

Bebauungsplan Nr. 0.04 "Zwischen Lüningerstraße und Kolkstiege"

Begründung

04.05.2020 Stand: Entwurf

Verfasser:



Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile	1
2	Anlass und Ziele der Planung / Verfahren	1
3 3.1 3.2 3.3	Übergeordnete Planungen Regionalplan Münsterland Flächennutzungsplan Landschaftsplan	2 2 3 4
4	Situationsbeschreibung	4
5 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5	Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen Verkehrsflächen Örtliche Bauvorschriften	5 5 6 7 8 8
6	Ver- und Entsorgung	9
7	Denkmalschutz	9
8 8.1 8.2 8.3 8.4 8.5	Belange der Umwelt Natur- und Landschaftsschutz Artenschutz Immissionsschutz Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel Klimaschutz / Energieeffizienz	9 11 11 13 14 14
9	Quellenverzeichnis	15

1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile

Der 0,38 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0.04 "Zwischen Lüningerstraße und Kolkstiege" liegt im Nordwesten des historischen Stadtkernes und umfasst das von der Lüningerstraße, der Hohen Straße, der Kolkstiege und der Mühlenstraße begrenzte Quartier sowie Teilbereiche der vorgenannten Verkehrsflächen.

Vom in der Flur 30 der Gemarkung Warendorf gelegenen Geltungsbereich werden folgende Flurstücke vollumfänglich erfasst: 71, 72, 73, 76, 77, 78, 158, 219, 220, 222, 223 und 427. Die nachstehenden Flurstücke werden teilweise in den Geltungsbereich einbezogen: 405 (Mühlenstraße), 406 (Kolkstiege), 411 (Hohe Straße und 426 (Lüningerstraße).

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 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 Abs. 8 BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Im Bereich der Lüningerstraße 20 sowie an der Kolkstiege besteht ein privates Projektinteresse zur Errichtung von zwei Wohngebäuden. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde die städtebauliche und planungsrechtliche Situation im Planbereich überprüft. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0.49 "Warendorf Sanierung Innenstadt" setzt für den Geltungsbereich zwischen Lüningerstraße und Kolkstiege ein Kerngebiet fest. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wenngleich Wohnnutzung eine in Kerngebieten zulassungsfähige Nutzungsart ist, ist festzustellen, dass eine überwiegende bzw. allgemein zulässige Wohnnutzung mit der in der Baunutzungsverordnung definierten allgemeinen Zweckbestimmung von Kerngebieten nicht vereinbar ist. Eine Auswertung der Bestandssituation zeigt jedoch, dass sich in diesem Bereich der Altstadt über die Jahre eine überwiegende Wohnnutzung etabliert hat und die bestehende Nutzungsstruktur somit nicht mehr der Zweckbestimmung von Kerngebieten entspricht. Dies hat zur Folge, dass weitere ausschließlich wohngenutzte Gebäude nicht genehmigungsfähig sind, sondern sich künftige Entwicklungen in dem Gebiet auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf eine überwiegend gewerbliche Nutzung konzentrieren müssten.

Dies steht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Warendorf für die Altstadt jedoch entgegen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Altstadt Warendorf wurde als Ziel definiert, die Altstadt als attraktiven Wohnstandort zu sichern und zu stärken. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen somit sowohl den grundsätzlichen städtischen Entwicklungszielen für den Bereich als auch einer Genehmigungsfähigkeit der mit diesen Entwicklungszielen deckungsgleichen Vorhabenplanung entgegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.04 "Zwischen Lüningerstraße und Kolkstiege" soll daher ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der sowohl eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung als auch eine verträgliche Weiterentwicklung der Altstadt als attraktiven Wohnstandort ermöglicht. Das Plangebiet verfügt entsprechend 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 Abs. 2 BauGB sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Abs. 5 BauGB grundlegend zu unterstützen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.04 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 Geltungsbereiches insgesamt: rd. 3.800 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 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 gemäß § 13a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 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 dieser Begründung).

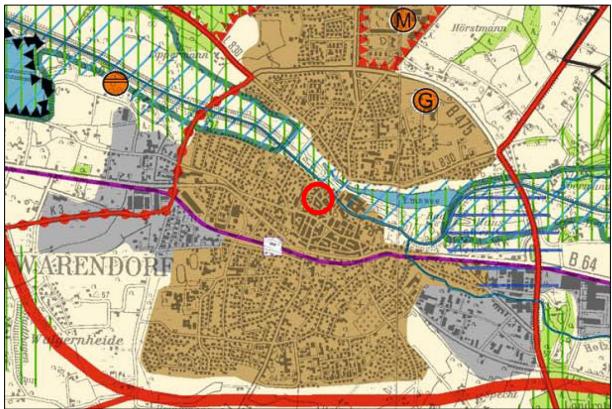
Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Nr. 18 genannten Bauvorhaben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

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Münsterland

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





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

3.2 Flächennutzungsplan

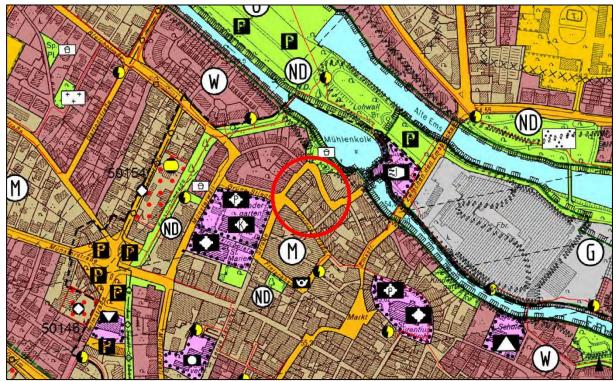
Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: Neubekanntmachung 2010) stellt das Plangebiet der bisherigen Festsetzung als Kerngebiet im Bebauungsplan Nr. 0.49 entsprechend als gemischte Baufläche dar. Die Lüningerstraße, die Hohe Straße sowie die Kolkstiege sind zudem in ihrem Bestand als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) ist folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund des deutlichen von Wohnnutzung geprägten Nutzungsschwerpunktes und der in Kapitel 2 beschriebenen städtischen Entwicklungsziele zur Entwicklung der Altstadt zu einem attraktiven Wohnstandort gegeben. Bei der Anpassung der Darstellung von gemischter Baufläche zugunsten von Wohnbaufläche handelt es sich um eine Anpassung an die tatsächliche Prägung des Gebietes hinsichtlich der Nutzungsart und an die städtischen Entwicklungsziele für den Bereich und sein städtebauliches Umfeld.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen angepasst werden. Hiervon unbenommen sollen die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teile der Verkehrsflächen in ihrer Darstellung unverändert 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 liegt am nördlichen Rand des historischen Stadtkernes der Stadt Warendorf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0.49 "Warendorf Sanierung Innenstadt" aus dem Jahr 1982. Darin wird für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich ein Kerngebiet festgesetzt und für Teilbereiche des Kerngebietes definiert, dass diese als "Kerngebiet mit überwiegender Wohnnutzung" (definiert auf einen Mindestanteil der Wohnnutzung von 50 %) zu entwickeln sind. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zweckbestimmung von Kerngebieten ist diese Festsetzung nach heutigen Maßstäben so nicht funktionsfähig. Zur grundsätzlichen Frage der Zulässigkeit von Wohnnutzung in Kerngebieten wird an dieser Stelle auch auf die Kapitel 2 und 5.1 verwiesen.

Die tatsächliche städtebauliche bzw. nutzungsstrukturelle Entwicklung des Plangebietes ist den Festsetzungen entsprechend erfolgt, indem sich innerhalb des Plangebietes eine überwiegende Wohnnutzung etabliert hat. Daneben bestehen kleinere gewerbliche Nutzungseinheiten.

Die vorhandene bauliche Struktur weist eine der Lage im Ortskern sowie der im Bebauungsplan bislang festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 1,0) entsprechende Verdichtung auf. Die Hauptgebäude orientieren sich dabei im jeweiligen Straßennahbereich, während im Blockinnenbereich durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Vollversiegelung vorliegt. Entlang der Lüningerstraße sind die Baukörper giebelständig zur Verkehrsfläche ausgerichtet, entlang der Kolkstiege wurden die Baukörper traufständig errichtet.



Die Bestandsgebäude weisen gestalterisch Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer auf und sind überwiegend mit einer Putzfassade angelegt. Die nördliche Ecke des Plangebietes ist hier besonders hervorzuheben, da dort zwei Fachwerkhäuser stehen, die als Baudenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet sind (Hohe Straße Nr. 22, A69 und Kolkstiege Nr. 1, A108).

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.04 "Zwischen Lüningerstraße und Kolkstiege" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung und Dichte als auch eine verträgliche Weiterentwicklung der Altstadt als attraktiven Wohnstandort geschaffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 0.49 enthält eine Kerngebietsfestsetzung, die generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet zulässt. Für eine solche Festsetzung fehlt es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden kann, sind keine Kerngebiete im Sinne von § 7 BauNVO. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist jedoch nicht möglich, wenn die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden aller Teilgebiete des gesamten Gebietes steht und wenn bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird. Nach Auswertung des Bestandes wurde festgestellt, dass die Wohnnutzung in diesen Gebieten zu stark vertreten ist, als dass noch eine Kerngebietstypik festgesetzt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.04 "Zwischen Lüningerstraße und Kolkstiege" wird für das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Regelung getroffen, die eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes im Kontext des städtebaulichen Umfeldes der Altstadt ermöglicht.

Gemäß § 4a BauNVO wird das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind gemäß der in § 4a Abs. 1 BauNVO definierten allgemeinen Zweckbestimmung überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart ein Erhalt und eine Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung beabsichtigt ist. Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, verfolgt die Stadt Warendorf das Planungsziel, eine Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung zu ermöglichen und für das Plangebiet die zugedachte Entwicklung als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort in direkter Altstadtlage zu ermöglichen. Dabei sollen die in dem gegebenen Nutzungszusammenhang vorhandenen gewerbliche Nutzungseinheiten und Dienstleistungsangebote weiterhin zulässig sein, wie bspw. auch die weitergehende Ansiedlung von Läden oder ähnlichen für die Innenstadtlage typischen Nutzungsarten.

Der Nutzungskatalog für Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 9 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dahingehend angepasst, dass als gewerbliche Hauptnutzung betriebene Werbeanlagen sowie die in § 4a Abs. 3 BauNVO benannten, als Ausnahme zulassungsfähigen Nutzungsarten (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Ausschluss von als Hauptnutzung betriebenen Werbeanlagen als Unterart sonstiger Gewerbebetriebe erfolgt mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein für die Altstadt charakteristisches und verträgliches Maß zu begrenzen und diese nicht unabhängig von der Stätte der Leistung in dem Plangebiet zuzulassen.



Die Begrifflichkeit "zentrale Einrichtungen der Verwaltung" impliziert eine räumliche Relevanz über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Hierunter können beispielsweise Gerichte, Bezirksverwaltungen, Arbeitsämter oder ähnliches gefasst werden. Hinsichtlich der Ansiedlung derartiger Nutzungen bestehen aufgrund des damit verbundenen An- und Abfahrtverkehrs Bedenken hinsichtlich einer konfliktfreien Nutzungsausübung in dem Plangebiet und seinem Umfeld.

Vergnügungsstätten sind aufgrund der vorhandenen und angestrebten Nutzungsstruktur unzulässig. Die Steuerung wird aufgrund der im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen vorrangigen Wohnnutzung als erforderlich erachtet. Ziel ist es, ein durch Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen geprägtes Quartier entstehen zu lassen und hierüber die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen zu bedienen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere soziale Einrichtungen (Kindergarten, Haus der Familie, Haus der offenen Tür), in deren Umfeld, in deren Umfeld die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in die Warendorfer Altstadt passen und sie zudem als verkehrsintensive Nutzungen im Plangebiet zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden.

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 1,0 festgesetzt werden. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO für besondere Wohngebiete vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (maximal 0,6) überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO erfordert diese Überschreitung städtebauliche Gründe. Die Stadt Warendorf verfolgt das Ziel, den Planbereich in dem gegebenen Nutzungszusammenhang als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort weiter zu entwickeln. Dabei sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungseinheiten und Dienstleistungsangebote weiterhin zulässig sein, wie bspw. auch die weitergehende Ansiedlung von Läden oder ähnlichen für die Innenstadtlage typischen Nutzungsarten. Dennoch soll der Standort eine der unmittelbar zentralen Altstadtlage angemessene städtebauliche Dichte aufweisen, hier ausgedrückt durch die GRZ von 1,0. Bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das darin festgesetzte Kerngebiet eine GRZ von 1,0 vorgegeben.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfordert eine Überschreitung der für die Baugebiete festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung Umstände, die von der erhöhten Dichte ausgehende negative Umweltauswirkungen ausgleichen, um schließlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Negative Auswirkungen der Festsetzung der GRZ von 1,0 für das besondere Wohngebiet sind nicht zu erwarten. Es ist festzustellen, dass der Planbereich bereits heute (nahezu) vollversiegelt und bereits WB-typisch genutzt ist. Eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur liegt mithin nicht vor. Es wird somit also für eine bereits vorhandene wohngebietstypische Nutzung keine Intensivierung der Dichte vorgegeben, sondern die aktuelle Situation lediglich in eine den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet entsprechende Festsetzung überführt (Hinweis: Zur Unvereinbarkeit der vorhandenen Festsetzung eines Kerngebietes siehe Kapitel 2 und 5.1). Darüber hinaus verfügt das Plangebiet nicht nur über eine zentrale Lage in der Warendorfer Altstadt, sondern über eine unmittelbare



räumliche Nähe zur Ems und den begleitenden Naherholungsbereichen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher nicht abzusehen.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Verbindliche Vorgaben zu maximalen Gebäudehöhen waren bislang nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0.49. Die Vertikalität baulicher Anlagen wurde über die Festsetzung von Vollgeschossen definiert, die für die einzelnen Bereiche von einem bis maximal vier Vollgeschossen variiert. Diese Regelungen entfalten ihre Rechtskraft aktuell in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern, die eine Entwicklung von Trauf- und Firsthöhen in Anlehnung an die historischen Vorgaben vorschreibt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.04 ist die für die städtebauliche Höhenentwicklung maßgeblichen Regelungen verändert worden. Neben der Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurden konkrete Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu wurden die Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäude analysiert und Teilbereiche vergleichbarer Höhen gebildet. Die Festsetzungen umfassen in allen Teilbereichen die Höhen des baulichen Bestandes und geben z. T. darüber hinaus einen gewissen Entwicklungsspielraum. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde vor dem Hintergrund der zulässigen Trauf- und Firsthöhen überprüft. Dabei wird für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen ermöglicht. Um eine der Lage des Plangebietes angemessene bauliche Dichte zu erreichen, wird die Zahl der Vollgeschosse über Mindest- und Höchstmaße geregelt. Lediglich im Nahbereich zu den beiden Baudenkmälern (WB5) soll zur Gewährleistung des erforderlichen Umgebungsschutzes auch eine eingeschossige Bebauung zulässig sein. Um die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen relativ einordnen zu können, werden in den vier Verkehrsflächen Bestandshöhen (Kanaldeckel) nachrichtlich dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert, über die Zusammenfassung in Höhen-Teilbereiche ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben und schließlich eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren gegeben werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Festsetzung einer Bauweise wurde zunächst ebenfalls der bauliche Bestand analysiert. Dieser zeigt eine heterogene Situation, in der die Bestandsgebäude zum Teil in geschlossener Bauweise errichtet worden sind und stellenweise Traufgassen aus der historischen Struktur übernommen sind. Im Bebauungsplan wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Einerseits wird hierdurch der vorhandene Bestand abgesichert. Andererseits wird sichergestellt, dass Traufgassen auch künftig entstehen können, da sie nicht als Unterbrechung der geschlossenen Bauweise gelten. Gemäß § 22 Abs. 3 Halbsatz 2 BauNVO ist eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise erforderlich, wenn der benachbarte Bestand einen Abstand zur Grundstücksgrenze aufweist. Dies ist im Plangebiet der Fall. Durch die Örtlichen Bauvorschriften wird das Abweichen von der Grenze (Traufgasse) weiter bestimmt (siehe Kapitel 5.5).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien kommen dabei entlang der Straßenverkehrsflächen zum Einsatz, um die unmittelbar straßenbegleitende Baukörperstellung als zwingende Vorgabe zu erhalten. Dies deckt sich mit den Planungszielen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0.49 für den Geltungsbereich. Eine Unterbrechung der umlaufenden Baulinien wird im Bereich zwischen den heutigen Gebäuden Lüningerstraße Nr. 18 und Nr. 20 vorgenommen. Den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes entsprechend, ist in dem Bereich eine Unterbrechung des straßenbegleitenden Baufensters enthalten, welche der tatsächlichen baulichen Situation vor Ort sowie der Vorhabenplanung entspricht. Im Unterschied zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird nun an der Hohe



Straße und an der Kolkstiege keine Unterbrechung, sondern ein umlaufenden Baufensters vorgesehen. Zugunsten eines baulichen Lückenschlusses ist eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In den stadtgestalterisch weniger relevanten Lagen, also Bereiche des Blockinnenbereiches, die von den umliegenden Verkehrsflächen weniger wahrgenommen werden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der vier anliegenden Straßenverkehrsflächen Lüningerstraße, Hohe Straße, Kolkstiege und Mühlenstraße. Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen erfolgt bestandsorientiert. Dies betrifft zum einen die der jeweiligen Straße unmittelbar zuzuordnenden Flurstücke (Hohe Straße / Flurstück 411, Kolkstiege / Flurstück 406 und Mühlenstraße / Flurstück 405). Darüber hinaus werden die Teilbereiche zwischen den vorgenannten Flurstücken der Verkehrsflächen und den künftigen Baulinien als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die hiervon betroffenen Flächen werden bereits in der Bestandssituation in weiten Teilen als Gehweg genutzt. Die Festsetzung soll die Allgemeinnutzung dieser Flächen absichern und eine perspektivische Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen vorbereiten.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern der Stadt Warendorf und damit in einem gestalterisch sensiblen Bereich, sodass die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften hinsichtlich der Baugestaltung vorzunehmen ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der "Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes in dem historischen Stadtkern der Stadt Warendorf". Da der in Rede stehende Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung bzgl. ihrer Rechtswirkung nicht gekoppelt sind, sollen wesentliche Inhalte der Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan überführt werden. Dies betrifft Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Zulässigkeit von Markisen und Rollläden sowie zur Gestaltung von Einfriedungen und von Werbeanlagen.

Eine für das Erscheinungsbild des Plangebietes maßgebliche Festsetzung betrifft zudem die Herausbildung von Traufgassen. Der bauliche Bestand zeigt eine heterogene Situation, in der die Bestandsgebäude zum Teil in geschlossener Bauweise errichtet worden sind und stellenweise Traufgassen aus der historischen Struktur übernommen sind. Um die vorhandenen Traufgassen rechtlich abzusichern und die Herausbildung von Traufgassen auch künftig zu ermöglichen, kann künftig für diesen Zweck eine Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass das Nachbargebäude bereits eine Traufgasse ausbildet. In diesem Fall ist die Traufgasse bei baulichen Änderungen oder einer Neuerrichtung von Bestandsgebäuden aus der historischen Situation abzuleiten. Bei einer Neubebauung bislang unbebauter Flächen muss der geplante Baukörper den gleichen Abstand zur Nachbargrenze einhalten wie das entsprechende Gebäude auf dem Nachbargrundstück. Die Traufgassen sollen dabei eine Gesamtbreite von 1,0 m über die beiden benachbarten Grundstücke nicht überschreiten.

Mit den örtlichen Bauvorschriften ist ein harmonisches Einfügen von Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung gegeben. 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.



6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisher bereits festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 und der entsprechenden baulichen Ausnutzung in der Bestandssituation wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.04 nicht zu veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung führen. Auch die Anfahrbarkeit von Müllfahrzeugen ist über die umliegenden Straßen sichergestellt.

7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zwei Fachwerkhäuser, die in der Denkmalliste der Stadt Warendorf als Baudenkmäler verzeichnet sind: Das Wohnhaus Hohe Straße Nr. 22 (Denkmalnummer A69) und das Wohnhaus Kolkstiege Nr. 1 (Denkmalnummer A108). Beide Gebäude werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet, da das Vorkommen von Baudenkmälern im Sinne des Objekt- und Umgebungsschutzes für die Beurteilung von Bauvorhaben ein zu beachtender Belang ist.

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 Abs. 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 eine inner- städtische Fläche, die aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage im Stadtgebiet keine Erho- lungsfunktion für den Menschen besitzt. Das Plangebiet wurde bisher im Bebauungsplan Nr. 0.49 als Kerngebiet festgesetzt, in dem generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Ge- schossen zulässig sind. Das Plangebiet hat entsprechend im Wesentlichen eine Relevanz für die Zurverfügungstellung inner- städtischen Wohnraumes.	Mit der Aufstellung des Bebau- ungsplanes soll der gegebene Nutzungszusammenhang pla- nungsrechtlich gesichert werden und das Plangebiet seine zuge- dachte Funktion als attraktiver in- nerstädtischer Wohnstandort mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen Dichte und Nut- zungsmischung erfüllen. Hierfür ist eine Anpassung der Festset- zungen zur Art der baulichen Nut- zung unerlässlich. Die von den umliegenden Ver- kehrsflächen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen wurden fachgut- achterlich prognostiziert. Die Ge- bietsentwicklung als besonderes Wohngebiet ist mit dem Schutz- anspruch dieser Gebietstypik ver-



		einbar. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist durch eine nahezu vollständige Versiegelung durch Bebauung und Verkehrswege geprägt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können lediglich die Bestandsgebäude für gebäudebewohnende Vogeloder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in Frage kommen.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 8.2) ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung erheblicher abrissbedingter Auswirkungen sind die in Kapitel 8.2 genannten Maßnahmen im Zuge der Planumsetzung einzuhalten. Diese umfassen zeitliche Vorgaben hinsichtlich des Abbruches des Gebäudebestandes.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Land- schaft keine Relevanz. Es wer- den keine Landschaftsschutz- gebiete, FFH-Gebiete oder eu- ropäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist bereits nahezu vollversiegelt. Der Boden ist in seiner natürlichen Beschaffenheit und Funktion bereits vollumfänglich überformt und erheblich beeinträchtigt.	Eine Zunahme der Bodenversiegelung wird von der Planung nicht vorbereitet. Der Bodenschutzklausel des §1a (2) BauGB wird entsprochen.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Belange Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, die Ems bzw. der Mühlenkolk liegen nördlich / nordöstlich in einer Entfernung von rd. 40 m. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Randbereich des in der Hochwassergefahrenkarte mit niedriger Wahrscheinlichkeit (> HQ ₅₀₀) verzeichneten Bereiches. Ein Bereich mit einer Gefährdung mitt-	Mit der Aufstellung des Bebau- ungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.



	lerer Wahrscheinlichkeit (HQ ₁₀₀) ist von der Planung nicht betroffen. Die Planung erfüllt damit die rechtlichen Anforderungen an die Beachtung des Hochwasserschutzes in der kommunalen Bauleitplanung.	
Luft / Klima	Das Plangebiet hat eine inner- städtisch integrierte Lage und weist nahezu eine Vollversiege- lung auf. Eine Relevanz für übergeordnete stadtklimatische Prozesse liegt nicht vor.	Stadtklimatische Veränderungen sind infolge der Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten. Der Planbereich wird sowohl im Ausgangs- als auch im Planzustand nahezu einer Vollversiegelung unterliegen, die der Lage des Plangebietes im direkten Innenstadtbereich gerecht wird.
Kultur- und Sachgü- ter	Im Plangebiet befindet sich mit den beiden Fachwerkhäusern Hohe Straße Nr. 22 (A69) und Kolkstiege Nr. 1 (A108) zwei eingetragene Baudenkmäler.	Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die beiden Baudenkmäler werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet und die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Baudenkmäler getroffen.

Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a Abs. 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 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum mit einer nahezu vollständigen Bodenversiegelung einzustufen, der durch die vorhandene Bebauung und die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege mit einer hohen menschlichen Nutzungsfrequenz und damit



einem hohen anthropogenen Störgrad geprägt ist. Nennenswerte Vegetation ist nicht vorhanden.

Daher sind ausschließlich die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps "Gebäude" zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 4013) können in dem Messtischblatt und dem Lebensraumtyp potenziell vier Fledermaus-, acht Vogel- und eine Reptilienart vorkommen. Für die Fledermaus- und Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude eine Habitateignung aufweisen. Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass für das Plangebiet bislang keine Fundorte planungsrelevanter Arten kartiert worden sind. Eine Habitateignung für Reptilien (hier: Zauneidechse) liegt nicht vor.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung weist einen hohen anthropogenen Störgrad auf. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Vorhabenplanung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Gebäude sind vor dem Abriss auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Fledermauskundliche Untersuchungen sind von qualifizierten Fachgutachtern durchzuführen, die nachweislich Erfahrungen mit dem Monitoring von Fledermäusen haben. Es ist der aktuelle Stand der Technik und des Wissens anzuwenden. Die Gutachten müssen den Kriterien Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit und Plausibilität genügen.

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung



die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

8.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich geprüft [3].

Für die schalltechnische Bewertung sind als Immissionsorte die Lüningerstraße, die Hohe Straße, die Kolkstiege und die Mühlenstraße relevant. Der von diesen Immissionsorten ausgehende und auf die als besonderes Wohngebiet festzusetzenden Flächen einwirkende Verkehrslärm wurden auf der Basis der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" untersucht. Die Verkehrsbelastungen und die Lkw-Anteile basieren auf einer Verkehrszählung, die von der Stadt Warendorf am 03.04.2019 durchgeführt wurde.

Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass es im Plangebiet am Tag und in der Nacht zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch den Straßenverkehr kommt. Zum Schutz der Wohnnutzung sind daher Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BlmSchG 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 Abs. 6 BauGB sichergestellt werden können. Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein innerstädtisch gelegenes, bereits bebautes Gebiet mit straßenbegleitender Blockrandbebauung handelt, die vorhandene Nutzung im Fortbestand planungsrechtlich gesichert bzw. darüber hinaus in dem bestehenden Nutzungszusammenhang eine Entwicklungsperspektive gegeben werden soll, scheidet die räumliche Trennung von einer Wohnnutzung im Plangebiet und den Emissionsorten 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 aufgrund der vorhandenen Blockrandbebauung nicht angewendet werden, da eine Errichtung bereits aufgrund mangelnden Platzes nicht praktikabel ist. Darüber hinaus wäre die Errichtung von entsprechenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen im historischen Stadtkern Warendorfs aus gestalterischer Sicht abzulehnen, da das Stadtbild hierdurch 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 II - IV nach DIN 4109 festgesetzt. Bei Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sowie bei Umbauten und / oder Nutzungsänderungen sind Terrassen und Balkone auf der straßenabgewandten Seite zu er-



richten. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht in Gänze möglich sein, ist über architektonische Maßnahmen eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 60 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

In der Bestandssituation ist der Planbereich bereits nahezu vollversiegelt. Es liegt eine Blockrandbebauung vor, die auch im Blockinnenbereich keine unversiegelten Flächen aufweist. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für den Planbereich eine Grundflächenzahl von 1,0 vorsieht. Die Planung bereitet somit keine zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche und Boden vor, sowohl im Vergleich zur planungsrechtlichen als auch zur tatsächlichen baulichen Situation vor Ort.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 Abs. 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Mit der Planung kann die für das Plangebiet angedachte Entwicklung als attraktiver innerstädtischer Wohnstandort genehmigungsfähig werden und damit bauplanungsrechtlich eine Entwicklungsperspektive im gegebenen Nutzungszusammenhang geschaffen werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB wird 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, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Als Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 2 BauNVO).

Gemäß **Solarpotenzial**kataster der Stadt Warendorf [4] sind die Bestandsgebäude für eine Nutzung von Solarthermie nur zum Teil geeignet. Gut geeignet sind lediglich das Baudenkmal Kolkstiege Nr. 1 und das Eckgebäude Lüningerstraße / Mühlenstraße. Die vor allem in den Bereichen entlang der Lüningerstraße aus gestalterischen Gründen festgesetzten Hauptfirstrichtungen stehen einer Südausrichtung der Dachflächen und damit einer optimalen Ausnutzbarkeit der Dachflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie entgegen. In diesem Fall wird den gestalterischen Belangen aufgrund der sensiblen Lage im historischen Stadtkern der Stadt Warendorf Vorrang vor einer effizienten Ausnutzung solarer Strahlungsenergie eingeräumt.



Bezüglich der Nutzung von **Geothermie** liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes NRW [5] eine mittlere geothermische Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet weist bei Sondenlängen von bis zu 60 m ein mittleres Potenzial (Klassen 3b und 3c) und bei Sondenlängen von 80 m und mehr ein mittleres Potenzial (Klasse 3b) zur Nutzung von Geothermie auf.

9 Quellenverzeichnis

- [1] Homepage der Bezirksregierung Münster, Regionalplanung, Regionalplan Münsterland, Zeichnerische Darstellung; zuletzt abgerufen am 07.06.2019
- [2] Homepage der Stadt Warendorf, Leben in Warendorf, Planen, Bauen & Wohnen, Flächennutzungsplan; zuletzt abgerufen am 07.06.2019
- [3] Fachbeitrag Schallschutz: Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, 05/2019
- [4] Homepage Solare Stadt: www.solare-stadt.de/warendorf/Solarpotenzialkataster
- [5] Datenbank des Geologischen Dienstes NRW: https://www.geothermie.nrw.de/

Bielefeld / Warendorf, Mai 2020

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



Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dho-sennestadt.de

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 0.04 als Anlage beigefügt

Warendorf, den 04.01.2021

gez. Krause

Sachgebietsleitung

