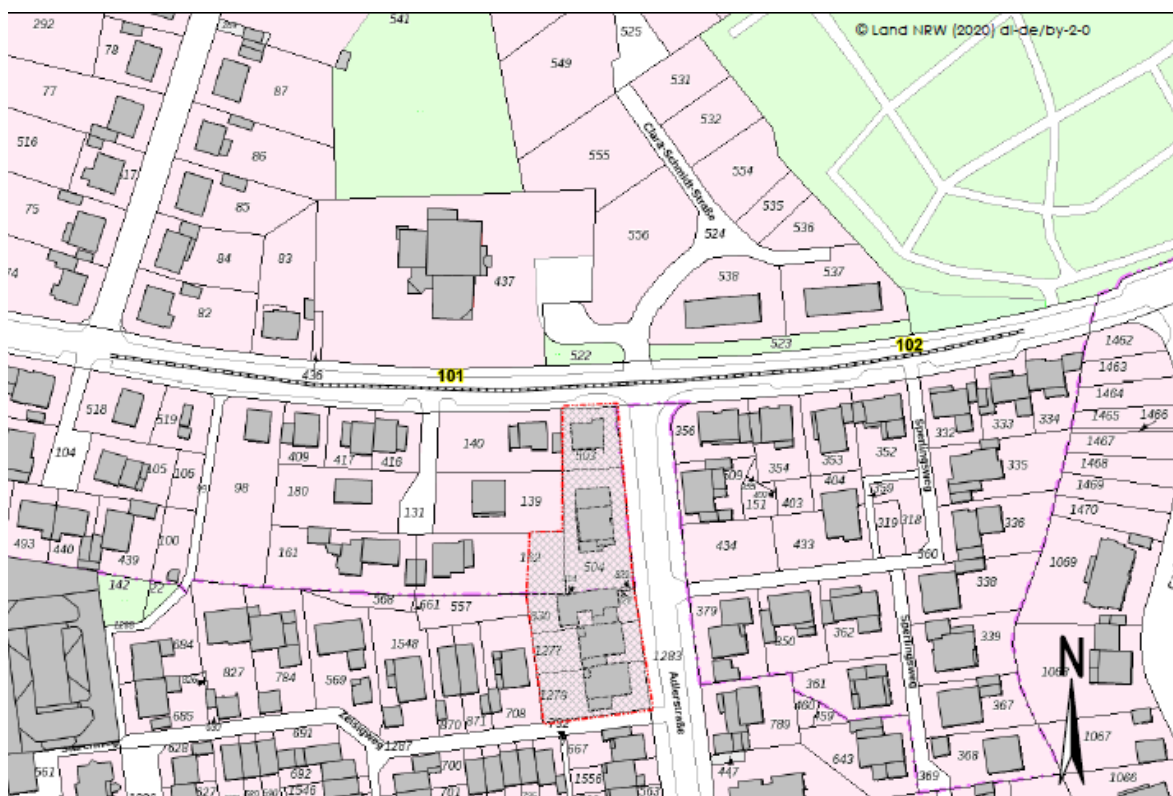


Abbildung 6: Übersicht der betrachteten Straßenführungen⁷ (schwarz / gelb)

⁷ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [7]

⁷ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [7]

Beschreibung der Emissionsansätze

Das Rechenverfahren für die Ermittlung von Lärmpegeln wird durch die [DIN 18005-1] vorgegeben und in der [16 BImSchV] bzw. [RLS-90] näher beschrieben.

Der Schallimmissionspegel $L_{m,E}$ einer Straße wird gemäß dem Immissionsschutz-Gutachten nach den [RLS 90] aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV, dem LKW-Anteil p in Prozent sowie Zu- und Abschlägen für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen und Steigungen > 5 % berechnet.

Die Eingangsdaten für die Emissionsberechnungen und die hieraus im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens berechneten Emissionspegels $L_{m,E}$ für den Tages- und Nachtzeitraum sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Straßenbezeichnung und Abschnitt	DTV	Maßgeb. stünd. Verkehrsstärke M in Kfz / h		Lkw Anteil p in %		v in km / h		L _{m,E} in dB(A)	
	Kfz/24 h	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Reichenbacher Straße, Abschnitt 1	8.500	510	93,5	1,7	1,7	30	50	56,8	51,8
Reichenbacher Straße, Abschnitt 2	8.500	510	93,5	1,7	1,7	30	50	59,2	51,8

Hierbei ist:

DTV die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz / 24 h,

M die maßgebende stündliche Verkehrsstärke in Kfz / h,

T/N Tageszeit / Nachtzeit,

p der prozentuale Anteil des Schwerverkehrs am durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen in %,

v die für den betreffenden Straßenabschnitt zulässige Höchstgeschwindigkeit in km / h für Pkw und Lkw, jedoch mindestens 30 km / h und höchstens 80 km / h für Lkw bzw. 130 km / h für Pkw,

$L_{m,E}$ der Mittelungspegel nach [RLS-90].

b) Straßenverkehr - Bewertung der Lärmbelastung

Bei Schallausbreitung ergibt sich gemäß dem Immissionsschutz-Gutachten für das Plangebiet in Bezug auf die gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Blb.1] für den Straßenverkehr Folgendes:

- Die Orientierungswerte von 50 dB(A) für den Tageszeitraum und von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum für Reine Wohngebiete (WR) werden zur Tages- und Nachtzeit im nördlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Zur Tages- und Nachtzeit sind insbesondere der Nahbereich zur Reichenbacher Straße mit einer Plantiefe von ca. 40 m für den Tageszeitraum und 60 m für den Nachtzeitraum beeinträchtigt.
- Die Immissionsgrenzwerte für Reine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tageszeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum [16 BImSchV] werden im nördlichen Bereich des Plangebiets, südlich der Reichenbacher Straße, überschritten. Für den Tageszeitraum ist mit einer Überschreitung bis zu einer Tiefe von 10 m, ausgehend von der Reichenbacher Straße, zu rechnen. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zur Nachtzeit erfolgen, ausgehend von der Reichenbacher Straße, bis in eine Tiefe von ca. 20 m in das Plangebiet.

- Die Zumutbarkeitsschwelle, die im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

Aufgrund der im Nahbereich der Reichenbacher Straße gegebenen Geräuscheinwirkungen sind gemäß dem Immissionsschutz-Gutachten zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse somit Lärm-minderungsmaßnahmen erforderlich.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

Allgemeine Informationen

Dass die mit der Eigenart eines Baugebietes oder einer Baufläche verbundenen Erwartungen an den Schallschutz erfüllt sind, wird durch die Einhaltung der Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] ausgedrückt. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Sind Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, ist der Immissionsschutz durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Bewertung der Erforderlichkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel der Bau einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls, aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nicht vorgesehen.

Die gegebenen Geräuscheinwirkungen an der Reichenbacher Straße werden nicht durch die Planung hervorgerufen, sondern sind bereits seit Jahren im Bestand vorhanden. Die Bestandssituation wird somit durch die Planung diesbezüglich nicht verändert; was bei der Bewertung der Verhältnismäßigkeit von Festsetzungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Weiterhin hätte der Bau einer Lärmschutzwand / -walls an der Reichenbacher Straße eine städtebaulich unerwünschte Beeinträchtigung des Ortsbildes und Trennwirkung zur Folge und wäre mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden. Zudem können aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Reichenbacher Straße im Zuge der vorliegenden Planung nicht im ausreichenden Maße festgesetzt werden, da sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2.49 nur auf einen kleinen Teilbereich der Reichenbacher Straße beschränkt.

Auf die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird daher verzichtet und damit den Empfehlungen des Immissionsschutz-Gutachtens gefolgt (siehe Vorschlag für Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan).

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bei rechnerischer Ermittlung gemäß [DIN 4109-2] bzw. bei messtechnischer Ermittlung gemäß [DIN 4109-4] zuzuordnen sind.

Die Art und der Umfang der passiven Maßnahmen am Gebäude werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel vorgegeben. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß [DIN 4109-2] bzw. [DIN 4109-4] der um drei dB erhöhte Tagesbeurteilungspegel. Beträgt die Differenz wie im vorliegen-

den Fall zwischen dem Beurteilungspegel Tag und Nacht weniger als zehn dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem drei dB erhöhten Nachtbeurteilungspegel und einem Zuschlag von zehn dB.

Die nachfolgende Tabelle entspricht der Tabelle sieben der [DIN 4109-1]. Hierin enthalten sind die maßgeblichen Außenlärmpegel, die zur Bestimmung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf der nachgelagerten Umsetzungsebene heranzuziehen ist.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1

Schalldämmlüfter

In der [DIN 18005-1 Blb. 1] wird darauf hingewiesen, dass bereits bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Es wird daher gutachterlich empfohlen, zumindest für zum Schlafen genutzte Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen (siehe nachfolgenden Vorschlag für Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan).

Außenbereiche

Grundsätzlich sollte in Abhängigkeit der Bauweise die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Außenbereichen (Balkone / Terrassen) sichergestellt sein. Wie die Berechnungen im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens zeigen, ist das Plangebiet insbesondere im Nahbereich der Reichenbacher Straße durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] für Mischgebiete (MI) werden zur Tageszeit im Bereich der Freiflächen / Außenwohnbereiche überwiegend eingehalten bzw. unterschritten.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich zwischen der Reichenbacher Straße und der ersten Wohnbebauung des Bebauungsplangebiets sind geringfügige Überschreitungen von maximal drei dB festzustellen. Hierbei handelt es sich um eine bereits gegebene Bestandssituation, die nicht durch die Planung hervorgerufen wird. Durch die Stellung der Gebäude an dieser Stelle wird bereits im Bestand baulich auf die gegebene Lärmbelastung an der Reichenbacher Straße reagiert, mit einer Anordnung der Gärten und Außenbereiche auf der schallabgewandten Gebäudeseite. Hiermit wird deutlich, dass es auf der konkreten Umsetzungsebene ausreichend bauliche Möglichkeiten gibt, um Außenbereiche im Plangebiet zu realisieren.

Somit liegen für die Freiflächen / Außenwohnbereiche fast ausnahmslos gesunde Wohnverhältnisse vor. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Vorschlag für Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan

Die Festsetzungsempfehlungen aus dem genannten Immissionsschutz-Gutachten werden unverändert in den Bebauungsplan übernommen, um die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Lediglich der Begriff Schienenverkehr (Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr...) wird nicht in den Bebauungsplan übernommen, da im vorliegenden Fall keine Belastung durch den Schienenverkehr vorliegt.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R_{w,ges}^I$ sind in der Plankarte gekennzeichnet. Die Lärmpegelbereiche I und II stellen aufgrund der heute üblichen, einzuhaltenden Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes dar. Auf eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II wird daher verzichtet.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB (A)}$ [DIN 18005-1 Blb. 1] zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}^I$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Einrichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.4.2 Gewerbelärm

Relevante Gewerbenutzungen sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Mit wesentlichen Gewerbelärmimmissionen ist im Plangebiet daher nicht zu rechnen.

4.4.3 Sonstige Immissionen

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen innerhalb des überwiegend zum Wohnen genutzten Siedlungsbereichs. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen bislang nicht vor.

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

Näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz ist bisher nicht erkennbar.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung modifiziert bestehende Baurechte, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet bereits sichergestellt. Besondere Anforderungen oder Probleme sind nicht bekannt. Nach

heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets einschließlich Müllabfuhr weiterhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut und vollständig erschlossen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** und die Löschwasserversorgung werden bei den vorliegenden Anpassungen weiterhin als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist dauerhaft zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter, BauO NRW).

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Eine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum oder verbindende Biotopstrukturen bestehen hier nicht. Eine besondere Wertigkeit des Plangebiets liegt nach derzeitiger Kenntnis nicht vor. Grünordnerische Festsetzungen werden angesichts der Planungsziele und der untergeordneten Größe des Planbereiches nicht für notwendig erachtet.

Die Adlerstraße wird von einer Straßenrandbegrünung begleitet, die mit einigen Bäumen und Sträuchern versehen ist. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Baumstandorte wird als nicht erforderlich eingestuft, da diese sich im öffentlichen Straßenraum befinden sowie teilweise über die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf (vom 23.05.2011) geschützt sind. Weitere Erläuterungen zur Thematik „Naturschutz und Landschaftspflege, Wald“ sind im Kapitel 2.4 der vorliegenden Begründung aufgeführt.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2.49 wird **kein neues Baurecht** geschaffen, sondern die Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen angepasst (siehe Kapitel 3, 4). Diese geringfügigen Anpassungen werden im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung für vertretbar gehalten. Eine weitere Bodenversiegelung wird nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Im Zuge des Planverfahrens sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁸ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumtypen „Gebäude“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie untergeordnet im Straßenraum „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4013 „Warendorf“ im Quadrant 4 insgesamt vier Fledermausarten (alle streng geschützt) und 24 Vogelarten (davon 11 streng geschützt) sowie eine Amphibienart (streng geschützt) aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können. Danach befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Vögeln Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Feldsperling, Wespenbussard und Gartenrotschwanz in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Das Rebhuhn und die Turteltaube sind mit einem schlechten Erhaltungszustand kartiert. Für den Laubfrosch wird ebenfalls ein ungünstiger Erhaltungszustand attestiert. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich hier v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen werden durch die untergeordnete Modifizierung von Baurechten insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem innerörtlichen Bereich angesichts der durch Wohnbebauung und Verkehrswege vorhandenen Störpotenziale nicht. Es ist davon auszugehen, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen und dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.49 erfolgten Anpassungen bestehender Baurechte betreffen weder ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen, noch haben sie zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zudem

⁸ Quelle siehe Quellenverzeichnis Nr. [8]

werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Die vorliegende bestandsorientierte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.49 hat soweit erkennbar **keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die bestehenden Baumöglichkeiten werden nur geringfügig und städtebaulich verträglich erweitert, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Die umliegenden Gehölzstrukturen im Straßenraum (entlang der Adler- und Reichenbacher Straße) sollen erhalten bleiben und sind teilweise über die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf gesichert. Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zusätzliche Freiraumflächen werden nicht beansprucht, eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist bereits vorhanden. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorbereiteten geringen baulichen Erweiterung somit insgesamt nicht erwartet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind die Vorgaben von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

Fazit in Bezug auf die Thematik Artenschutz:

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und die Flächennutzung nicht Wesentlich verändert wird, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Belange des Artenschutzes betroffen sind und Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorliegen. Durch die beabsichtigte Planung wird sich der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht ändern, bzw. kommt es zu keiner Verdrängung einzelner Individuen.

Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Bei der Beseitigung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Flächen liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.

6. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Quellenverzeichnis

- [1] Homepage der Bezirksregierung Münster, Regionalplanung, Regionalplan Münsterland, Zeichnerische Darstellung; zuletzt abgerufen am 22/04/2020
- [2] Homepage der Stadt Warendorf, Leben in Warendorf, Planen, Bauen & Wohnen, Flächen nutzungsplan; zuletzt abgerufen am 22/04/2020
- [3] Luftbild Stadt Warendorf, 2017 und eigene Ergänzungen
- [4] Eigene Aufnahmen vom 08/01/2020
- [5] Luftbild Stadt Warendorf, 2017 und eigene Ergänzungen
- [6] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK).
- [7] Uppenkamp + Partner GmbH, Kapellenweg 8, 48683 Ahaus: Immissionsschutz-Gutachten. Verkehrslärmuntersuchung zum B-Plangebiet Nr. 2.49 "Adlerstraße" in Warendorf. 12.02.2020
- [8] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 2.49 „Adlerstraße“ durch Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 2.49 als Anlage beigelegt.

Warendorf, den 03.09.2020

.....gez. Krause.....

Leitung Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung