

Bebauungsplan Nr. 2.06 / 1. Änderung
„Am Düsternweg“
Begründung

25.05.2021

Verfasser:

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile	1
2	Anlass und Ziele der Planung / Verfahren	1
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan Münsterland	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
4	Situationsbeschreibung	5
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.5	Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
5.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
5.7	Grünflächen sowie Pflanz- und Erhaltgebote	9
5.8	Örtliche Bauvorschriften	10
6	Auswirkungen der Planung	12
6.1	Umwelt	12
6.2	Immissionsschutz	15
6.3	Ver- und Entsorgung	15
6.4	Denkmalschutz	16
6.5	Bodenschutz / Umwidmungssperrklausel / Altlasten / Kampfmittel	16
6.6	Klimaschutz und Energieeffizienz	17
7	Quellenverzeichnis	18

1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile

Der 0,19 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.06 „Am Düsternweg“ liegt am äußersten südlichen Rand des Siedlungszusammenhangs im Ortsteil Warendorf im Bereich der Straßen Südring und Hoher Kamp.

Der Geltungsbereich umfasst in Flur 19 der Gemarkung Warendorf vollumfänglich die Flurstücke 290, 1205, 1222, 1226, 1227, 1449 und 1530 sowie teilweise das Flurstück 1203 und 1529 (Verkehrsfläche Hoher Kamp).

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung wurde eine Erweiterung des Plangebietes überprüft. Die Eigentümer der nördlich gelegenen Flurstücke 183, 184 und 185 wurden angefragt, ob diese ebenfalls ein Interesse an einer baulichen Nachverdichtung innerhalb ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen hätten. Dies hätte unter anderem eine Neuordnung der Baugrundstücke unter Einbeziehung des städtischen Flurstückes 1203 und 1205 zur Folge. Da dies nicht der Fall ist, verbleibt es bei dem oben genannten Geltungsbereich.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.06 „Am Düsternweg“ resultiert aus dem Interesse eines Grundstückseigentümers zur wohnbaulichen Entwicklung seines Flurstückes 1449. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben ist im März 2019 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bei der Verwaltung eingegangen, um für die im privaten Eigentum befindliche „Parkfläche“ eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.06 aus dem Jahr 1994 setzt die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Auf der Grünfläche steht ein großer Eichenbaum, der bereits im Bebauungsplan Nr. 2.06 als erhaltenswert festgesetzt wurde. Laut Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll „im Umfeld des Eichenbaumes eine Parkanlage hergestellt werden, um den Blick in die freie Landschaft und die größtmögliche städtebauliche Wirkung für die Eiche zu erzielen“. Die Parkanlage wurde nicht vollständig hergestellt, sodass die gewünschte Wirkung der Eiche nicht erzielt werden konnte. Auch die in Richtung Süden freizuhaltende Sichtachse in die freie Landschaft ist vor dem Hintergrund der zukünftig südlich des Wohngebietes beabsichtigten Trassenführung der B 64n nicht mehr gegeben.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Abs. 5 BauGB grundlegend zu

unterstützen. Da die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche/Parkanlage nicht vollständig umgesetzt wurde und eine festsetzungsgemäße Umsetzung nicht mehr absehbar ist, bietet die Fläche ein Nachverdichtungspotenzial für eine am Bestand orientierte kleinteilige Wohnbebauung. Entsprechend sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Entwicklung des Flurstückes 1449 geschaffen werden. Die städtische Grünfläche soll dabei ebenso erhalten bleiben wie die stadtbildprägende Eiche.

Die Stadt Warendorf macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel einer Nachverdichtung privater Grundstücksflächen). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das mindergenutzte Flurstück 1449 über ein Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt. Eine kleinteilige Wohnbebauung fügt sich dabei in die östlich und westlich angrenzende städtebauliche Struktur ein, sodass die Planung auf eine sinnvolle städtebauliche Ordnung und Entwicklung abzielt.

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.06 soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Größe des Geltungsbereiches insgesamt: < 2.000 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

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

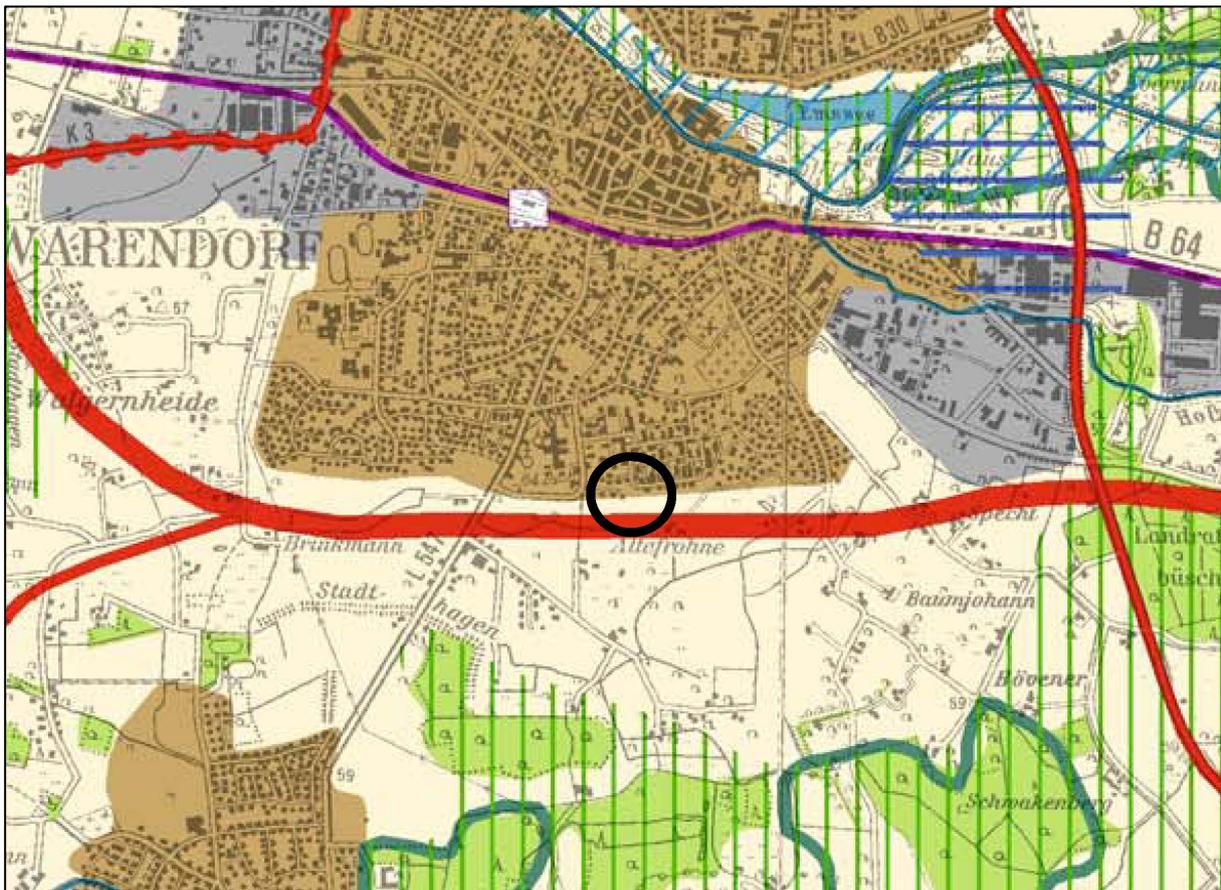
Mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 6.1 dieser Begründung).

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

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Münsterland

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



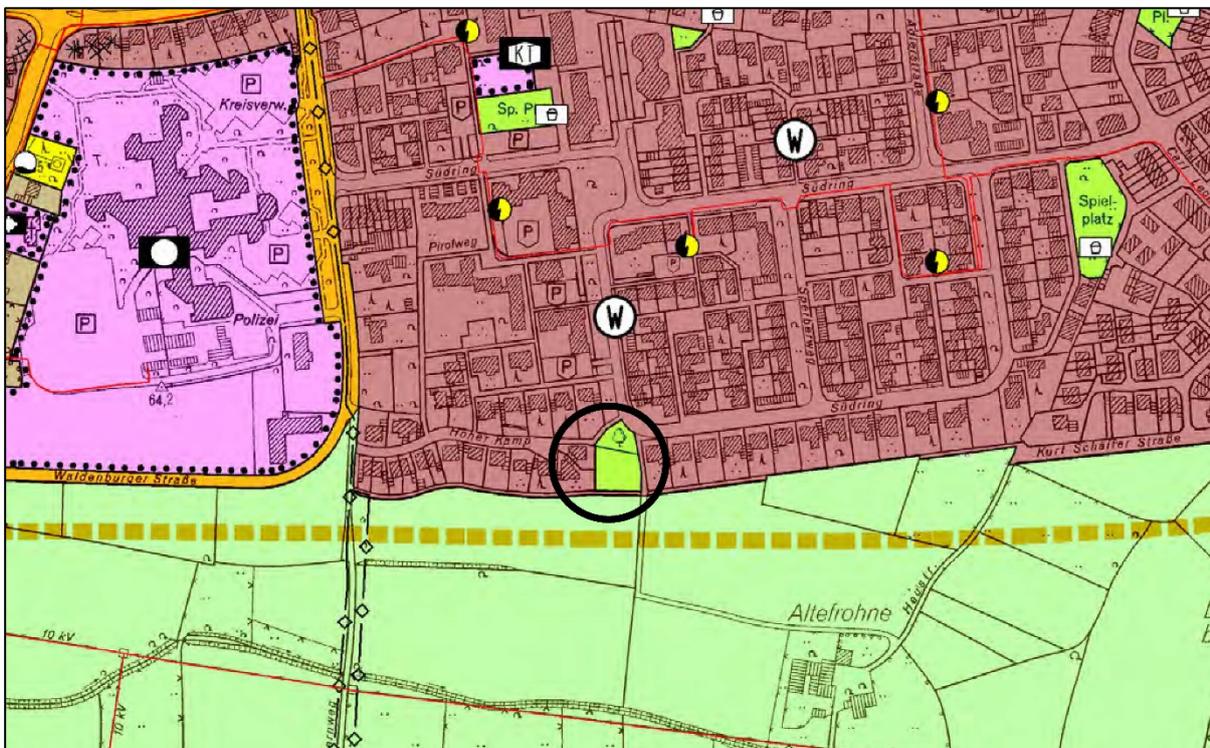
Regionalplan Münsterland (Stand: Bekanntmachung vom 24.10.2018) mit Darstellung der Lage des Plangebietes - Ausschnitt, ohne Maßstab [1]

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: Neubekanntmachung 2010) stellt das Plangebiet der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche entsprechend als Grünfläche dar. Diese Darstellung ist im Flächennutzungsplan eingebettet in benachbarte Wohnbauflächen, während die südlich des zusammenhängenden Siedlungsraumes gelegenen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) wird somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund des sinnvollen Lückenschlusses zwischen den angrenzenden Wohnbauflächen der Fall. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Änderung des Bebauungsplanes mithin nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung von Grünflächen in Wohnbauflächen angepasst werden. Hiervon unbenommen verbleibt die nördliche Teilfläche der dargestellten Grünfläche.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird somit entsprochen.



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

3.3 Landschaftsplan

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

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südlichen Abschluss des Siedlungszusammenhanges des Ortsteiles Warendorf. Westlich befindet sich die Wohnsiedlung am Hohen Kamp und östlich die im Bereich des Südrings. Das bauliche Umfeld ist von einer kleinteiligen Wohnbebauung dominiert, mit punktuell eingestreuten Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau. Der Lage am Siedlungsrand entsprechend schließt südlich die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Hinsichtlich der Baugestalt ist das städtebauliche Umfeld als heterogen gewachsen zu bezeichnen. Verschiedene Dachformen und -eindeckungen (Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer in roten und dunklen Farbtönen) treten ebenso nebeneinander auf wie hinsichtlich der Farbwahl und Materialität unterschiedliche Fassaden. Eine einheitliche Gebäudestellung und -ausrichtung hingegen ist in der südlichen Baureihe am Übergang zum Landschaftsraum zu verzeichnen. Die dortigen Gebäude wurden einheitlich mit Satteldächern ausgebildet, die mit Ausnahme der zur Wendeanlage ausgerichteten Wohngebäude Hoher Kamp Nr. 24 und Nr. 26 eine Südausrichtung aufweisen.

Das Plangebiet selbst ist von der im nördlichen Teilbereich vorhandenen Grünfläche bzw. der darauf stockenden Eiche geprägt. Der südliche Bereich wird bislang im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Ein im Nordwesten der Grünfläche verlaufender Fuß- und Radweg verbindet den Südring mit dem Hohen Kamp und eine bislang lediglich als Trampelpfad ausgebildete Wegeverbindung verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vom Südring nach Süden zur freien Landschaft.

Der nördliche Bereich der Grünfläche befindet sich in städtischem Eigentum wogegen der südliche Teil größtenteils im Eigentum des Antragstellers liegt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.06 „Am Düsternweg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sich hinsichtlich Art und Maß in das städtebauliche Umfeld einfügende Wohnnutzung geschaffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine wohnbauliche Nutzung des südlich der erhaltenswerten Eiche gelegenen Bereiches zu ermöglichen, wird das im Bebauungsplan Nr. 2.06 festgesetzte allgemeine Wohngebiet in den Änderungsbereich hinein ausgedehnt.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 2.06 setzt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überwiegend als öffentliche Grünfläche fest. Die westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist eine Ausweitung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, um den südlich der erhaltenen Eiche gelegenen Bereich einer den umliegenden baulichen Bestand ergänzenden Wohnbebauung zugänglich zu machen.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Nutzungsausschluss erfolgt, da diese Nutzungen regelmäßig ein höheres Verkehrsaufkommen auslösen und dieses in Anbetracht der gefangenen Erschließungssituation über den Hohen Kamp ungeeignet ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und ermöglicht eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche bauliche Entwicklung.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan 2.06 gibt für die westlich gelegenen Baugrundstücke eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 9,50 m über der Geländeoberfläche vor und zielt damit auf eine kleinteilige Wohnbebauung mit einer optischen 1,5-Geschossigkeit ab.

Zugunsten einer maßvollen und umfeldverträglichen baulichen Entwicklung des Änderungsbereiches werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die eine hinsichtlich der Höhenentwicklung mit dem benachbarten Bestand vergleichbare bauliche Entwicklung ermöglicht. Die maximale Traufhöhe darf 67,50 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und die maximale Firsthöhe 72,50 m ü. NHN nicht überschreiten. Zur Einordnung dieser Festsetzungen wurde die Geländeoberfläche vermessen (öbVI Spitthöver und Jungemann, Warendorf, 02/2021) und die Einmessungsergebnis-

se in der Planzeichnung dargestellt. Diesen dargestellten Höhen ist zu entnehmen, dass im Bereich des Baufensters Geländehöhen von rd. 63,00 m ü. NHN bestehen. In Relation zur bestehenden Geländehöhe sind somit Traufhöhen von rd. 4,50 m und Firsthöhen von rd. 9,50 m möglich. Die Zahl der Vollgeschosse ist im bestehenden Bebauungsplan für den Bereich südlich des Hohen Kamps auf maximal ein Vollgeschoss limitiert. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht für den Änderungsbereich eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit, wobei die vorstehend benannten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die optische 1,5-Geschossigkeit und damit die Eingliederung einer ergänzenden Bebauung in ihr städtebauliches Umfeld sichern.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Planung zielt darauf ab, dass sich eine ergänzende Bebauung strukturell in ihr direktes städtebauliches Umfeld einfügt, das von Gebäuden in offener **Bauweise** (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) geprägt ist. Von der Errichtung von Hausgruppen im Geltungsbereich wird jedoch abgesehen, da hierdurch in südliche Richtung eine optische Barrierewirkung erzeugt würde, die an der Stelle städtebaulich nicht den Planungszielen einer in Richtung des Landschaftsraumes aufgelockerten Bebauung entspricht. Daher sind im Geltungsbereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Baufenster mit einer Größe von 14 x 20 m ermöglicht die Errichtung ei-
nes Einzelhauses ebenso wie die eines Doppelhauses. Die Baufeldbreite ist mit seinen 20 m so ausgelegt, dass keine zwei Einzelhäuser entstehen können. Die räumliche Lage der überbaubaren Grundstücksflächen beachtet dabei die durch die Eiche geprägte räumliche Situation. Um eine abriegelnde Wirkung der möglichen Bebauung zu vermeiden, wird ein Baufenster definiert, das sich in den Nordwesten des Flurstückes 1449 orientiert. Diese Anordnung ermöglicht einerseits, dass die Blickbeziehung zwischen dem Landschaftsraum und der Eiche nicht vollständig von baulichen Anlagen verstellt wird und führt aufgrund der Erschließung über den Hohen Kamp zu einer Minimierung der Länge von Grundstückszufahrten.

Hinsichtlich der **Stellung baulicher Anlagen** wird für die zulässigen Sattel- und Walmdächer (siehe Kap. 5.8) eine Südausrichtung (Ost-West-Firstrichtung) vorgegeben. Neben der an das Umfeld angepassten Erscheinung bietet die Südausrichtung zudem großes Potenzial für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie (siehe auch Kapitel 6.4) und damit zu einer energieeffizienten Umsetzung der Planung.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz-Verkehr. Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als

eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit — im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus — eine Beschränkung auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass angesichts der Erschließungssituation einer Entwicklung von mehr als 2 Wohneinheiten für das Umfeld als nicht vertretbar angesehen wird und hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

5.5 Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt aus nordwestlicher Richtung über den Hohen Kamp. Dieser ist bis zur bisherigen Wendeanlage als Verkehrsfläche ausgebaut. Zwischen der Wendeanlage und dem Südring ist eine Fuß- und Radwegeverbindung angelegt, die im Bebauungsplan bislang ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird in Verlängerung der Wendeanlage eine 4,50 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die am westlichen Rand der Grünfläche schließlich endet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) gemäß der vorhandenen Ausbausituation in Richtung des Südrings weiterverläuft. Eine erneute Wendeanlage im Bereich der verlängerten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich, da über diese Verkehrsfläche lediglich bis zu zwei Wohnungen mit einem entsprechend sehr geringen Verkehrsaufkommen erschlossen werden und bei der geplanten Breite von 4,50 m der Begegnungsfall zweier Pkw problemlos abgewickelt werden kann. Vom Südring ist eine Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr des Flurstückes 1449 auch künftig ausgeschlossen, da hier weiterhin eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bestehen bleibt sowie im Nordwesten und Osten des Plangebiets lediglich ein Fuß- und Radweg festgesetzt wird.

Die im Nordwesten des Änderungsbereiches gelegenen Flurstücke 1205 und teilweise 1203 sind im Bebauungsplan bislang überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksflächen in einem reinen Wohngebiet festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Warendorf und wurden bislang im Sinne eines Verkehrsbegleitgrünes gestaltet. Im Zuge der Ausgestaltung zu einem Wohnweg werden diese Flurstücke der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen und das bereits vorhandene Zu- und Abfahrtsverbot an der nördlichen Grenze der Flurstücke 1205 und teilweise 1203 fortgesetzt. Diese Festsetzung bietet der Stadt Warendorf die größtmögliche Flexibilität im Rahmen der Ausgestaltung der Verkehrsfläche und des in nördliche Richtung verbleibenden Verkehrsbegleitgrünes. Ein Erhalt des auf dem Flurstück vorhandenen Baumbestandes kann flexibel im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung geprüft werden.

Entlang der Ostseite des Änderungsbereiches verläuft ein Trampelpfad, der vom Südring nach Süden verläuft und an den dort im Ursprungsplan Nr. 2.06 festgesetzten Fußweg (Flurstücke 1228, 1229, 1230 etc.) anbindet. Die im städtischen Eigentum stehende Fläche ist bereits als Weg ausparzelliert (Flurstücke 1227 und 290) und wird im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) festgesetzt.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Im Bereich der eingemessenen Kronentraufe der erhaltenswerten Eiche und in einem 3,00 m breiten Streifen entlang des im Osten geplanten Rad- und Gehweges ist die Errichtung von Nebenanlagen (exkl. Einfriedungen) unzulässig. Im Bereich der Kronentraufe der Eiche dient dieser Nutzungsausschluss der Sicherung der Vitalität und Standfestigkeit des Baumes. In Anlehnung an die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie der ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) umfasst der Bereich die eingemessene Kronentraufe zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzbereiches. Die Ausschlussflächen werden in der Planzeichnung zeichnerisch definiert.

Entlang des östlich verlaufenden Rad- und Gehweges erfolgt der Nutzungsausschluss, damit keine räumlich beengte Wirkung durch grenzständig oder im unmittelbaren Grenzbereich errichtete Nebenanlagen (Gartenhäuser, Abstellschuppen o.ä.) entsteht.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen werden ebenfalls zeichnerisch die Bereiche definiert, in denen die Errichtung von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen unzulässig sind. Neben dem 3,00 m breiten Streifen entlang des östlichen Rad- und Gehweges sowie im Wurzelbereich der erhaltenswerten Eiche, betrifft dies zusätzlich den gesamten Bereich südlich des Baufensters einschließlich der Verlängerung dieser Fläche nach Osten und Westen. Der nach Süden ausgerichtete Garten- und Freibereich soll als Ruhebereich zugunsten einer hohen städtebaulichen Qualität von derartigen Anlagen freigehalten werden.

Zugleich trägt die Festsetzung dazu bei, die Länge möglicher Zufahrten und somit die Bodenversiegelung zu minimieren.

5.7 Grünflächen sowie Pflanz- und Erhaltgebote

Öffentliche Grünfläche und Erhalt der prägenden Eiche

Die im Norden des Geltungsbereiches gelegene öffentliche Grünfläche wird der Nutzung entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die die Situation prägende Eiche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einem Erhaltgebot versehen. Als Grundlage für diese Festsetzung wurde der Baum im Februar 2021 eingemessen (öbVI Spitthöver und Jungemann, Warendorf). Die Baumgrenzen halten zum äußeren Rand der Kronentraufe einen Mindestabstand von über 3,50 m, sodass in Anlehnung an die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie der ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) die Vitalität und Standfestigkeit des Baumes nicht gefährdet werden.

Pflanzgebote

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB werden die privaten Grundstücksflächen betreffende Pflanzgebote festgesetzt. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 2. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm). Neben einer für die Lage am Übergang zum Landschaftsraum angemessenen naturnahen Gartengestaltung trägt das Pflanzgebot zu einer ökologischen und stadtklimatischen Optimierung der Flächen bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

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

Das heterogen gewachsene bauliche Umfeld weist verschiedene Dachformen und -eindeckungen (Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer in roten und dunklen Farbtönen) ebenso nebeneinander auf wie unterschiedliche Fassadengestaltungen. Eine einheitliche Stellung und Ausrichtung von Gebäuden hingegen ist in der südlichen, den Siedlungszusammenhang des Ortsteiles in Richtung des Landschaftsraumes abschließenden, Baureihe zu verzeichnen.

Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 2.06 gibt als örtliche Bauvorschrift für den westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereich eine Bebauung mit Sattel- und Walmdächern (Dachneigung 28-38°) vor. Die dortigen Gebäude wurden mit Ausnahme eines Gebäudes (Hoher Kamp Nr. 18) einheitlich mit Satteldächern ausgebildet, die mit Ausnahme der zur Wendeanlage ausgerichteten Wohngebäude Hoher Kamp Nr. 24 und Nr. 26 zudem alle eine Südausrichtung aufweisen. Lediglich das Gebäude Hoher Kamp Nr. 18 weist ein Walmdach auf.

Der Bebauungsplan Nr. 2.27 / 1. Änderung für das Gebiet „Zwischen Reichenbacher Straße, Düsternweg, vorgesehener Südtangente und Heustraße“ setzt für die östlich angrenzenden und südlich des Südrings gelegenen Flächen ebenfalls eine Gebäudeausrichtung nach Süden (Ost-West-Firstrichtung) vor. Die Gebäude dürfen ausschließlich mit Satteldächern und einer Dachneigung von maximal 24° errichtet werden.

Dachgestaltung

Ein innerhalb des Geltungsbereiches mögliches Bauvorhaben orientiert sich aufgrund der Zugehörigkeit zum Bebauungsplan Nr. 2.06 eher zur westlich gelegenen Bebauung am Hohen Kamp. Die Festsetzungen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung unterstreichen diesen Zusammenhang durch die geplante verkehrliche Erschließung und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Westen des Flurstückes 1449 als auch durch den im Osten gekennzeichneten Bereich der baulichen Anlagen ausschließt und gemeinsam mit dem dort festgesetzten Fuß- und Radweg einen ca. 6,0 m breiten „Puffer“ zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen schafft.

Entsprechend werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.06 für die westlich gelegenen Grundstücke angelehnt (Sattel- und Walmdächer, 28-38°). Dachform und Dachneigung werden somit an die Festsetzungen des westlich gelegenen Bereiches angeglichen und so die Entstehung eines städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhanges befördert. Dies wird durch die Vorgabe zum Landschaftsraum traufständiger Gebäude (siehe Kap. 5.3) unterstrichen.

Hinsichtlich der Dacheindeckung werden glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen, da die damit verbundenen Reflexionen häufig als störend empfunden werden und eine Wahrnehmung als ruhige Dachlandschaft beeinträchtigen können.

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

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird über eine entsprechende örtliche Bauvorschrift eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben.

Gestaltung von Einfriedungen

Die Wahrnehmung der Gestaltung eines Baugrundstückes wird von Grundstückseinfriedungen wesentlich beeinflusst, da sich diese unmittelbar auf die äußere Erfahrbarkeit des Baugrundstückes auswirken. Die Festsetzungen geben hinsichtlich der externen Wahrnehmung lebende Hecken vor und werden mit diesen gestalterisch und ökologisch attraktiven Grundstückseinfriedungen der Lage am Ortsrand gerecht.

Vorgartengestaltung

Die Anlage von Stein- und Schottergärten im Vorgartenbereich ist aufgrund der vermeintlich leichten Pflege der Flächen beliebt. Da hiermit jedoch erhebliche Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden sind, wird eine entsprechende Vorgartengestaltung als unzulässig erklärt. Der Vorgartenbereich wird in diesem Fall definiert als der Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze einschließlich der Verlängerung dieser Grenze nach Osten und Westen und der nördlichen Grundstücksgrenze. Hierdurch können Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden. Zudem bieten natürlich gestaltete Vorgärten einen erheblichen Mehrwert für die Fauna gegenüber Steingärten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt

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

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

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die in Randlage des Ortsteiles Warendorf gelegene Fläche besteht im Norden aus einem parkartigen Bereich und unterliegt im Süden einer landwirtschaftlichen Nutzung.	Der parkartige Teilbereich wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche beibehalten. Die untergeordnete allgemeine Naherholungsfunktion der Fläche wird somit nicht beeinträchtigt. Im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche kann im nutzungsstrukturellen Zusammenhang mit dem Umfeld stark nachgefragter innerstädtischer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i>
Pflanzen und Tiere	Eine besondere Relevanz des Plangebietes aus artenschutzfachlicher Sicht konnte im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages nicht festgestellt werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht eine erhaltenswerte und situationsprägende Eiche.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur zeitlichen Einschränkung von Erschließungs- und Bautätigkeiten (siehe Kapitel 6.1.2) ausgeschlossen werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i>

<p>Naturraum und Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i></p>
<p>Boden und Fläche</p>	<p>Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Gley-Podsol“ an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Die für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Teilbereiche des Plangebietes unterliegen bislang einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker).</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt und die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO damit eingehalten. Eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. Sie entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Stadt vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann. Der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes wird vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als landwirtschaftliche Nutzfläche eingeräumt. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i></p>
<p>Gewässer / Grundwasser</p>	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i></p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Das Plangebiet liegt in Randlage des Siedlungszusammenhangs im</p>	<p>Mikroklimatische Veränderungen werden nicht bemerkenswert</p>

	Ortsteil Warendorf. Es besteht keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse.	über das Plangebiet hinaus Einfluss haben. Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zur Vorgartengestaltung werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i>
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

6.1.1 Natur- und Landschaftsschutz

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

6.1.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im Rahmen des erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [3] durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag aufgeführten Konflikt mindernden Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Konflikt mindernde Maßnahmen

1. Gehölzbeseitigung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)
Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen.

2. Kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel / Bauzeiteausschluss „Brutvogelschutz“ (15.03. bis 30.06.)

In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage) fortgeführt werden.

6.2 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen, sodass es saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit diesen Arbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf möglicherweise auftretende Geruchsmissionen enthalten.

Straßenverkehrslärm

Es sind keine relevanten Lärmquellen bekannt. Vom Plangebiet selbst geht keine relevante Lärmbelastung aus. Auf die geplante Ortsumgehung B64n hat die Planung keine Auswirkungen, da die Bebauungsplanänderung im Vergleich zur östlich und westlich des Plangebietes bereits vorhandenen Wohnbebauung kein Heranrücken der Wohnbebauung an den künftigen Emissionsort vorbereitet. Die immissionsschutzrechtliche Fragestellung im Zusammenhang mit der Realisierung der B64n wird von der Planung nicht beeinflusst.

Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschmissionen nicht erforderlich ist. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Gewerbelärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes führt infolge der möglichen zwei zusätzlichen Wohnungen zu keinen signifikant veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung. Die ab-

wassertechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Südring. Die dort vorhandene Kanalisation kann die zusätzlich anfallenden Abwassermengen problemlos aufnehmen.

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallabholung erfolgt über den Hohen Kamp. Die Abfallbehälter sind zu diesem Zweck am Abfuhrtag im Bereich der vorhandenen Wendenanlage aufzustellen.

6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmale noch denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

6.5 Bodenschutz / Umwidmungssperrklausel / Altlasten / Kampfmittel

Bodenschutz

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 Abs. 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Mit der Planung wird für das Plangebiet eine das städtebauliche Umfeld sinnvolle Nutzung ermöglicht und innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Die Bodenversiegelung entspricht der vorgegebenen Obergrenze für die Bodenversiegelung wird dabei durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf ein Maß beschränkt, dass der nach BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Bodenversiegelung in allgemeinen Wohngebieten (maximale GRZ = 0,4) entspricht.

Umwidmungssperrklausel

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet wird. Gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden. Wie vorstehend beschrieben (siehe oben „Bodenschutz“), ermöglicht das Plangebiet eine Innenentwicklung. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf nicht als landwirtschaftliche Fläche, sondern als Grünfläche dargestellt, die beidseitig von Wohnbauflächen flankiert wird. Landwirtschaftliche Nutzfläche schließen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan erst südlich der den Siedlungsraum abschließenden Baugrundstücke an. Mithin zielt die Änderungsplanung auf eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes im städtebaulichen Zusammenhang mit den benachbarten Flächen ab.

Altlasten und Kampfmittel

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

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

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

Gemäß **Solarpotenzial**kataster der Stadt Warendorf [4] sind die östlich und westlich benachbarten Bestandsgebäude für eine Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik überwiegend gut geeignet. Lediglich die direkt westlich gelegenen Gebäude Hoher Kamp Nr. 24 und Nr. 26 weisen eine eingeschränkte Eignung auf, was in der Firstausrichtung dieser Gebäude begründet liegt. Mit der im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgegebenen Ost-West-verlaufenden Firstrichtung (siehe Kap. 5.3) wird eine optimale Gebäudeausrichtung als Voraussetzung für die Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgegeben. Eine effiziente Ausnutzung der Solarenergie ist damit möglich.

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

7 Quellenverzeichnis

- [1] Homepage der Bezirksregierung Münster, Regionalplanung, Regionalplan Münsterland, Zeichnerische Darstellung; zuletzt abgerufen am 07.06.2019
- [2] Homepage der Stadt Warendorf, Leben in Warendorf, Planen, Bauen & Wohnen, Flächennutzungsplan; zuletzt abgerufen am 07.06.2019
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, öKon GmbH, Münster, 05/2021
- [4] Homepage Solare Stadt: www.solare-stadt.de/warendorf/Solarpotenzialkataster
- [5] Datenbank des Geologischen Dienstes NRW: <https://www.geothermie.nrw.de/>

Bielefeld / Warendorf, Mai 2021

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



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

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 2.06 / 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Warendorf, den 26.11.2021

gez. Krause

Sachgebietsleitung