

Bauleitplanung der Stadt Warendorf:

Bebauungsplan Nr. 1.16 „Zwischen Hohlenbergstraße und Sassenberger Straße“ vom Februar 2007, geändert am 19.04.2007

Teil II. Umweltbericht

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

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.16 - Kurzdarstellung -
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den 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
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - 2.3 Planungsalternativen

- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

- 4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

**Entwurf, Mai 2007
Nachtrag, September 2007**

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.16 - Kurzdarstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.16 liegt nördlich des Zentrums auf der Nordseite der Ems zwischen der Sassenberger und der Hohlenbergstraße. Das Gelände umfasst rd. 3.760 m². Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 1.16.

Wesentliches Planungsziel ist die Reaktivierung eines ehemals gewerblich als Gärtnerei genutzten Grundstücks. Durch Ausweisung eines Mischgebiets soll das Gelände in die umgebenden gemischten Nutzungsstrukturen eingebunden werden.

Die näheren Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige planungsrechtliche Vorgaben verfolgen das Ziel einer möglichst effektiven Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Baugestalterische Festsetzungen unterstützen die Integration in den bestehenden Bauungskontext.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die vorhandenen Straßenzüge gewährleistet. Das Plangebiet ist an die zentralen Netze der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auf die stadtplanerischen Rahmenbedingungen und auf die konkreten Planungsziele wird in Teil I der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.16 näher eingegangen.

Tabelle 1: Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in m²*
Mischgebiet (MI1 und MI2)	3.100
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg, öffentlich)	660
Gesamtfläche Plangebiet ca.	3.760

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1: 500, Werte gerundet

1.2 Umweltschutzziele aus den 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 begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden im Plangebiet bzw. im bedeutsamen Umfeld folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen geprüft:

a) Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als *Wohnsiedlungsbereich* festgelegt. Entgegenstehende umweltrelevante landesplanerische Ziele oder Festlegungen sind hier nicht gegeben.

b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Gelände als *gemischte Baufläche* dargestellt (siehe dort). Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen oder Gründe sind hier nicht gegeben.

c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Warendorf und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Südlich ist der unmittelbare Verlauf der Ems als **Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet** ausgewiesen. Die Gebiete decken sich i.W. mit dem **FFH-Gebiet *Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh***. Darüber hinaus liegen innerhalb der Emsniederung verschiedene **geschützte Biotope**, südlich der Sassenberger Straße befindet sich innerhalb der dortigen Grünanlage ein **Naturdenkmal**. Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgebiete bzw. -objekte sind nach heutigem Stand nicht erkennbar. Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich keine **europäischen Vogelschutzgebiete**.

d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** nach §§ 18ff. BNatSchG ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB zu bearbeiten. Ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren ist gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** und §§ 1ff. **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten Flächen etc. genießen Vorrang, besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Durch die Reaktivierung eines ehemaligen Gewerbestandorts wird den Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach BauGB entsprochen. Auf Kapitel 2.1.3 *Schutzgut Boden* wird verwiesen.

f) Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht bei Neuversiegelung von Böden die Pflicht zur Rückhaltung und, soweit möglich, Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Das Plangebiet ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Der Boden ist aufgrund der ehemaligen Gewerbenutzung in großen Teilen bereits heute versiegelt. Die Erforderlichkeit näherer Regelungen bezüglich der Niederschlagswasserversickerung wird daher nicht gesehen.

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 je nach Sachverhalt ggf. einschlägige Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen z.B.: die „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV) oder unter Umständen, je nach Fallkonstellation auch die „TA Lärm“. Ebenso ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzubeziehen. Auf Kapitel 2.1.1 a.2 *Schutzgut Mensch* wird verwiesen.

h) Die Stadt Warendorf verfügt über eine Baumschutzsatzung. Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung sind darin für besonders schützenswerten Baumbestand Maßnahmen (Ausgleich, Ersatz, etc.) definiert, die im Fall von Verlust oder Entfernung notwendig werden.

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 aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von **Wechselwirkungen**, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Boden und Wasser (Versiegelung). 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.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und/ oder in der Nutzungsphase auftreten:

a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei Baumaßnahmen üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Aufgrund des relativ geringen Umfangs der neuen Bebauung und der guten Verkehrsanbindung an die Sassenberger Straße (L 830) sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

b) Langfristige Auswirkungen nach Überplanung des Gebietes

Langfristige Auswirkungen betreffen in erster Linie die Folgen der Versiegelung und den Verlust an Freiflächen für Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer. Diese Auswirkungen sind im vorliegenden Plangebiet aufgrund der Reaktivierung eines ehemaligen Gewerbsstandorts überschaubar.

Die wichtigen Wirkungen auf die Schutzgüter sind in Tabelle 2 zusammengestellt und werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern erörtert und bewertet:

Tabelle 2: Übersicht - allgemeine Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Wirkung	betroffenes Schutzgut (ggf. Wechselwirkungen)	Dauer	Reichweite der Auswirkungen
Verlust an Vegetationsfläche	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Boden, Wasser, Klima)	andauernd	aufgrund Bestand geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet
Lebensraumverlust/ Beeinträchtigung	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Mensch/ Naherholung)	andauernd	i.W. nicht vorhanden
Beeinträchtigung Biotopverbund	Tiere und Pflanzen, Landschaft	andauernd	nicht vorhanden
Beeinträchtigung Ortsbild	Mensch	Bauphase, andauernd	durch Reaktivierung eines ehemaligen Gewerbsstandorts positive Auswirkungen im Plangebiet, nähere Umgebung
Lärm, Staub	Mensch, Luft (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)	Bauphase, andauernd	aufgrund Bestand geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet, nähere Umgebung
Versiegelung	Boden, Klima, Wasser, Luft (Tiere und Pflanzen, Landschaft)	andauernd	aufgrund Bestand geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Tiere und Pflanzen, Wasser)	Bauphase, andauernd	aufgrund Bestand geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet, nähere Umgebung

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen¹

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen:

- als Alteigentümer, Pächter/ Mieter oder Nachbar, der durch Weiterentwicklung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt,
- als (künftiger) Bewohner/ Nutzer des Baugebietes, dessen Belange im Bauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Die Wirkungen stehen in **Wechselwirkung** mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, 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 potentieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a.1) Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgefüges am Nordrand des Zentrums. Das angrenzende Stadtgebiet ist entlang der umgebenden Hauptverkehrsstraßen i.W. durch eine zwei-, teilweise dreigeschossige Bebauung mit gemischten Nutzungen geprägt, im Norden besteht eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Nordöstlich liegen die Flächen des Landgestüts Warendorf mit einem prägenden Gehölzbestand. Im Süden der Sassenberger Straße beginnen die Grünanlagen um den Emssee. Es handelt sich insgesamt um einen aufgelockerten, durchgrünten Siedlungsbereich mit direkter Anbindung an die Innenstadt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sassenberger Straße sowie die Hohlenbergstraße.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebiets werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Plangebiet können Immissionen aus der südlich verlaufenden Sassenberger Straße (L 830) einwirken. Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) benennt mit Stand von 1990 eine Verkehrsmenge von insgesamt rd. 700 Kfz in der Spitzenstunde für den entsprechenden Abschnitt. Mit der geplanten Einrichtung der „nördlichen

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 zusammengefasst.

Stadtstraße“ ist künftig eine Herabstufung der Landesstraße angedacht. Die Verkehrsmenge wird sich in diesem Zuge laut VEP auf rd. 380 Kfz in der Spitzenstunde verringern. Der wesentliche Abschnitt der „nördlichen Stadtstraße“ ist inzwischen realisiert, sodass absehbar bereits mit einer deutlich verringerten Verkehrsmenge in der Sassenberger Straße zu rechnen ist. Aktuelle Verkehrszählungen liegen jedoch noch nicht vor.

Nach der Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW war 2005 in der Sassenberger Straße in Höhe der Sternbergstraße eine Verkehrsmenge von 8.431 Kfz/ 24 h zu verzeichnen.

Anhand des überschlägigen Schätzverfahrens der DIN 18005 zum Verkehrslärm ergibt sich daraus für das Bestandsgebäude an der Sassenberger Straße bzw. die dortigen überbaubaren Flächen Lärmpegelbereich V im straßenzugewandten sowie seitlichen Bereich, rückwärtig wird von Lärmpegelbereich IV ausgegangen. Für die straßenzugewandten und seitlichen Bereiche des nördlichen Baufelds im Mischgebiet MI1 wird Lärmpegelbereich III überschlagen.

Weiterhin sind die örtlichen Immissionsverhältnisse durch die umgebenden gemischten Strukturen aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie etc. geprägt. Der überplante Bereich wird insbesondere entlang der Sassenberger Straße nach heutigem Stand als gut geeignet für die Einbindung mischgebietstypischer Nutzungen angesehen.

Erhebliche Immissionen, welche einer gutachterlichen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen, z.B. aus, Licht, Staub, Gerüchen etc., werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

Luftschadstoffe: - siehe Schutzgut Luft -

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

Unter Umweltgesichtspunkten sind im Verhältnis zum Schutzgut Mensch folgende geplante Maßnahmen bedeutsam oder sollten ergriffen werden:

b.1) Bebauung - Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld, Erschließung (zu a.1)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete Reaktivierung der ehemals gewerblich genutzten Fläche geschaffen.

Gewisse Auswirkungen in der Bauphase auf die Nachbarschaft durch Baustellenverkehr und Bautätigkeit werden nicht zu vermeiden sein. Gravierende zusätzliche Belastungen werden hier nicht erwartet. Zusätzliche Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

b.2) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.2)

Bei gewerblichen Ansiedlungen innerhalb des Mischgebiets MI1 wird dem Aspekt des angemessenen Schallschutzes gegebenenfalls im Rahmen der Genehmigungsplanung Rechnung zu tragen sein.

Nach überschlägiger Schätzung anhand des Schätzverfahrens der DIN 18005 sowie der Verkehrszahlen für die Sassenberger Straße von 2005 werden innerhalb des Mischgebiets MI1 zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der Sassenberger Straße für die Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Insbesondere da künftig mit einer weiteren Verkehrsabnahme in der Sassenberger Straße zu rechnen ist, wird die unter 2.1.1a.2 erläuterte überschlägige Schätzung als Grundlage dabei als ausreichend angesehen.

b.3) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Durch die Planung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der Ver- und Entsorgung. Weitere Maßnahmen sind daher nach heutigem Stand nicht vorgesehen.

b.4) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz. Gemäß § 9(1) Nr. 23 können bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt werden. Hierüber ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Die tatsächliche Nutzung erneuerbarer Energien kann nicht festgesetzt werden, grundsätzlich wird sie empfohlen. Die Standortentscheidung (Innenbereich, Reaktivierung einer Gewerbebrache) ist in Bezug auf Verkehrsverursachung etc. als günstig anzusehen.

Schutzgut Mensch:

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse des Menschen. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Betroffenen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum, es ist komplett anthropogen beeinflusst und in großen Teilen versiegelt. Besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten sind hier nicht bekannt.

Angesichts der Rahmenbedingungen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft.

Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand durch den Bebauungsplan nicht gesehen. Die Planung vermeidet durch Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungsbestands die bauliche Ausdehnung in den Außenbereich bzw. die freie Landschaft.

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

Angesichts der geordneten Nachnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche sind keine nachteiligen verbleibenden Auswirkungen erkennbar. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaft:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Landschaft im Sinne des UVP-Gesetzes.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW² steht im Plangebiet überwiegend Gley-Podsol und z.T. Pseudogley-Podsol mit vergleytem Unterboden sowie stellenweise Plaggenesch an. Diese Böden besitzen eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe, z.T. mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine im Oberboden hohe, ab 4-10 dm unter Flur eine mittlere bis z.T. geringe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht i.A. zwischen 8 - 20 dm unter Flur im Plangebiet an. Im äußersten Süden besteht zu einem kleinen Teil ein meist vergleyter, z.T. tiefreichend humoser brauner Auenboden.

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend nicht als schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen bewertet worden³. Lediglich der braune Auenboden ist aufgrund der Fruchtbarkeit als schützenswert eingestuft worden, er ist im Plangebiet jedoch bereits nahezu vollständig versiegelt.

² Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4110 Warendorf, Geologisches Landesamt, Krefeld 1989

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Das Plangebiet ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung als Gärtnerei stark überprägt. Im Norden liegt der heute unversiegelte Bereich der ehemaligen Gewächshäuser. Im zentralen Teil befanden sich eine Ladengewächshaus, ein Kesselhaus und ein Ladenlokal. Die Gebäude sind bereits entfernt worden, lediglich die Bodenplatten sind überwiegend noch vorhanden. Im Südteil besteht noch ein ehemaliges Wohnhaus sowie eine derzeit als Stellplatz genutzte Fläche. Im westlichen Bereich befindet sich ein alter Öl- bzw. Gastank.

Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden⁴. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

„Im Hinblick auf die Geologie und Hydrologie stehen im Untersuchungsgelände unterhalb der Baustoffe bzw. Auffüllungen jüngerer Datums (Holozän) Niederter-rassensande des Pleistozäns oberhalb von Schluffen desselben Zeitalters an. Grundwasser wurde im nördlichen Bereich des Grundstücks bei 1,9 bzw. 1,95 m unter Geländeoberkante angetroffen. Im mittleren und südlichen Bereich liegt Grundwasser zwischen 2,6 und 3,0 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des Nahbereichs zur Ems muss mit größeren Grundwasserschwankungen gerechnet werden. Längerfristige Aufzeichnungen sind nicht bekannt.“

Organoleptische Überprüfungen der Böden ergaben keinen Verdacht auf Kontamination. Örtlich stehen natürliche Böden sowie künstliche Baustoffe ohne Auffälligkeiten an. Bei einer Teerschnelltestuntersuchung am Asphalt der heutigen Stellplatzfläche war kein Teer nachweisbar. Aus dem Bereich des Öltanks wurde eine Bodenprobe von 0,0 bis 1,5 m entnommen und im Hinblick auf Kohlenwasserstoffe untersucht. Relevante Kohlenwasserstoffgehalte wurden nicht angetroffen. Die Bodenauffüllung im Bereich der derzeitigen Stellplatzfläche ist entsprechend der technischen Richtlinien der LAGA in die Zuordnungs-kategorie Z.1.1 einzustufen. Bei Unterschreitung der Z.1.1-Werte ist bei Baumaßnahmen z.B. ein offener Einbau in Flächen möglich, die in Hinblick auf ihre Nutzung als unsensibel anzunehmen sind. Gegenüber den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung liegen Erhöhungen vor. Vorsorglich ist aufgrund des analysierten Quecksilbergehalts von 0,54 mg/ kg und des Zinkgehalts von 134 mg/ kg auf einen Wiedereinbau in Haus- und Kleingärten, auf Kinderspielflächen und im Grundwasserbereich zu verzichten. Die analysierten Werte liegen deutlich unterhalb des Prüfwertes für Kinderspielflächen derselben Verordnung. Deshalb sind keine weiteren als die vorsorglichen Maßnahmen erforderlich.

Wegen der vormaligen Gärtnereinnutzung wurden die Proben auch auf Pestizide untersucht. Die analysierten Pestizide besitzen Konzentrationen größtenteils unterhalb der Nachweisgrenze. Der höchste Einzelwert wurde bei Endrin mit 0,179 mg/

⁴ Geotechnischer Bericht BoG 123/05/2703, Ing.-Büro Urbanski & Versmold, Münster, 02.11.2005

kg festgestellt. Für Endrin liegt kein Prüfwert vor. Bei einer vergleichenden Bewertung mit dem Prüfwert des Einzelstoffes Aldrin lässt sich keine Gefährdung ableiten.

Insgesamt ermittelt der Gutachter im Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten.

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, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren anthropogen überprägt und in großen Teilen versiegelt.

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

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Flächenausnutzung bzw. Verdichtung einerseits und Erhalt von Böden andererseits ein Zielkonflikt. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Im Plangebiet sind die Eingriffe in den Boden überwiegend bereits vor langer Zeit erfolgt. Durch die Reaktivierung einer Gewerbebrache wird einer Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagern von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden.

Schutzgut Boden:

Durch die Reaktivierung einer Gewerbebrache und die Nachverdichtung im Siedlungsbestand wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

In den künftig versiegelten Bereichen erfolgen dauerhaft ggf. erhebliche Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Diese sind aufgrund des geringen Umfanges und der teilweise zu erwartenden Entsiegelung überschaubar.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich liegt der Emssee sowie der Flusslauf der Ems. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen. Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate werden als durchschnittlich betrachtet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Gelände ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

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

Auf den künftig nicht versiegelten Flächen besteht in gewissem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser voraussichtlich begrenzt sein.

Schutzgut Wasser:

Der Anteil an versiegelten Flächen wird durch die Planung gegenüber dem Bestand nur in geringem Umfang erhöht.

In den künftig zusätzlich versiegelten Bereichen erfolgen dauerhaft ggf. erhebliche Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Diese sind aufgrund des geringen Umfangs überschaubar.

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 in Warendorf liegen nicht vor.

Gewisse verkehrliche Einflüsse durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen können im Plangebiet gegeben sein. Größere gewerbliche Nutzungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Insgesamt sind hier nach heutigem Kenntnisstand keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt.

Aufgrund der Ansiedlung weiterer Wohnnutzungen etc. ist mit zusätzlichen Emissionen insbesondere aus Heizung und Verkehr zu rechnen, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Aufgrund der maßvollen Weiterentwicklung im Siedlungsbestand werden hier jedoch keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

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

Neben der reduzierten Windgeschwindigkeit ist das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima schon heute gegeben. Weitergehende Maßnahmen sind - auch aufgrund der Bestandssituation - nicht vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft:

Besondere Vorbelastungen des Plangebiets oder negative Auswirkungen durch die geplante Neubebauung über das durchschnittlich mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus werden nicht erwartet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von 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 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. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Westlich angrenzend befindet sich ein ehemaliges Lagerhaus, welches unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude ist in den städtebaulichen Kontext integriert und wurde vor einigen Jahren insbesondere zu Wohnzwecken umgebaut. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Nutzungsmaß sowie zur Baugestaltung, die ebenfalls eine harmonische Integration in die örtliche Stadtstruktur erwirken. Vor diesem Hintergrund werden keine negativen Auswirkungen der Planung auf das benachbarte Denkmal erwartet.

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

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung in die Umgebung beitragen. Weitergehende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Stadt- und Straßenbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

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 vorhandenen Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen 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 Umweltzustands

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zusammengestellt und bewertet. Die Reaktivierung einer innerstädtischen Gewerbebrache wirkt sich positiv auf das örtliche Stadtbild und die Nutzungsstruktur aus. Darüber hinaus kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich verringert werden.

Es wird erwartet, dass sich die bauliche Weiterentwicklung gut in den vorhandenen Siedlungszusammenhang einfügen lässt.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung ist eine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet nicht zu erwarten. Die desolante Wirkung der Gewerbebrache auf den Straßenraum mit verbliebenen Gebäudeteilen etc. würde voraussichtlich bestehen bleiben, das Nachverdichtungspotential könnte nicht genutzt werden.

2.3 Planungsalternativen

a) Standortdiskussion

Durch die Überplanung einer bestehenden Gewerbebrache sind Standortalternativen nicht gegeben.

b) Alternativen in der Projektplanung

Alternativen in der Projektplanung beziehen sich z.B. auf eine stärkere Begrenzung der baulichen Ausnutzung. Mit Blick auf die umgebenden Strukturen und im Sinne einer möglichst effektiven Ausnutzung des innerstädtischen Geländes sind die Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahl an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert worden.

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 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage zum BauGB). **Besondere Schwierigkeiten** bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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 Übrigen wird die Überwachung möglicher Umweltauswirkungen im Rahmen von **Begehungen und Kontrollen** gesichert.

Insbesondere für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Stadt auf entsprechende **Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden** angewiesen.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.16 „Zwischen Hohlenbergstraße und Sassenberger Straße“ behandelt 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).

Durch die Planung kann eine Gewerbebrache am Nordrand des Stadtzentrums wieder in das belebte Siedlungsgefüge eingefügt werden. Zur Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Sassenberger Straße erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden. Erforderliche Maßnahmen aufgrund der umweltrelevanten Belange in der Nachbarschaft sind auf Ebene der Bauleitplanung nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Durch die Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a(2) BauGB entsprochen. Im Plangebiet war eine Bebaubarkeit grundsätzlich bereits nach § 34 BauGB möglich, ein Ausgleichsbedarf wird nach heutigem Stand im Sinne des Baurechtskompromisses nach § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht gesehen.

Angesichts der vorgesehenen Innenentwicklung wird der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum insgesamt für vertretbar und die Planung als in sich ausgeglichen erachtet. Die letztliche Entscheidung hierzu ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Warendorf zu prüfen und zu bewerten.

Nachtrag September 2007

Im Verfahren gemäß §§ 3(2)/ 4(2) BauGB im Juni/ Juli 2007 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Erörterung in der Begründung zum Bebauungsplan hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten.

Warendorf und Rheda-Wiedenbrück, im September 2007

Bearbeitung in Abstimmung mit dem
Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück