Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3.30

„Werksgelände Brinkhaus in Freckenhorst“

Entwurf, April 2008
Nachtrag November 2008

Bearbeitung:

Stadt Warendorf, SG Städtebau und Umwelt
48231 Warendorf

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3.30

Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB:

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 3.30 - Kurzdarstellung

1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.1.1 Schutzgut Mensch

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft

2.1.3 Schutzgut Boden

2.1.4 Schutzgut Wasser

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

2.1.6 Schutzgut Landschaft

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Planungsalternativen

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

5. Übersicht: Bestand und Luftbild

Hinweis: Zu den beigefügten Fachgutachten siehe Kapitel 13 der Begründung

Entwurf, April 2008
Nachtrag November 2008

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 3.30 – Kurzdarstellung

Der ehemalige Standort der Firma Brinkhaus liegt innerhalb der Ortslage Freckenhorst an der Industriestraße im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha, die heute nahezu vollständig versiegelt ist. Der Firmenstandort wurde vor einigen Jahren aufgegeben und steht insgesamt leer.

Das Gelände schließt direkt an das Ortszentrum Freckenhorst an und ist städtebaulich in den zentralen Versorgungsbereich Freckenhorst integriert. Zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Warendorf ist die **Mobilisierung und standortgerechte Umnutzung der Gewerbebrache** zur weiteren Entwicklung des Ortsteiles Freckenhorst. In dieser Lage an der Nahtstelle zwischen Ortsmitte, Gemeinbedarfs- und Handelsstandorten einerseits sowie umgebenden Wohnnutzungen andererseits ist ein längerer gewerblicher Leerstand der Immobilie Brinkhaus mit allen Folgeproblemen unbedingt zu vermeiden. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird auch eine gewerbliche Zwischen- oder Folgenutzung nicht mehr befürwortet.

Der Rat der Stadt Warendorf hat daher beschlossen, für die Folgenutzung der Gewerbebrache Brinkhaus die 95. Flächennutzungsplan-Änderung (FNP) und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.30 einzuleiten.

Ein Vorhabenträger strebt in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer eine Einzelhandelsnutzung an der Industriestraße und eine ergänzende Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich an. Erste Plankonzepte wurden bereits im Jahr 2005 erörtert, im Sommer/Frühherbst 2005 wurden bereits die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchgeführt. Aufgrund weiterer Abstimmungserfordernisse ergaben sich jedoch Verzögerungen. Nunmehr hat der Vorhabenträger die Planung aus dem Jahr 2005 weiter entwickelt und mit der Stadt Warendorf abgestimmt, vorgesehen sind folgende Planinhalte:

a) Der östliche Teil des Plangebietes an der Industriestraße soll als **Nahversorgungsstandort** auf etwa 7.000 m² Grundstücksfläche mit einem Lebensmittel-Discounter sowie mit ergänzenden Shops erschlossen werden. Im Rahmen des **Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11 BauNVO wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.950 m² VK begrenzt, die zugehörige Sammelstellplatzanlage umfasst etwa 90 Stellplätze.

b) Im westlichen Abschnitt wird ein kleines Wohnquartier als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** mit ca. 6.500 m² Bruttofläche vorgesehen.

c) Die **öffentliche Stellplatzanlage** einschließlich Straßenführung im Süden wird mit ca. 2.500 m² bestandsorientiert einbezogen, hinzu kommen weitere Nebenflächen für **Regenrückhaltung**, für den **Uferstreifen** entlang des Brüggenbaches etc.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird jeweils für die beiden Baugebiete differenziert und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgesetzt:

- Im Sondergebiet soll über die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 hinaus eine Gesamtversiegelung einschließlich Stellplatzanlagen von 0,9 zugelassen werden. Die Baukörperhöhen werden auf ca. 4,5 m Trauf- und 8,8 m Firsthöhe über der Industriestraße begrenzt.

- Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt. Die Baukörperhöhen werden im Zufahrtbereich auf 2 „echte Vollgeschosse“ ausgelegt (6,2 m Traufhöhe und 10,0 m Firsthöhe), ansonsten werden regionaltypische Ein-/Zweifamilienhäuser mit 1½ Vollgeschossen vorgegeben (4,5 m Traufhöhe und 9,5 m Firsthöhe).

Die **Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz** erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge, insbesondere über die Industriestraße Richtung Süden zur Everswinkeler Straße (L 793). Diese ist in der Vergangenheit bereits für den Gewerbebetrieb Brinkhaus ausgebaut worden und ist daher im Grundsatz ausreichend leistungsfähig. Das kleine Wohnquartier wird von Norden über die Westernfelder Straße erschlossen, ein Durchfahrtmöglichkeit zu bzw. von dem Sondergebiet wird nicht geplant. Auf Wunsch von Anliegern im Süden wird eine neue Brückenverbindung über den Brüggenbach vorgesehen, die auch einspurig durch Pkw genutzt werden kann.

Zu den weiteren stadtplanerischen Zielen und zur Erläuterung der konkreten Planinhalte wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.30 in Teil I verwiesen.

Tabelle: Flächenbilanz - Nutzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 3.30 (Entwurf)

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m² *
Sondergebiet, geplant	**7.200**
Allgemeines Wohngebiet, geplant	**5.050**
Öffentliche Verkehrsflächen, Summe:	**4.900**
- Industriestraße, Bestand inkl. Flurstück 105 tlw.	1.500
- Planstraße A, i.W. Bestand inkl. geplante Brücke	900
- Planstraße B, geplant (Erschließung WA)	1.050
- Parkplatz der Stadt Warendorf, Bestand (ohne Planstraße A)	1.400
- Rad-/Fußweg, Planung	70
Öffentliche Grünflächen	**550**
- Verkehrsgrün	200
- Rand-/Unterhaltungsstreifen Brüggebach	450
Brüggenbach, nordöstl. Teil mit Böschungsstreifen	**1.000**
Ver-/Entsorgungsanlagen, Regenrückhaltung	**300**
Gesamtfläche Plangebiet etwa	**19.100***

*Ermittlung auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:500, Werte gerundet!

Überplant werden somit ca. 1,25 ha Bauflächen. Diese Flächen sind bisher nahezu vollständig durch den aufgegebenen Gewerbebetrieb überbaut und versiegelt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.30 ist bei den möglichen Bauformen, Grundstückszuschnitten und Stellplatzanlagen in den Baugebieten künftig von einer maximalen Versiegelung von etwa 9.500 m² netto zzgl. ca. 1.000 m² für Planstraße B zur Binnenerschließung des Neubaugebietes (ohne Planstraße A und öffentliche Parkplatzanlage - jeweils Bestand).

1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den vorliegenden Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

a) Im **Gebietsentwicklungsplan** (GEP 1998 in der aktuellen Fassung), Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet als Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereiches* Freckenhorst dargestellt. Entgegenstehende umweltrelevante landesplanerische Darstellungen sind hier nicht gegeben.

b) Der **wirksame FNP** der Stadt stellt das Plangebiet i.W. als *gewerbliche Baufläche* und kleinflächig als *gemischte Baufläche* dar. Neben den umgebenden Bauflächen ist südlich des Brüggenbaches entlang des vorhandenen Fuß-/Radweges bis zur Fußgängerbrücke ein schmaler *Grünstreifen* dargestellt worden. Entgegenstehende umweltrelevante Ziele sind nicht dargestellt. Hierzu wurde bereits die 95. FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3.30 eingeleitet. Nach der Offenlage im Frühjahr 2008 wird im Juni 2008 über den Abschluss des Verfahrens beraten. Nach Abschluss des 95. Änderungsverfahrens wird der Bebauungsplan künftig gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

c) Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und befindet sich nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** (**LSG)** des Kreises Warendorf und grenzt auch nicht an ein LSG an. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vor, weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.
Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit vorhanden - örtliche Kartierungen, Biotopkataster oder Biotopverbundplanungen sowie ggf. vorliegende Informationen bezüglich ggf. geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Sinne des BNatSchG. Es ist zu prüfen, ob ggf. zusätzliche floristische oder faunistische Kartierungen erforderlich sein können.

d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbefläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB genutzt und ist mit Ausnahme von randlichen Grünstreifen und der Parkplatzbepflanzung weitestgehend versiegelt. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG wird daher ein Ausgleich aus rechtlicher Sicht voraussichtlich nicht erforderlich.

e) Bodenbelastungen am Altstandort sind zu prüfen und ggf. zu sanieren. Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von - wie hier - versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

f) Das **Überschwemmungsgebiet HQ 100** des in der Ortslage tief eingeschnittenen Brüggenbaches beschränkt sich auf den Gewässerquerschnitt. Entlang des Brüggenbaches ist künftig ein **Uferrandstreifen für den Gewässerunterhalt** gemäß Landeswassergesetz freizuhalten und öffentlich zu sichern.
Die Anforderungen des **Landeswassergesetzes** bzgl. Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Ggf. greifen für den Brüggenbach über den Bebauungsplan hinaus auch die Regelungen der Wasserrahmenrichtlinie. **Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung** sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen erforderlich und zu sichern.

g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind in diesem Planungsfall die ggf. einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen:

- die „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV),
- die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- die „TA Lärm“.

Zu den darüber hinaus im Rahmen des Schallgutachtens zu berücksichtigenden Regelwerken wird auf das Gutachten (insbesondere Kapitel 3) verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz** und im Sinne der §§ 1ff BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von **Wechselwirkungen**, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen / Tiere / Pflanzen - Boden (Versiegelung, Belastungen) - Wasserhaushalt. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

Die wichtigen Wirkungen auf die Schutzgüter sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt und werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern erörtert und bewertet:

Tabelle: Übersicht - allgemeine Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Wirkung	**betroffenes Schutzgut** (ggf. Wechselwirkungen)	**Dauer**	**Reichweite der Auswirkungen im Plangebiet und im näheren Umfeld**
Verlust an Vegetationsfläche	Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima)	andauernd	angesichts Altbestand im Plangebiet werden durch Umnutzung der Gewerbebrache und tlw. Entsiegelung keine negativen, sondern eher positive Auswirkungen auf Plangebiet und nahes Umfeld erwartet
Lebensraumverlust/ -beeinträchtigung	Natur und Landschaft (Mensch/ Naherholung)	andauernd	Altbestand - siehe oben
Beeinträchtigung Biotopverbund	Natur und Landschaft	andauernd	Altbestand - siehe oben
Beeinträchtigung / Neugestaltung Ortsbild	Mensch	Bauphase, andauernd	Altbestand - siehe oben
Lärm, Staub	Mensch, Luft (tlw. auch Boden, Wasser, Natur)	Bauphase, andauernd	v.a. Abbruch Altbestand mit Auswirkungen auf Plangebiet und nähere Umgebung - nach Endausbau geringer
Versiegelung	Boden, Klima, Wasser, Luft (Natur, Landschaft)	andauernd	Altbestand - siehe oben
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Natur, Boden, Wasser)	Bauphase, andauernd	Altbestand - siehe oben

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen[1]

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen insbesondere

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der durch die Neuordnung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohn-/Arbeitsumfeld erfährt;
- als künftiger Mitarbeiter oder Kunde des Lebensmittelmarktes bzw. als künftiger Bewohner des Baugebietes, dessen Belange angemessen in dem Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen oder Belastungen (z.B. hinsichtlich Verkehrslärm oder Abgasimmissionen) durch die Planung ausgesetzt sein kann.

Die Wirkungen stehen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a.1) Lage, bauliche Nutzung, Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet ist weitestgehend durch die Altanlagen der ehemaligen Fa. Brinkhaus überbaut, liegt im Bebauungszusammenhang innerhalb der Ortslage Freckenhorst im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist von sehr unterschiedlichen Nutzungen und von gemischten Bebauungsstrukturen umgeben:

- Im Osten Richtung Ortsmitte folgen u.a. ein Edeka-Markt, ein Kindergarten und Einrichtungen der Caritas sowie Wohnnutzungen.
- Im Süden begrenzen eine öffentliche Stellplatzanlage - die in den Änderungsbereich einbezogen wird - und der Brüggenbach das Firmengelände, südlich folgen ein weiterer Edeka-Markt und ein Penny-Markt, die über die Everswinkeler Straße erschlossen werden, sowie eine Baufirma und gemischte Nutzungen bis zur Industriestraße.
- Im Norden schließt an der Industriestraße Wohngebiete und der Friedhof nördlich der Westernfelder Straße an.
- Im Nordwesten und Westen liegen weitere Wohngebiete.

Die Erschließung der ehemaligen Fa. Brinkhaus erfolgt im Osten über die Industriestraße, die nach Süden direkt an die Everswinkeler Straße (L 793) als örtlicher und überörtlicher Hauptverkehrsstraße angebunden ist. Nach Norden führt die Industriestraße in die großflächigen Wohngebiete im Nordwesten des Ortskernes und besitzt die Funktion einer örtlichen Haupterschließungsstraße.

---

[1] Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVPG - jeweils unter den Schutzgütern 2.1.1 bis 2.1.7 zusammengefasst.

Das Plangebiet ist im unbeplanten Innenbereich bisher zunächst nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu bewerten. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hier besteht in der Gemengelage mit bisher prägenden größeren gewerblichen Nutzungen ohne entsprechende Regelungen in einem Bebauungsplan aus Umweltsicht ein Regelungsdefizit hinsichtlich zulässiger Nutzungen, Höhenentwicklung, Maß der Versiegelung etc.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten im Hinblick auf das Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel „Umnutzung der Gewerbebrache“ durch Einzelhandel und Wohnnutzung bewertet.

Der Abrissantrag für die bestehenden Firmenanlagen ist bereits in den Jahren 2005/ 2006 abgestimmt und genehmigt worden.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Die Gemengelage um den Standort Brinkhaus umfasst gemäß a.1) neben dem bisherigen Gewerbebetrieb mehrere Einzelhandelsmärkte, einen Kindergarten, Einrichtungen der Caritas sowie umfangreiche Wohnnutzungen. Der ehemalige Betrieb Brinkhaus stellt in dieser zentralen Ortslage mit den etwa 1,5 ha großen Betriebsflächen einen Fremdkörper dar. Durch Aufgabe der früheren gewerblich-industriellen Nutzung mit erheblichem Verkehrsaufkommen (Pkw und Lkw) etc. auf dem immerhin etwa 1,5 ha großen Standort innerhalb der Ortslage entfallen die früheren Konflikte zwischen Gewerbe, Wohnen und Infrastruktureinrichtungen. Wohnnachbarschaft und Anlieger im Bereich der Industriestraße wurden somit deutlich von konkurrierenden Nutzungen entlastet. Eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung oder gewerbliche Folgenutzungen mit entsprechendem Lkw-Aufkommen etc. würden frühere Konflikte in der Innerortslage wieder aufleben lassen.

Im näheren Umfeld befinden sich keine größeren Gewerbenutzungen mehr. Mögliche weitere gewerbliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Durch die Umnutzung der Gewerbebrache können allerdings aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ebenfalls Konflikte ausgelöst werden. Dieses betrifft insbesondere Emissionen von bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen mit Kunden- und Lieferverkehr, Kühlaggregaten etc. sowie Ziel- und Quellverkehr durch die Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Wesentliche Quellen für Verkehrslärm sind in der Ortslage Freckenhorst die kreuzenden Hauptverkehrsachsen Everswinkeler Straße (L 793) und Warendorfer Straße (L 547). Das Plangebiet liegt jeweils etwa 100 m und mehr zurückgesetzt „in 2. Reihe“. Angesichts der überwiegend vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung an den Landesstraßen sind ggf. maßgebliche Immissionskonflikte durch verkehrliche Emissionen aber nicht mehr zu erwarten.

a.3) Bodenverunreinigungen

Im Rahmen der früheren gewerblichen Nutzung durch die Fa. Brinkhaus (Bau eines ersten Webereigebäudes im Osten des Geländes um 1900, sukzessive Erweiterungen und Umbau der Weberei zu einer Stepperei in der 1960er Jahren) sind in den Produktionsprozessen auch Arbeiten mit umweltgefährdenden Stoffen durchgeführt worden. Gemäß der gutachterlichen Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung des Erdbaulabors Dr. Krause (Bericht zum Projekt Nr. 2005/9749, Münster, Mai 2005) betrifft dieses insbesondere folgende Punkte:

- Betrieb einer Dampfmaschine mit Ölbefeuerung im Südosten des Produktionsgebäudes.
- Dieselzapfstelle zur Eigenversorgung auf dem Gelände des nordöstlichen Gebäudeanbaus (genaue Lage nicht bekannt).
- Traforaum an der südlichen Gebäudeseite.

Weitere potenzielle Gefahrenquellen wurden lt. Gutachter bei den Begehungen nicht festgestellt. Die Firma Brinkhaus hat gegenüber dem Gutachter versichert, dass im Rahmen der Produktion keine Chemikalien eingesetzt worden sind.

Zusammenfassend haben die Untersuchungen ergeben, dass die vorgefundenen Belastungen und Schadstoffgehalte i.W. gering sind. Der Abrissantrag für die bestehenden Firmenanlagen ist bereits im Jahr 2006 abgestimmt worden. Im Zuge der Abbruch- und Erdarbeiten können die Böden einschl. der Auffüllungsböden i.W. umgelagert und wieder eingebaut werden, in Teilbereichen sind begleitende Untersuchungen und entsprechende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch sieht der Gutachter eine Gefährdung für eine Folgenutzung und für die bestehende Nachbarschaft auch bei einer dauerhaften Entsiegelung des Geländes nicht, weitere Untersuchungen oder Maßnahmen sind demnach diesbezüglich nicht erforderlich.

a.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Hochwassergefährdung

Auf der im Südosten bestehenden Parkplatzanlage der Stadt Warendorf befinden sich Wertstoffsammelbehälter, die ohne Belästigung von bestehenden Wohnnutzungen angefahren und bewirtschaftet werden können. Die häuslichen Abfälle in Freckenhorst werden getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Dies gilt i.W. auch für gewerbliche Abfälle, soweit es sich nicht um Sonderabfälle handelt. Eventuelle Konflikte durch eine Umnutzung des Geländes mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen werden nicht gesehen, solange die neue Wohnnutzung nicht zu nah an die Wertstoffsammelbehälter heran rückt.

Das Plangebiet kann an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Die umliegende Kanalisation in der Industriestraße entwässert im Mischsystem, Regenwasser ist getrennt zurückzuhalten und gedrosselt in den Brüggenbach einzuleiten.

Die Bauflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Brüggenbaches.

a.5) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Blockheizkraftwerke oder Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien, die für die Energieversorgung im Plangebiet genutzt werden könnten, bestehen auf dem Gelände oder im Umfeld nicht.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Unter Umweltgesichtspunkten sind für das Schutzgut Mensch eine Reihe von Maßnahmen bedeutsam und können ergriffen werden, die die Aufgabe des Gewerbestandortes und dessen Umnutzung sowie die künftige Bodenversiegelung, die Erschließung, die Anordnung von ggf. emittierenden Anlagen u.v.m. betreffen:

b.1) Städtebauliche Rahmenbedingungen und verkehrliche Maßnahmen (zu a.1)

- Durch Aufgabe der früheren gewerblich-industriellen Nutzung mit Verkehrsaufkommen (Pkw und Lkw) entfallen die früheren Konflikte zwischen Gewerbe, Wohnen und Infrastruktureinrichtungen. Eine gewerblich-produzierende Folgenutzung wird aus Umweltsicht nicht befürwortet, die Umplanung in Richtung Einzelhandel und Wohnen wird im Grundsatz für verträglicher gehalten. Eine **produzierende gewerbliche Nutzung** ist im Bebauungsplan Nr. 3.30 auszuschließen.

- Die geplanten **Vorgaben für Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen** nach § 9(1) Nr. 2 BauGB sind für die Neuplanung bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung zu entwickeln. Die neuen Baukörper sollen so angeordnet und in den Bauhören begrenzt sein, dass z.B. negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch zu weitgehende Verschattung, erdrückende Wirkung etc. vermieden werden.

- Die **Erschließung des Sondergebietes** erfolgt insgesamt über die Industriestraße. Die Erschließung des Einzelhandelsobjektes wird über zwei neue Zu-/Abfahrten ausgehend von der Industriestraße aus erfolgen, die Anlieferung des Discounters ist im Südosten vorgesehen. Die vorhandene Stellplatzanlage wird über die bereits vorhandene Zufahrt an die Industriestraße angebunden.
  Die Auswirkungen des mit der Planung verbundenen Verkehrsaufkommens sind bereits frühzeitig auf Grundlage der ersten Plankonzepte gutachterlich untersucht worden, auf die ausführliche Darstellung in Kapitel 4 der Begründung wird verwiesen. Im Ergebnis wurde die damalige Projektplanung aus verkehrlicher Sicht ohne notwendige weitere Maßnahmen für verträglich gehalten (s.d.), die Anbindung der Industriestraße ist ausreichend leistungsfähig. Bei zunehmendem Verkehr durch weitere Nutzungen wurden auf dieser Grundlage in der weiter entwickelten Projektplanung Maßnahmen zur Erleichterung des Kfz-Verkehrs erörtert, die auch aus Umweltsicht zum Schutz der betroffenen Bevölkerung sinnvoll und durch Bebauungsplan oder vertragliche Regelungen zu sichern sind:
  - Einrichtung einer Linksabbiegespur auf die Freckenhorster Straße zwecks erleichtertem Abfluss auf die Hauptverkehrsachse L 793,

- Anlage eines Baumtores und weiterer Maßnahmen an der Industriestraße zwecks Erhöhung des „Widerstandes“ für Schleichverkehr durch die nördlichen Wohngebiete.
- Durch umfangreiche Zufahrtverbote und eine nicht mehr mögliche Querverbindung Richtung Nordwesten zur Westernfelder Straße durch das Plangebiet sind unerwünschte Verkehrsbeziehungen zum Schutz der dortigen Wohnbebauung auszuschließen.

- Vorgesehen sind derzeit für das **Sondergebiet ca. 90 Stellplätze** (erste Planungen im Jahr 2005 gingen von ca. 105 Stellplätzen aus). Die **Anlieferung** des im Westen geplanten SB-Marktes/Discounter soll gemäß Objektplanung im Süden über die Planstraße und über die Stellplatzanlage erfolgen. Diese Anlieferung wird zwar durch den Bebauungsplan nicht direkt festgesetzt, durch die begrenzten Zufahrten bzw. Zufahrtverbote sowie durch Anordnung der Baugrenzen/Baulinien und der Stellplatzanlage mit Bäumen ist jedoch die Lage der Andienung weitgehend eingegrenzt worden.

- Eine **neue Brücke über den Brüggenbach** ist zur Verknüpfung mit der südlich des Brüggenbaches gelegenen Stellplatzanlage des Penny- und Edeka-Marktes geplant. Diese Brücke ist aus Umweltsicht aufgrund des Aufwandes mit der baulichen Maßnahme am Brüggenbach und angesichts der gemischten Nutzer (Verkehrssicherheit) allerdings kritisch zu bewerten, die Notwendigkeit wird aus Umweltsicht nicht gesehen. Bei einer Kombination für Pkw und Fußgänger/Radfahrer nach Abriss der alten Fußgängerbrücke ist auf die Verkehrssicherheit zu achten.

- Das im rückwärtigen Bereich geplante kleine **Wohnquartier** mit ca. 12 Einzel- und Doppelhauseinheiten, ggf. auch einer kleinen Hausgruppe führt selbst nur zu geringen Umweltauswirkungen auf die intensiv baulich genutzte Innerortslage.
  Ziel- und Quellverkehr werden als relativ unproblematisch eingeschätzt. Die **Erschließung** sollte jedoch nicht mit dem Parkplatz des Sondergebietes verknüpft werden, um Schleichverkehr und Parkdruck für das Wohnquartier und für den angrenzenden Bereich der Westernfelder Straße zu vermeiden.

- Für Fußgänger und Radfahrer ist eine gute **Durchlässigkeit des Plangebietes** über gut nutzbare Wegeverbindungen Richtung Ortslage sowie zu den Wohngebieten, öffentlichen Einrichtungen und SB-Märkten im Norden, Osten und Süden anzustreben (Verkehrsvermeidung und Umweltentlastung), durch die Wegeverbindung zwischen Brüggenbach und Westernfelder Straße durch das WA ist die Durchlässigkeit des Plangebietes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer deutlich zu verbessern.
  Somit können in der innerörtlichen Lage an der Industriestraße und nahe an den Hauptverkehrsachsen L 793 und L 547 auch die durch Freckenhorst führenden **Buslinien** gut erreicht werden.

- Gewisse Auswirkungen in der Bauphase auf die Nachbarschaft durch **Baustellenverkehr und Bautätigkeit** werden nicht zu vermeiden sein. Im Zuge der Vorhabenrealisierung sind zunächst durch schrittweisen Abbruch mit entsprechenden Maßnahmen zur Staub- und Lärmminderung die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft zu berücksichtigen, Festsetzungen im Bebauungsplan sind hier jedoch nicht möglich.

b.2) Immissionsschutz (zu a.2)

Bau und Betrieb des Nahversorgungszentrums mit Discounter und Shops führen nach Einstellung der Produktion auf dem Brinkhaus-Gelände ihrerseits zu neuen Belastungen durch Verkehrsaufkommen, Kundenbewegungen und Anlieferung auf dem Gelände und im Umfeld. **Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Zuge der konkreten Objektplanung vorrangig folgende Sachverhalte zu beachten:

- Durch den Besucherverkehr bzw. durch die Stellplatzanlage des Einzelhandelsprojektes und durch die zugehörige Anlieferung einschl. Betriebsablauf, Kühlsysteme etc. erfolgen Emissionen mit Auswirkungen auf das Umfeld. Dieses gilt insbesondere gegenüber der bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft im Norden bzw. Westen.
- Die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich ist teilweise nach Süden in Richtung Stellplatzanlage der südlich des Brüggenbaches vorhandenen SB-Märkte ausgerichtet, hier ist die Verträglichkeit der neu hinzukommenden Bebauung mit den bestehenden Nutzungsrechten nachzuweisen.
- Die vorhandene öffentliche Stellplatzanlage am Brüggenbach umfasst ca. 30 Stellplätze, hier ist ebenfalls die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung hier v.a. im Südosten mit zu prüfen.

Das **schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3.30**[2] ist auf Grundlage der aktuellen Objektplanung im Frühjahr 2008 überarbeitet worden. Danach können mögliche negative Auswirkungen der Planung insbesondere bzgl. Schallemissionen durch Gebäudestellungen, Lage der Erschließung sowie durch im Gutachten weiter geprüfte Schutzmaßnahmen und deren Regelung im Bebauungsplan sowie im Baugenehmigungsverfahren angemessen vermieden werden:

- **Betriebsflächen und Stellplatzanlage** des Sondergebietes sind gemäß Plankonzept durch Anordnung der Baukörper mit zusammenhängender Rückwand im Norden und Westen von der vorhandenen und von der geplanten Wohnbebauung wirksam abzuschirmen.
- Die **Lkw-Anlieferung für den Discounter** ist im Süden geplant. Die Ladebereich ist durch die Gebäuderückwand wirksam von der geplanten Wohnbebauung im Westen abzuschirmen.
- Im Gutachten werden eine Reihe von weitergehenden, regelmäßig für derartige Vorhaben übliche Anforderungen an die Bauausführung z.B. von Aggregaten/Lüftungen, zu Betriebszeiten, zu Sonderveranstaltungen etc. formuliert. Diese Maßnahmen sind im Zuge der **Baugenehmigungsverfahren** sachgerecht abzustimmen, sofern im Bebauungsplan Nr. 3.30 hierzu gemäß § 9 BauGB keine weiteren Regelungen getroffen werden können.
- Die **Anlieferung des Edeka-Marktes südlich des Brüggenbachs** ist zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan ist neben der Sicherung eines ausreichenden Abstandes (günstige Lage der Regenrückhaltung und Rücknahme der Baugrenzen gegenüber den ersten Plankonzepten) durch eine Schallschutzwand gemäß Gutachten eine wirksame Reduzierung der Lärmeinwirkungen auf Wohngebäude und Freiflächen

[2] Überarbeitete Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Aldi-Markt ...“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, 29. April 2008. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Gutachten und auf die Auswertung im Umweltbericht verwiesen.

vorzugeben. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe mindestens 2,0 m über der angrenzenden WA-Grundstücksfreifläche und ein Schalldämm-Maß R´w ≥20 dB aufweisen (siehe Gutachten, Kapitel 6.1). Ggf. kommen auch eine Kennzeichnung der südlichen Baugrundstücke und ein Hinweis der Bauherren auf die bestehende Vorbelastung in Frage.

- Am Penny-Markt südwestlich des Brüggenbaches auf Flurstück 691 ist heute ein **Kühlaggregat** nicht ausreichend abgeschirmt, dieses führt ebenfalls zu Belastungen der südlichen geplanten Bauzeile. Hier sind voraussichtlich ohne großen Aufwand Schutzmaßnahmen am Aggregat selber möglich (siehe Gutachten, Kapitel 6.3).

- Der Betrieb der vorhandenen **öffentlichen Stellplatzanlage** am Brüggenbach hält im Umfeld die Immissionsrichtwerte und die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 selbst bei einer Verdreifachung der Frequentierung ein. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Gutachten, Kapitel 6.5).

Zusammenfassend werden im Ergebnis nach Durchführung der o.g. Maßnahmen gemäß Gutachten, Tabelle VIII (S. 22) an allen betrachteten Immissionsorten im Umfeld die idealtypischen Wohngebietswerte bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten und z.T deutlich unterschritten.

Durch den hinzu kommenden **Kfz-Verkehr** im Zuge der Errichtung der Einzelhandelsprojekte werden **auf den öffentlichen Straßen** im Umfeld keine Pegelerhöhungen über 3 dB(A) ausgelöst. Für die Berechnung hat der Schallgutachter die Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage, zu Grunde gelegt (siehe Gutachten). Die damit in allen Annahmen „auf der sicheren Seite“ liegenden prognostizierten Verkehrszunahmen führen zu einer maximalen Erhöhung des Verkehrslärms von etwa 2 dB(A). Diese Erhöhung führt zwar gemäß TA Lärm, Punkt 7.4 nicht zu weiteren Maßnahmen, ist aber gleichwohl in der Abwägung zu beachten.

b.3) Bodenverunreinigungen (zu a.3)

Die gemäß Gutachten festgestellten **lokalen Bodenbelastungen** können im Zuge der Abbrucharbeiten fachgerecht beseitigt werden. Auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse werden die Maßnahmen für die Freilegung des Gewerbestandortes Brinkhaus als vergleichsweise unproblematisch eingestuft. Abbruch und Umnutzung können ohne negative Auswirkungen auf den Menschen realisiert werden (siehe auch Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden).

b.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz (zu a.4)

Durch die Überplanung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 sollte nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen werden. Nach Aussage der

Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf ist das Wohnbaugelände im Interesse einer rückstausicheren Entwässerung in den Brüggenbach auf eine **Mindesthöhe von 58,20 m ü.NN** anzuheben.

b.5) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die zusätzliche Bebauung wird im Plangebiet **Energiebedarf** ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur teilweise Einfluss haben kann. Erschließung und Bebauung des Wohnquartiers sollen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in Richtung Südost bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ermöglichen, sofern städtebauliche oder schalltechnische Aspekte nicht dagegen sprechen. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um 30° aus der Südrichtung noch relativ unkritisch, allgemein wird eine Abweichung von maximal 45° für die Mehrzahl der Gebäude einer Planung empfohlen (siehe z.B. Planungsleitfaden - 50 Solarsiedlungen in NRW, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW, Düsseldorf 1998).

Die konkrete technische Nutzung erneuerbarer Energien kann in der Bauleitplanung im Regelfall jedoch nicht zwingend vorgegeben, sondern nur angeregt werden.

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis:
Die Aufgabe des innerörtlichen Gewerbestandortes wird aus Umweltsicht begrüßt. Die geplante Folgenutzung durch Einzelhandel und Wohnen kann im Grundsatz verträglich mit den Schutzinteressen des Menschen abgewickelt werden. Im Bebauungsplan Nr. 3.30 sind jedoch insbesondere Fragen des Immissionsschutzes in der Abwägung sorgfältig zu prüfen. Nach den Ergebnissen des vorliegenden Schallgutachtens werden jedoch bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen erwartet.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Firmengelände liegt innerhalb der bebauten Ortslage Freckenhorst. Das Gelände ist heute fast vollständig bis direkt an den Brüggenbach und an die Nachbarschaft heran versiegelt. In Höhe der Sprinkleranlage im Süden stockt eine Gruppe mit Pappeln, die jedoch offenbar bereits stark Windbruch-gefährdet sind, die unterirdischen Wasserspeicher sind dort oberirdisch durch Grasaufwuchs begrünt. Besondere oder wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden (siehe Nutzungsübersicht und Luftbild in Kapitel 5).

Der Brüggenbach bewirkt in Verbindung mit der begleitenden Fuß-/Radwegeachse auf der Süd-/Südwestseite eine städtebaulich-landschaftspflegerisch wünschenswerte räumliche Gliederung im Ortsgrundriss. Durch die naturferne Führung des Bachlaufes in dem tief eingeschnitten Profil mit tlw. betonierter Sohlbefestigung und direkt herangerückter Gewerbenutzung im Norden (Brinkhaus) und im Süden (Edeka-Markt u.a.) ist jedoch die ökologische Wertigkeit des Bachlaufs erheblich eingeschränkt.

Das innerörtliche Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder in anderen Schutzgebieten. Naturdenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht bekannt.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW[3] sind für das Messtischblatt Warendorf Nr. 4013 in den Lebensraumtypen *Gebäude, Gärten, Parkanlagen Siedlungsbrachen* wie folgt aufgeführt (Hinweis: im Lebensraumtyp *Gebäude* sind die *kursiv* geschriebenen Arten verzeichnet) :

- 9 Fledermausarten (*Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus*).
- 4 Amphibienarten (Kammmolch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfroch).
- 1 Reptilienart (*Zauneidechse*).
- 17 Vogelarten (Eisvogel, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Habicht, Kleinspecht, Nachtigall, Pirol, *Rauchschwalbe*, Rebhuhn, *Schleiereule*, Sperber, *Steinkauz*, Teichhuhn, *Turmfalke*, Turteltaube, *Waldkauz*, Waldohreule).

Die überplanten Flächen wurden jedoch bisher als Gewerbestandort intensiv genutzt und waren weitestgehend versiegelt. Das Plangebiet weist damit nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Es liegen keine Hinweise hinsichtlich Auftreten bzw. Vorhandensein der o.g. gefährdeten bzw. geschützten Tierarten sowie von Pflanzenarten auf den überplanten Flächen vor. Die Firmenanlagen liegen noch nicht lange brach, so dass eine ggf. relevante Wiederbesiedlung der noch nicht verfallenen Anlagen durch innerhalb des Siedlungsbereiches wildlebende Tiere und Pflanzen noch nicht erfolgt ist. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten etc.) von planungsrelevanten Arten auftreten werden.

Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen liegen nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung für besonders oder streng geschützte Arten wurde nicht durchgeführt. Diese Untersuchungen sind nach dem o.g. Kenntnisstand und nach den bisherigen Aussagen der Fachbehörden nicht erforderlich. Durch die bisherige intensive gewerbliche Nutzung sowie die Lage innerhalb des Ortes und durch den naturfernen Ausbau des Brüggenbaches ist die Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen heute als gering zu bewerten.

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist darüber hinaus die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Plangebiet ist jedoch bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Geltungsbereich wird

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

heute durch die vorhandene umfangreiche Gebäudesubstanz geprägt. Die Gebäude stören nachhaltig den Straßenraum der Industriestraße, die Wohnnachbarschaft und die kleine Grünzone entlang des Brüggenbaches, die Anlagen sind grünordnerisch in keiner Weise dort eingebunden.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Angesichts der bisherigen gewerblichen Nutzung mit heute fast vollständiger Versiegelung bis direkt an den Brüggenbach und an die Nachbarschaft heran sind im Plangebiet eine verbesserte Durchgrünung und v.a. für die Wohnbaufläche eine **Entsiegelung** und eine allgemeine **Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen** zu erwarten. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Im SO sind die Stellplatzflächen und die nicht baulich genutzten Randstreifen möglichst **naturnah anzulegen** und **mit standortheimischen Bäumen** zu überstellen. Eine einheitliche Anpflanzung einer Leitbaumart wird aus gestalterischen Gründen dringend empfohlen.

- Im WA sollten die neuen **Gartenflächen** möglichst naturnah und mit standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Trotz der geringen Größen und der anzunehmenden strukturarmen Vegetation der Zier- und Nutzgärten bieten diese jedoch zumindest Lebensraum für die typischen, im Siedlungsraum mit intensiv gepflegten Grünflächen weit verbreiteten Tierarten. Deren Lebensbedingungen werden durch die Umnutzung teilweise verbessert.

- Der Brückenanschluss über den Brüggenbach wird durch eine kleine Grünfläche, Verkehrsfläche und Regenrückhaltung eingebunden, im Zuge der Detailplanung ist nach Klärung der Maßnahme zur Regenrückhaltung eine **städtebaulich-grünordnerisch ansprechende Gesamtgestaltung** geboten.

- Der anschließende randliche **Pappelbestand** kann aufgrund Alter und Anfälligkeit der Pappeln nicht zum Erhalt festgesetzt werden, sondern sollte vor Neubebauung des Standortes - aber möglichst ohne Gefährdung von Tieren bzw. außerhalb der Vegetationsperiode - entfernt werden (Windbruchgefährdung).

- Der **Brüggenbach mit Randstreifen** sollte möglichst ökologisch aufgewertet werden. Wenn dieses nicht innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 3.30 möglich ist, sollten auf Grundlage der Wasserrahmenrichtlinie derartige Maßnahmen geprüft und langfristig umgesetzt werden.

- Durch den Abriss und Ersatz der gewerblichen Anlagen und durch Baumpflanzungen etc. wird eine **Aufwertung des Ortsbildes** in diesem Bereich erwartet.

Bewertung der Eingriffswirkungen in Natur und Landschaft:

Angesichts der bisherigen gewerblichen Nutzung mit heute fast vollständiger Versiegelung werden durch das Vorhaben im Plangebiet eine verbesserte Durchgrünung und v.a. für die Wohnbaufläche eine Teilentsiegelung und eine allgemeine Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen erwartet. Überschlägig wird durch die Neuplanung eine Entsiegelung von mindestens rund 3.000 m² ermittelt:

- Wohngebiet: ca. 5.050 m² x GRZ/gesamt 0,6 = 3.030 m² maximale Versiegelung
  = mindestens **2.020 m²** Entsiegelung
- SO-Gebiet: ca. 7.200 m² x GRZ/gesamt 0,8/09 = 6.480 m² maximale Versiegelung
  = mindestens **720 m²** Entsiegelung, gemäß Festsetzungen im B-Plan tatsächlich mindestens **1.100 m²** einschl. Randstreifen etc. (vgl. Begründung, Kapitel 2.2.1.b).

Eine weitergehende rechnerische Prüfung des Eingriffsumfanges nach dem „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)“ des Kreises Warendorf in Anlehnung an die Gliederung gemäß „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ wird daher für dieses Vorhaben nicht erforderlich. Somit und unter Bezugnahme auf § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgen im Vergleich zur Ausgangslage keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt. Rechnerisch oder inhaltlich werden aus Umweltsicht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich. Somit sind durch die Planung keine nachteiligen, verbleibenden Auswirkungen erkennbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftspflege - Zwischenergebnis:
Nach dem bisherigen Kenntnisstand entstehen durch das Vorhaben mit Abriss der gewerblichen Anlagen mit fast vollständiger Versiegelung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes.
Die Mobilisierung der Gewerbebrache ist mit positiven Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Ein unmittelbarer Ausgleich ist nur durch Entsiegelung möglich.

Durch die nahezu vollständige Überbauung in der Vergangenheit haben sich diese erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürlichen Böden durch Umlagerungen, Auffüllungen und Versiegelung bereits ergeben.

Ein Bodengutachten, das 1996 anlässlich der Kanalerneuerung in der Industriestraße im östlichen Plangebiet erstellt worden ist, weist allgemein tonige Schluffböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit aus, die u.a. für eine Versickerung nicht geeignet sind. Im Zuge des in Kapitel 2.1.1 genannten Gutachtens wurden die Untergrundverhältnisse weiter detailliert untersucht, diese Ergebnisse wurden bestätigt. Im Plangebiet sind diese Böden aufgrund der bereits seit langem erfolgten Überbauung und der mehr oder weniger intensiven Gewerbe-/Industrienutzungen jedoch überprägt worden. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen[4] treffen im Plangebiet nicht zu, diese Böden sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden.

[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

In Kapitel 2.1.1 wurden bereits die Bodenbelastungen und die gutachterlichen Untersuchungen dargelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Ausführungen verwiesen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Durch die geplante Umnutzung des innerörtlichen Gewerbestandortes wird dem Schutzgut Boden und den diesbezüglichen gesetzlichen Zielen u.a. gemäß **Bodenschutzklausel** nach § 1a(2) BauGB Rechnung getragen (Flächenrecycling, Entsiegelung). Abriss und teilweise erfolgende Bodensanierung auf dem heute nicht mehr genutzten Firmengelände führen zu Belästigungen der Umwelt, verringern jedoch dauerhaft negative Einflüsse durch den Altbestand auf das Umfeld. Durch die Innenentwicklung wird einer Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Die gemäß Gutachten festgestellten **lokalen Bodenbelastungen** können im Zuge der Abbrucharbeiten fachgerecht beseitigt werden:

- Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen, sofern es sich nicht um belastetes Material handelt. Die auf dem Gelände anstehenden natürlichen Böden, umgelagerte Böden und ein Teil der Auffüllungsböden können gemäß Gutachten, Kapitel 7, ohne Einschränkung auf dem Gelände umgelagert und wieder eingebaut werden.
- Bei einer Verwertung außerhalb des Geländes sind die Regelungen der in Frage kommenden Verwertungsstelle zu beachten.
- In Teilbereichen der Auffüllungsböden liegen jedoch gering erhöhte Cadmiumgehalte und erhöhte PAK-Gehalte vor. Die Vorsorgewerte der BBodSchV für die Bodenart Sand werden von einigen Metallen überschritten. Für den Wiedereinbau ist die Abstimmung mit dem Kreis Warendorf erforderlich (ggf. wasserrechtliche Erlaubnis). Durch ergänzende Detailuntersuchungen gemäß BBodSchV ist nachzuweisen, dass aus bauschutt- und schlackehaltigen Auffüllungen keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.
- Sofern ein Wiedereinbau unter versiegelten Flächen nicht erfolgt, sind entsprechend den Schadstoffbelastungen Abfallentsorgungsanlagen aufzusuchen oder Verwertungsmaßnahmen durchzuführen.

Ein **Gutachten zur Abbruchkonzeption** wurde ebenfalls bereits im Jahr 2005 im Rahmen des Abbruchantrages vom Erdbaulabor Dr. Krause erstellt (Bericht zum Projekt Nr. 2005/9749, Münster, Juni 2005). Hieraus ergeben sich keine besonderen Erschwernisse. Die Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde hat hierzu mit Schreiben vom 21.07.2005 festgestellt, dass keine Bedenken vorliegen, wenn bestimmte Auflagen in den Bescheid aufgenommen werden. Danach ist insbesondere die im Gutachten festgelegte Vorgehensweise einzuhalten. Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu trennen und zu entsorgen oder sofern möglich einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Tiefbau- und Abbrucharbeiten sind stichprobenartig gutachterlich und weiter mit dem Kreis Warendorf abzustimmen und zu begleiten.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden die o.g. Maßnahmen für die Freilegung des Gewerbestandortes Brinkhaus als vergleichsweise unproblematisch eingestuft. Das Planvorhaben kann grundsätzlich realisiert werden. Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan Nr. 3.30 aufzunehmen.

Die Versiegelung durch die Neubauvorhaben ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Bebauung, innerörtlicher Flächenausnutzung und Verdichtung einerseits sowie dem Erhalt oder der Entwicklung von Böden andererseits ein **Zielkonflikt**. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 3.30 ist diese Fragestellung zu prüfen und in der Abwägung zu entscheiden. Während der Bauarbeiten ist zudem unnötiges Befahren und die Lagerung von Fremdstoffen etc. im Plangebiet zu vermeiden.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:
Durch die Wiedernutzung der Gewerbebrache wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es wird davon ausgegangen, dass nach Durchführung des Abbruches und der Neubaumaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes verbleiben.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Brüggenbach bildet die südliche und westliche Grenze des Gewerbestandortes Brinkhaus und damit auch des Plangebietes. Das Überschwemmungsgebiet HQ 100 des in der Ortslage tief eingeschnittenen, kanalisierten Brüggenbaches beschränkt sich jedoch auf den Gewässerquerschnitt. Auf den Bauflächen sind keine weiteren Oberflächengewässer betroffen.

Im Zuge der Bodenuntersuchungen im Jahr 2005 im Rahmen der Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung des Erdbaulabors Dr. Krause (Bericht zum Projekt Nr. 2005/9749, Münster, Mai 2005, s.o.) wurden Grundwasserflurabstände im Bereich der Talaue des Brüggenbaches zwischen ca. 1,4 m und 2,7 m unter GOK gemessen. Auf der höher liegenden Kalkmergelhochfläche im Nordosten wurde bis zur Endteufe der Sondierbohrungen bis 2,6 und 4,6 m unter GOK mit Ausnahme von lokalen Vernässungen kein Grundwasser angetroffen. Anhand der in den Rammkernsondierungen gemessenen Wasserstände wurde ein Grundwasserhöhenlinienplan konstruiert, die Fließrichtungen folgen dem Brüggenbach.

Ggf. bedeutsame Gefährdungen für das Grundwasser durch die Abbrucharbeiten wurden kaum gesehen. Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Auf die begleitenden Maßnahmen im Zuge der Standortfreilegung wurde bereits in Kapitel 2.1.3 eingegangen.

Der **Brüggenbach** wird durch die Umnutzung nicht negativ beeinträchtigt, nach Vorgabe der Wasserbehörden ist ein 3 m breiter Unterhaltungsstreifen im Bebauungsplan Nr. 3.30 freizuhalten, die Zugänglichkeit ist zu sichern. Beim Bau der alternativ geplanten Brücke über den Brüggenbach ist jedoch darauf zu achten, dass keine Behinderung des Hochwasserabflusses erfolgt.

Im Planverfahren haben die Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf darauf hingewiesen, dass die **Höhenlage des Wohngebietes auf mindestens 58,20 m über NN** zur Rückstau sicheren Entwässerung festgelegt werden sollte. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9(3) BauGB ist als Grundlage für die Baugrundstücke zu treffen.

Eine **Versickerung unverschmutzten Regenwassers** ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich (tonige Schluffböden, siehe Kapitel 2.1.3). Versickerungen sollen daher auch nicht erfolgen, um ein Aufweichen des Baugrundes zu vermeiden. Somit ist nach § 51a LWG eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Brüggenbach geboten. Nach dem gegenwärtigen Diskussionsstand wird eine Rückhaltung über die vorhandenen unterirdischen Löschwasserbecken und eine gedrosselte Einleitung in den Brüggenbach favorisiert. Diese Planung ist parallel zum Bebauungsplan-Verfahren weiter auszuarbeiten. Eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers ist nach vorläufiger Aussage des Kreises Warendorf nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist an die **öffentliche Trinkwasserversorgung** sowie an die **zentrale Schmutzwasserkanalisation** (Mischwasserkanal) anzuschließen.

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis:
Erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die Planung im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht gesehen. Die neu geplante Brücke über den Brüggenbach darf nicht den Hochwasserabfluss einschränken. Im Zuge der Abbrucharbeiten sind die Vorgaben gemäß Abbruchbescheid zu beachten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Klima im Raum Warendorf ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Plangebiet oder im Umfeld liegen aber nicht vor.

Wesentliche Quellen für verkehrliche Emissionen sind in der Ortslage Freckenhorst die kreuzenden, stark belasteten Hauptverkehrsachsen Everswinkeler Straße (L 793) und Warendorfer Straße (L 547). Das Plangebiet liegt jeweils etwa 100 m und mehr

zurückgesetzt „in 2. Reihe“. Über eine allgemeine Vorbelastung hinaus werden hierdurch keine konkreten kleinklimatischen Belastungen mehr erwartet.

Das Plangebiet hat auf Grund der vorhandenen und umgebenden Bebauung bisher keine positiven Funktionen für Durchlüftung, Temperaturgang oder Luftreinhaltung in der Ortslage. Die vorhandene umfangreiche Gewerbebebauung trägt dagegen erheblich zu einer Erwärmung im Umfeld bei, die frühere Gewerbenutzung führte zu entsprechenden kleinräumigen Luftbelastungen in der Gemengelage (typisches anthropogen beeinflusstes Siedlungsklima mit reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima).

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Im Plangebiet ist neben der reduzierten Windgeschwindigkeit das **typische Siedlungsklima** vor allem durch den vorhandenen hohen Anteil versiegelter Flächen bereits gegeben. Durch den Umbau des Gewerbestandortes zu Gunsten einer Einzelhandelsansiedlung und eines Wohngebietes werden kleinklimatische Verbesserungen erreicht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Zu nennen sind insbesondere folgende, sich aus dem Plankonzept ergebende Maßnahmen:

- verringerte Versiegelung (s.o.).
- Begrünung von Stellplatzanlagen mit entsprechend möglichen Festsetzungen.
- Anlage von Wohngärten (auch bei intensiver Nutzung).

Unter diesen Bedingungen wird die im Bebauungsplan diskutierte Erhöhung der GRZ auf 0,9 über die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19(4) BauNVO hinaus nicht für problematisch gehalten. Der Zielkonflikt ist im Bebauungsplan zu entscheiden.

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis:
Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die geplante Neuordnung und Mobilisierung des ehemaligen Gewerbestandortes werden über das durchschnittlich mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus nicht gesehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Überschneidungen bzw. Wiederholungen unter Kapitel 2.1.2 behandelt - siehe dort.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

Durch Abriss der umfangreichen gewerblichen Anlagen werden positive Auswirkungen auf das Ortsbild gesehen. Das an der Industriestraße gelegene, heute straßenseitig verkleidete und von außen kaum noch erkennbare Gründungsgebäude der Fa. Brinkhaus von 1907, bestehend aus Dampfmaschinen- und Kesselhaus, sollte nach früheren Überlegungen u.U. aus allgemeinen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten in das Plankonzept einbezogen werden. Nach Rücksprache zwischen Verwaltung und Denkmalpflege wurde ein Eintragungsverfahren hier aber nicht empfohlen, zumal die historischen Fassaden überformt und teilweise nicht mehr vorhanden sind.

Denkmalpflegerische Belange werden darüber hinaus soweit heute erkennbar nicht berührt. Besonders schützenswerte Sichtbeziehungen zu bzw. von den denkmalpflegerisch wertvollen Bereichen im Zentrum der Ortslage bestehen nicht.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Im Zuge des Bebauungsplanes sind planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Plangebietes und ein Einfügen in das Siedlungsbild sichern. Konkret erforderliche Maßnahmen werden für den Bebauungsplan nicht gesehen. Vorsorglich ist auf der Plankarte auf die **denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen** zu verweisen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:
Negative Auswirkungen durch das Vorhaben werden nicht gesehen, die Aufgabe der das Ortsbild negativ belastenden großmaßstäbigen Gewerbebebauung wird positiv beurteilt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet.

Die Planung strebt den Abriss der Gewerbebauten sowie die Umnutzung des Standortes unter Beachtung der bestehenden (Wohn)Nachbarschaft und der innerörtlichen Lage an. Die Mobilisierung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten (Flächenrecycling) verringert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen in Ortsrandlage sowie Emissionen durch eine ansonsten denkbare Wiederaufnahme gewerblicher Nutzungen. Durch Abriss und Entsiegelung wird auch den Schutzgütern Boden und Wasser Rechnung getragen.

Gleichwohl führen die geplanten Handelsnutzungen mit dem hiermit verbundenen Verkehrsaufkommen v.a. aus schalltechnischer Sicht zu möglichen negativen Auswirkungen auf das nähere Umfeld und auf die weitere Straßenrandbebauung im Zuge der Industriestraße. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens können diese Auswirkungen aber bei Beachtung der formulierten Anforderungen angemessen bewältigt werden. Zu beachten ist hierbei, dass die innerörtliche, städtebaulich integrierte Lage für derartige Handelseinrichtungen zumindest etwas dazu beiträgt, dass nicht alle Wege mit dem Pkw erfolgen und dass längere Anfahrten zu Handelsstandorten auf der „grünen Wiese“ begrenzt werden können.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage des § 34 BauGB ggf. weiterentwickeln. Der angestrebte Abbruch der Gewerbebauten sowie die Bodenentsiegelungen würden vermutlich vorerst nicht durchgeführt werden.

Neben einem längeren Leerstand könnte auch eine teilweise Wiedernutzung zu gewerblichen Zwecken denkbar sein, auch könnten temporäre Folgenutzungen wie Sonderpostenverkauf o.ä. den Standort besetzen. Diese Optionen, ungeordnete Entwicklungen oder minderwertige Zwischenlösungen wären aus Sicht des allgemeinen Umweltschutzes potenziell mit negativen Auswirkungen durch gewerbliche Emissionen, durch Beibehaltung der fast 100%igen Versiegelung etc. auf die Umwelt und auf die innerörtliche Gemengelage verbunden und wären aus Sicht der Umwelt und der Stadtplanung negativ zu beurteilen.

2.3 Planungsalternativen

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen trägt die Mobilisierung der Gewerbebrache im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsziele den Anforderungen des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

a) Allgemeine Standortdiskussion - Umnutzung der Gewerbebrache

Die Rücknahme der gewerblichen Baurechte zu Gunsten einer zentrumsnahen Nachverdichtung für Einzelhandel und zu Wohnzwecken entspricht den innerörtlichen Entwicklungszielen und berücksichtigt weitgehend die Situation im Umfeld. Eine Alternative für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wird außerhalb der Innerortslage nicht gesehen (siehe Teil I, Kapitel 1 mit Hinweisen auf das Einzelhandelskonzept). Kleingewerbliche oder gemischte Nutzungen sollen im westlichen Gebietsabschnitt mit Blick auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung nicht aufgenommen werden. Somit ist das Plankonzept „Umnutzung“ im Grundsatz folgerichtig für den Standort Brinkhaus.

Ein Verzicht auf Baurechte wird innerhalb des Siedlungszusammenhanges aufgrund der auch aus Umweltsicht sinnvollen Nutzung der bereits überbauten Flächen verworfen.

b) Planungsalternativen aus Umweltsicht im Bebauungsplan

Für das geplante **Sondergebiet für Einzelhandel** mit einer Verkaufsfläche von knapp 2.000 m² sind insbesondere folgende Planvarianten zu erörtern:

- Gemäß Schallgutachten hat das Planvorhaben keine durchgreifenden negativen oder unzumutbare Auswirkungen auf das Umfeld, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen ergriffen werden. Gleichwohl könnten die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen im Nahbereich durch eine reduzierte Größe bzw. durch reduzierte Verkaufsflächen gemindert werden. Dagegen sind in der Abwägung die gewünschte Stärkung der Handelsnutzung in der Ortslage und ggf. längere Fahrten zu Einkaufsgelegenheiten außerhalb des Ortes zu stellen.

- Die Baukörperanordnung ist im Planverfahren wiederholt geändert worden, die nunmehr geplante abschirmende Anordnung der Hauptbaukörper im Norden und Westen führt grundsätzlich zu einem hohen Maß an Immissionsschutz für die Wohnbebauung im Norden und Westen. Diese Anordnung ist im Vergleich zu den aus städtebaulich-gestalterischer Sicht diskutierten Varianten mit Raumkanten bildenden Baukörpern an der Industriestraße und einer Öffnung der Stellplatzanlagen nach Westen oder Norden aus Umweltsicht vorzuziehen (Zielkonflikt).

- Die Verknüpfung des Kfz-Verkehrs mit dem Handelsstandort südlich des Brückenbaches ist aus Umweltsicht verzichtbar.

- Die verkehrliche Verknüpfung mit dem rückwärtigen Wohngebiet war 2005 zunächst vorgesehen worden, ist aber im Interesse der Schutzbedürfnisse der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Für das geplante **allgemeine Wohngebiet** sind vorrangig folgende Alternativen zu prüfen:

- Im Gegensatz zur Wohnnutzung wären eine kleingewerbliche Nutzung, Büronutzungen etc. im Rahmen eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO denkbar. Je nach Größenordnung und Erschließung wären negative Umweltauswirkungen auf die Wohnnachbarschaft voraussichtlich nur in geringem Maße gegeben.

- Anstelle eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO könnte auch ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit höherem Schutzanspruch geplant werden. Angesichts der vorhandenen Gemengelage z.B. mit den Handelsbetrieben im Süden würde hieraus aber ein sehr hohes und in der Ortslage mit gemischten Nutzungen nicht sinnvolles Schutzniveau resultieren.

- Die verkehrliche Verknüpfung mit dem Sondergebiet ist im Interesse der Schutzbedürfnisse der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

- Durch eine höhere Einstufung der zulässigen Nutzungsmaße könnte eine verdichtete Bebauung auch mit Mehrfamilienhäusern erfolgen, verkehrliche und bauliche Probleme mit dem Umfeld wären jedoch hiermit verbunden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage).

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Auswirkungen durch die bereits vorhandene Bebauung oder von Verkehrsemissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können jedoch nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

Im Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sind ergänzende Hinweise v.a. zu den Schutzgütern Boden und Wasser gegeben worden, diese wurden eingearbeitet. Die im Vorfeld für die Prüfung des Gewerbestandortes und für den Abbruchantrag erstellten Gutachten wurden allgemein ausgewertet. Parallel zum weiteren Bebauungsplan-Verfahren erfolgen soweit erforderlich entsprechende weitere Abstimmungen mit den Wasser- und Bodenschutzbehörden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan bereitet die Mobilisierung der Gewerbebrache durch eine grundlegend neue Nutzungsgliederung vor. Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitoring zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3.30 folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Im Rahmen der erforderlichen gutachterlichen Begleitung der Abriss- und Revitalisierungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Brinkhaus ist zur Überwachung der Umweltauswirkungen eine enge Abstimmung

zwischen Gutachter, Stadt und zuständigen Behörden vorgesehen. Die Überprüfung möglicher Auswirkungen auf die Bewohner im Umfeld, auf Bodenschutz und Wasserhaushalt erfolgen im Rahmen der einschlägigen Vorschriften, ggf. ist die weitergehende Erörterung je nach Bedarf und Zeitablauf der Erschließung des Wohngebietes sinnvoll. Dieses kann aber erst nach Abriss der Altanlagen entschieden werden.

- Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind zunächst gemäß Gutachten im Baugenehmigungsverfahren zu erfüllen. Nach Inbetriebnahme des Standortes einschließlich Anlieferung wird die Stadt Warendorf die getroffenen Annahmen voraussichtlich nach einem Jahr auf Plausibilität überprüfen. Bei ggf. relevanten Änderungen werden gutachterliche Prüfungen und ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.
- Die Stadt Warendorf wird nach Eröffnung des Handelsstandortes und dem Bau der die Verkehrsverteilung beeinflussenden Maßnahmen ebenfalls die weitere verkehrliche Entwicklung in Zeitabschnitten von 1-2 Jahren beobachten. Ggf. ist der Ziel- und Quellverkehr aus den nördlichen Wohngebieten über die Industriestraße zu erheben. Je nach Entwicklung kommen ggf. verkehrslenkende Regelungen im umgebenden Straßennetz in Frage. Erörtert wurden im Vorfeld u.a. zusätzliche Parkverbote an der Industriestraße und gezielte punktuelle Rückbaumaßnahmen bzw. Einbauten im Verkehrsraum, Durchfahrtverbote Richtung Norden bzw. abschnittweise Einbahnstraßenführung. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass die letztgenannten Maßnahmen insbesondere den Ziel- und Quellverkehr treffen und zu Umwegfahrten mit zusätzlichen Belastungen der Umwelt führen.
- Die spätere Überprüfung der anzupflanzenden Bäume und Eingrünungen sowie die Gewässerunterhaltung sollen durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen.

Sollten unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bekannt werden, werden entsprechende Prüfungen erforderlich. Da die Stadt Warendorf keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt zu leiten.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3.30 beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Warendorf nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortszentrums Freckenhorst und schließt an die Industriestraße an. Der Geltungsbereich umfasst mit etwa 1,9 ha das heute leer stehende, ungenutzte Firmengelände Brinkhaus sowie die öffentliche Parkplatzanlage der Stadt Warendorf im Südosten und Randstreifen. Planungsziele sind die Mobilisierung der Gewerbebrache und die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit maximal 1.950 m² Verkaufsfläche im Zentrum von Freckenhorst sowie ein rückwärtiges kleines Wohnquartier. Einzelheiten hierzu finden sich in Teil I (Begründung).

Die frühere Gewerbenutzung hat zu erheblichen Umweltauswirkungen durch großflächige Versiegelungen und durch Emissionen aus Gewerbe und Verkehr geführt. Durch die aktuelle Planung wird neben Einzelhandel mit ebenfalls großflächiger Versiegelung, Verkehrsaufkommen etc. auch ein kleines Wohnquartier mit deutlich geringeren Störungswirkungen vorbereitet. Diese Nutzung wird ausdrücklich zur Versorgung der Bevölkerung in der Innerortslage gewünscht, durch die Neuplanung können zudem Gebäude, Verkehrsanlagen etc. unter Umweltgesichtspunkten sinnvoll angeordnet werden.

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 3.30 sind die Anforderungen intensiv geprüft worden. Bei Einhaltung der Planungsvorschläge können an den relevanten Wohnnutzungen im Umfeld die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete oder für Mischgebiete - je nach Lage und Nutzung - eingehalten und z.T. auch deutlich unterschritten werden. Ergänzend sollen verkehrsbeeinflussende Maßnahmen getroffen werden, um v.a. gebietsfremden Durchgangsverkehr über die Industriestraße nach Norden durch die Wohngebiete zu mindern. Die schalltechnischen und umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft können nach Aussage des Gutachters berücksichtigt werden.

Die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich führt zusammenfassend insgesamt zu einer deutlichen Entlastung der Umwelt und der Nachbarschaft gegenüber der früheren Gewerbenutzung.

Wertvolle Biotope sind durch die Projektplanung nicht betroffen. Der erhaltenswerte Baumbestand wird erstmals zum Erhalt festgesetzt. Die Belange von Natur und Landschaft sind im vorliegenden Fall angesichts der Rahmenbedingungen und der Lage im Siedlungszusammenhang als nachgeordnet zu bewerten. Auf Grund der bestehenden Baurechte wird festgestellt, dass eine weitgehende Bebauung schon vor der Umnutzung zulässig und erfolgt war und dass kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Mobilisierung der innerörtlichen Gewerbebrache aus Umweltsicht sinnvoll und flächensparend ist und dass sich - wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt - nach heutigem Kenntnis-

stand insgesamt keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen i.S. des UVP-Gesetzes ergeben.

Hinweis: Für diese Planung sind Gutachten bereits erstellt bzw. in Auftrag gegeben worden, die als Anlage zur Begründung beigefügt werden:

A.1 Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlung auf dem Brinkhaus-Gelände..., Junker und Kruse, Dortmund, März 2005.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, Untersuchung im Auftrag der Stadt Warendorf, Junker und Kruse, Dortmund, April 2007 mit Überarbeitung August 2007

A.2 Überarbeitete Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Aldi-Markt ...“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, 29. April 2008.

A.3 Verkehrsgutachten Wohnbebauung mit Nahversorger ... in Freckenhorst, SM Ingenieure, Bielefeld, Juni 2005 sowie Ergänzung September 2005.

Warendorf, im April 2008

Nachtrag November 2008: Im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB im Juni/Juli 2008 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Begründung zum Bebauungsplan hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Gebiet ergeben, die eine weitere Prüfung oder ggf. eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlagen August/November 2008).

5. Übersicht: Bestand (ohne Maßstab)

Übersicht: Versiegelung des Firmengeländes Brinkhaus und umgebende Nutzungen
Maßstab i.O. 1:500

Übersicht: Luftbild Bestand (ohne Maßstab)