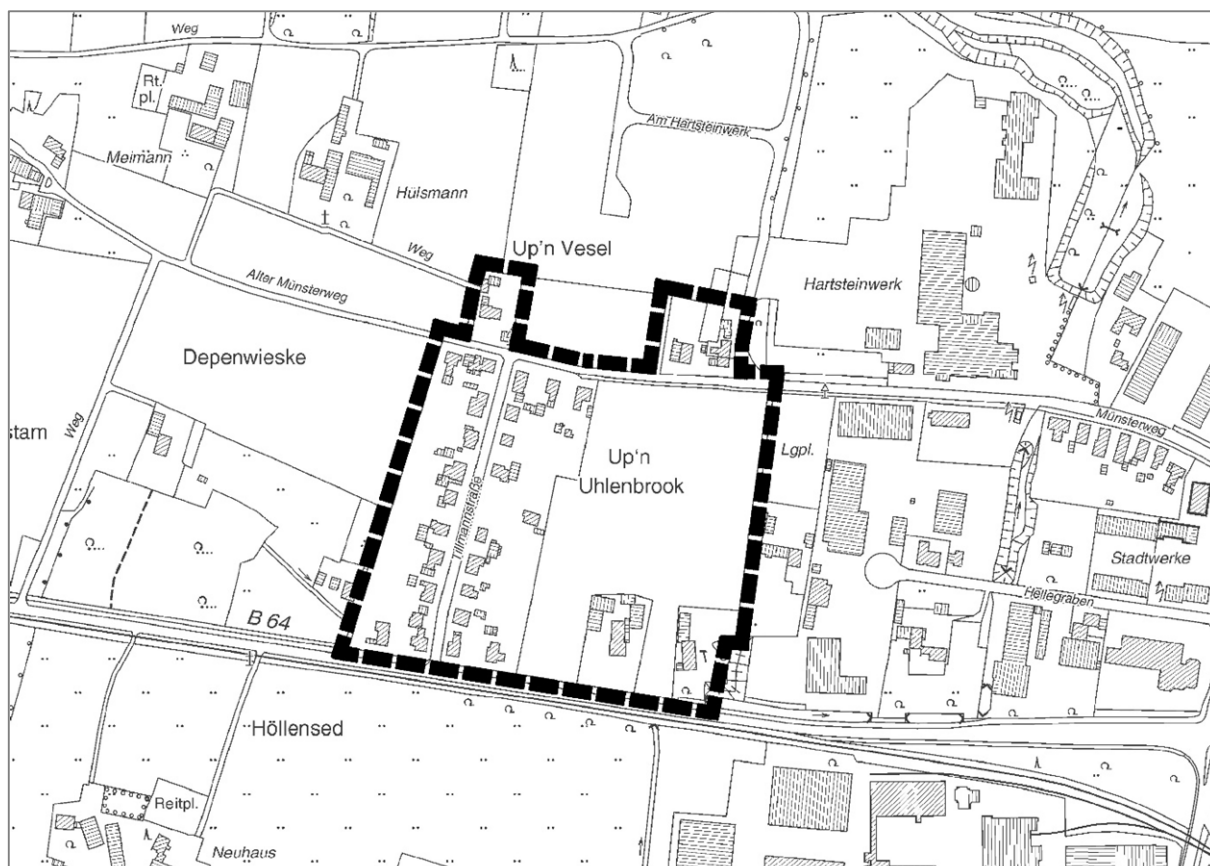




Bebauungsplan Nr. 2.52  
„Westlich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘ “

# Begründung

26.09.2022

Stand: Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Verfasser:

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

### Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

|           |                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile</b>                           | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Anlass und Ziele der Planung / Verfahren</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Übergeordnete Planungen</b>                                                | <b>2</b>  |
| 3.1       | Regional- und Landesplanung                                                   | 2         |
| 3.2       | Flächennutzungsplan                                                           | 3         |
| 3.3       | Landschaftsplan                                                               | 4         |
| <b>4</b>  | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                 | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                       | <b>5</b>  |
| 5.1       | Art der baulichen Nutzung                                                     | 5         |
| 5.2       | Maß der baulichen Nutzung                                                     | 7         |
| 5.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                   | 8         |
| 5.4       | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden                            | 9         |
| 5.5       | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen                                         | 9         |
| 5.6       | Erschließung / Verkehrsflächen                                                | 9         |
| 5.7       | Grünflächen                                                                   | 10        |
| 5.8       | Wasserflächen und Gewässerrandstreifen                                        | 10        |
| 5.9       | Grünordnung                                                                   | 10        |
| 5.10      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 11        |
| 5.11      | Örtliche Bauvorschriften                                                      | 12        |
| <b>6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                    | <b>13</b> |
| <b>7</b>  | <b>Denkmalschutz</b>                                                          | <b>13</b> |
| <b>8</b>  | <b>Belange der Umwelt</b>                                                     | <b>14</b> |
| 8.1       | Umweltbericht                                                                 | 14        |
| 8.2       | Artenschutz                                                                   | 14        |
| 8.3       | Immissionsschutz                                                              | 14        |
| 8.4       | Bodenschutz / Umwidmungssperrklausel / Altlasten / Kampfmittel                | 20        |
| 8.5       | Klimaschutz / Energieeffizienz                                                | 21        |
| <b>9</b>  | <b>Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen</b>                  | <b>22</b> |
| <b>10</b> | <b>Quellenverzeichnis</b>                                                     | <b>23</b> |

**Teil B: Umweltbericht (separat)**  
**(erfolgt im weiteren Verfahren)**

## **1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile**

Der rd. 6,6 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘ “ liegt westlich der Warendorfer Kernstadt mit den wesentlichen Flächenanteilen zwischen der südlich angrenzenden B 64 (August-Wessing-Damm) und dem Münsterweg im Norden. Im Nordosten und Nordwesten erstreckt sich der Geltungsbereich zudem geringfügig über den Münsterweg hinaus auf die nördlich angrenzenden Bereiche.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 39, 51, 171, 174-180, 182, 183-189, 191-193, 205, 285, 286, 374, 375, 407, 435, 444, 446-448, 489, 490, 495-500, 508, 509, 564 sowie Teile der Flurstücke 467, 552 und 554, Flur 5, Gemarkung Warendorf.

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

## **2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren**

Seitens der Stadt Warendorf besteht seit längerem das Bestreben, Flächen für eine Dauerkleingartenanlage gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zur Verfügung zu stellen. Zwischenzeitlich konnte die Stadt Warendorf Zugriff auf eine Fläche westlich des Gewerbegebietes „Am Hellegraben“ erhalten, die sich auch aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage gut für eine solche Kleingartennutzung eignet. Ein Kleingarten ist gem. Bundeskleingartengesetz ein Garten, der dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung (Gartenbauerzeugnisse für den Eigenbedarf) sowie zur Erholung dient und mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Vereinsheim) in einer Kleingartenanlage zusammengefasst ist (§ 1 Abs. 1 BKleingG).

Darüber hinaus wurde die Verwaltung in 2018 beauftragt, die Möglichkeiten zur Schaffung einer ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu prüfen. Bei dieser neuen Wohnform wird eine deutlich kleinere Nettogrundfläche für die Gebäude benötigt als bei konventionellen Einfamilienhäusern. Auch die Grundstücksgrößen liegen mit ca. 200 m<sup>2</sup> deutlich unter den herkömmlichen Grundstücksgrößen in diesem Segment. Durch eine Bebauung mit ‚Tiny-Häusern‘ kann daher eine besonders ressourcenschonende und kostengünstige Wohnbebauung ermöglicht werden.

Beide Nutzungsarten haben vergleichbare Standortansprüche. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, die im Plangebiet vorgesehene Kleingartennutzung durch eine ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu ergänzen. Die im Geltungsbereich gelegene Fläche für die geplanten Nutzungen weist eine besondere Lagegunst auf. Grundsätzlich handelt es sich um eine Fläche, die mit einer Entfernung von rd. 1,5 km Luftlinie zur Altstadt innenstadtnah liegt, wodurch die geplante Tiny-House-Siedlung an einem integrierten Standort und durch die Anknüpfung an die vorhandene Wohnnutzung nicht isoliert entstehen kann. Die geplante Kleingartenanlage schafft einen sinnvollen Übergang zwischen der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung und den im Geltungsbereich vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzungen.

In diesem Zusammenhang soll die an der Tillmannstraße sowie entlang des Münsterweges bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Derzeit liegen diese Flächen im Bereich der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB (Bereiche südlich des Münsterweges) bzw. im gänzlich unbeplanten Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB (Bereiche nördlich des Münsterweges). Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird für diese Grundstücke eine bauplanungsrechtliche Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage gem. § 30 BauGB geschaffen und zugleich verträgliche Nachverdichtungspotentiale generiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mithin die Zielsetzung verfolgt, Baurecht für eine Dauerkleingartenanlage und eine ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu schaffen sowie die im Plangebiet vorhandene bestehende Wohnbebauung mit ergänzenden Nachverdichtungsoptionen planungsrechtlich abzusichern.

Die Planung mit den vorstehend benannten Planungszielen steht im Einklang mit den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung nach §§ 1 und 1a BauGB. Sie berücksichtigt im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in besonderem Maße, indem die Realisierung einer Tiny-House-Siedlung ermöglicht werden soll. Damit befördert die gegenständliche Bauleitplanung den in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB benannten und bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigendem Belang der „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ sowie „Anforderungen kostensparenden Bauens“ durch die Schaffung von Baurecht für eine Bebauung mit Tiny-Häusern.

Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der 32. Änderung unterzogen (siehe Kap. 3.2).

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regional- und Landesplanung**

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt den gesamten Bereich der 32. Flächennutzungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) fest. Ein auf Ebene des Regionalplanes festgelegtes GIB dient der Unterbringung von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben. Aufgrund des Schutzanspruches der bestehenden Wohnbebauung an der Tillmannstraße und am Münsterweg ist eine Entwicklung der betroffenen Fläche zugunsten von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben an diesem Standort schon heute nicht mehr möglich. Die ursprüngliche regionalplanerische Zielsetzung ist hier also bereits durch den bestehenden Schutzanspruch nicht mehr umsetzbar.

Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) eine landesplanerische Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde zu stellen, um zu erfragen, welche Ziele der Raumordnung für die betroffene Fläche bestehen und ob sie für eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus landesplanerischer Sicht geeignet ist. In diesem Zusammenhang gab es diverse Abstimmungsgespräche und es konnte schließlich ein möglicher Bearbeitungsweg abgestimmt werden. Zielsetzung ist nun, den gesamten Bereich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘ sowie das Plangebiet der 32. Flächennutzungsplanänderung



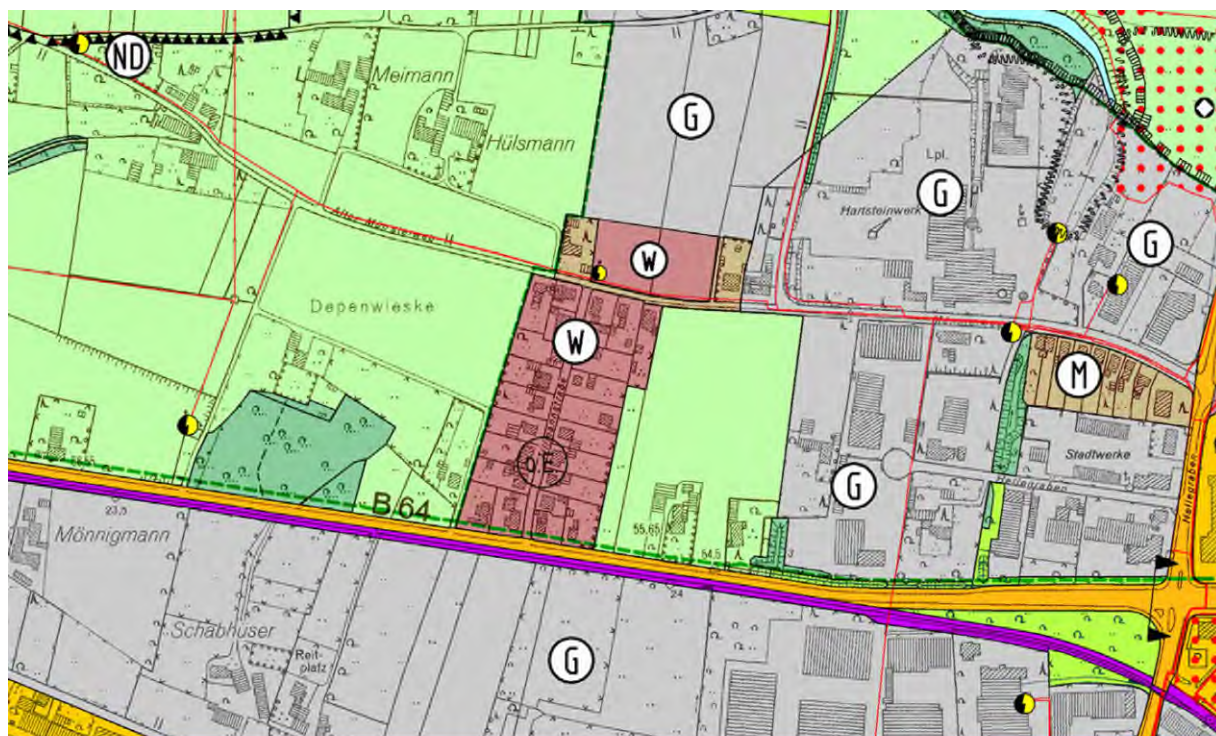
und die dem Plangebiet gegenüberliegende Wohnbebauung am Münsterweg im Regionalplan nicht mehr länger als GfB, sondern als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festzulegen, sodass die 32. Flächennutzungsplanänderung umsetzbar wird.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt die Fläche des Geltungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“, entlang des Münsterweges als Mischgebiet und im Bereich der Tillmannstraße als Wohnbaufläche mit dem Zusatz „o.E.“, also „ohne weitere Entwicklung“, dar. Die beabsichtigten Planungen für den Geltungsbereich erfordern demnach eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Um die städtebauliche Zielsetzung realisieren zu können, soll ein Großteil der heutigen „Fläche für die Landwirtschaft“ zu einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ umgewandelt werden. Im westlichen Bereich der Fläche, auf welcher die Tiny-House-Siedlung entstehen soll, sowie im Bereich der Wohnhäuser an der B 64, soll eine Umwandlung zu „Wohnbaufläche“ erfolgen. Die zwischen dem Bestand entlang der B64 liegenden Flächen sollen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden. So wird Ausgleichsfläche für die Überplanung des Gebietes geschaffen und durch ein Abrücken der Wohnnutzung und Kleingärten dem Immissionsschutz Rechnung getragen.

Die im unmittelbaren Nahbereich vorhandene Wohnnutzung nördlich des Münsterweges weist auf Flächennutzungsplanebene bislang eine uneinheitliche Darstellung auf (sowohl Wohnbaufläche als auch Mischgebiet). Im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier eine einheitliche Darstellung als Wohnbaufläche beabsichtigt.



Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Im Zuge der 32. Flächennutzungsplanänderung soll zudem der Zusatz „o.E.“, also „ohne weitere Entwicklung“ im Bereich der Tillmannstraße entfernt werden. Dieser Zusatz wurde bereits 1980 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zum damaligen Zeitpunkt stellte der Bereich Tillmannstraße eine Splittersiedlung dar, deren Verfestigung nicht weiter vorangetrieben werden sollte. Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnbebauung an der Tillmannstraße heute integrierter Teil des Siedlungsraumes ist und zudem rechtliche Bedenken gegenüber diesem Zusatz bestehen, ist beabsichtigt, den Zusatz „o.E.“ im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu streichen. Diese Änderung macht eine Aufnahme des Bereichs der Tillmannstraße in den Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

### **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 westlich der Kernstadt Warendorf. Südlich verläuft die Bundesstraße 64 (August-Wessing-Damm), die eine verkehrliche Anbindung an die Kernstadt und in westliche Richtung nach Telgte bzw. darüber hinaus nach Münster sicherstellt. Der im Norden des Plangebietes gelegene Münsterweg hat eine deutlich untergeordnete Erschließungsfunktion für die nördlich der B 64 gelegenen Siedlungsbereiche und stellt im weiteren Verlauf nach Osten ebenfalls eine Zufahrtsstraße zur Altstadt dar.

Das Plangebiet ist gegenwärtig wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt. Die wohnbauliche Nutzung betrifft die Wohnsiedlung an der Tillmannstraße, die sich in einer kleinteiligen und überwiegend 1,5-geschossigen Bebauung freistehender Einzelhäuser darstellt. Der Münsterweg ist an der Nordseite des Plangebietes ebenfalls wohnbaulich angebaut, wobei die dortige ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zum Teil erst kürzlich errichtet wurde bzw. sich gegenwärtig in der Fertigstellung befindet. Die Neubauten befinden sich außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereiches (Flurstücke 560-562, 575 und 576), da diese Bereiche durch den seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.33 „Alter Münsterweg“ und das darin festgesetzte allgemeine Wohngebiet bereits eine entsprechende bauplanungsrechtliche Entwicklungs- und Beurteilungsgrundlage aufweisen. Die beiden über den Münsterweg nach Norden hinausragenden Teilflächen des Geltungsbereiches sind gegenwärtig noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Der verbleibende und größte Flächenanteil des Plangebietes wird bislang ackerbaulich genutzt. Im Nahbereich zur B 64 befinden sich darin zwei ältere Wohngebäude im gegebenen landwirtschaftlichen Nutzungszusammenhang.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche, darunter das namensgebende Gewerbegebiet ‚Am Hellegraben‘ (überplant durch den Bebauungsplan Nr. 2.32 „Gewerbegebiet Am Hellegraben“) und das Gewerbegebiet West (überplant durch den Bebauungsplan Nr. 2.81 „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“).

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung einer Dauerkleingartenanlage, welche an das bestehende Gewerbegebiet „Am Hellegraben“ anschließt. Für die bereits wohnbaulich genutzten Bereiche an der Tillmannstraße und der Nordseite des Münsterweges ist die planungsrechtliche Sicherung der aktuellen Situation sowie die planungsrechtliche Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung Planungsziel. Entsprechend sind für diese Bereiche an den Bestand angelehnte Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu treffen und hinsichtlich der zeichnerischen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu prüfen, inwieweit die bislang unbebauten Freiflächen ebenfalls die Option zur Überbauung zugesprochen bekommen. Die Wohngebäude im Nahbereich der B 64 sollen planungsrechtlich als Wohnbauflächen abgesichert werden.

An die Wohnsiedlung der Tillmannstraße westlich angrenzend soll eine Tiny-House-Siedlung auf der heutigen landwirtschaftlichen Fläche entstehen, sodass hier entsprechend umfassende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind, um eine auf Tiny-Häuser zugeschnittene Zulässigkeit zu erreichen und dadurch die Entwicklung eines „normalen Wohngebietes“ zu vermeiden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3

Die bereits wohnbaulich genutzten Bereiche und die für die Entwicklung als Tiny-House-Siedlung vorgesehenen Flächenanteile werden als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 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. Dem geplanten Wohnraum steht eine hohe Nachfrage gegenüber. Um eine Verdrängung des Wohnraumes durch Beherbergungsbetriebe zu vermeiden, sollen diese auch nicht im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Ausschluss ist vor allem auch deswegen vertretbar, da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um eine Nutzungsart handelt, die der Versorgung des Gebietes dient, von der also die Bewohnerschaft des Wohngebietes selbst profitiert.

Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet soll sich auf die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe beschränken. Mithin sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die also den ausschließlich gebietsversorgenden Bezug nicht haben, unzulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrs-



aufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet und würden mit den geplanten Nutzungen in eine Flächenkonkurrenz treten, sind folglich nicht Planungsziel und sollen ebenfalls als unzulässig festgesetzt werden. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich zudem in einer Luftlinie von rd. 600 m stadteinwärts, sodass hier kein Bedarf gesehen wird.

Der Bereich der Wohnbebauung an der Tillmannstraße (Bestand und Nachverdichtung) sowie des Bestandes am Münsterweg wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA1 festgesetzt. Der für die Entwicklung als Tiny-House-Siedlung vorgesehene Teilbereich wird als allgemeines Wohngebiet WA2 festgesetzt. Die beiden wohngenutzten Teilbereiche im Südosten an der B 64 werden als WA3 festgesetzt.

#### Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet GE(N)

Der im Nordosten gelegene Bereich (Nordwarendorf 61/61a) unterliegt im Bestand einer wohn- und umfeldverträglichen gewerblichen Nutzung mit angebundenem Betriebswohnen, analog zur Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan. Um diese Bestandsnutzung bei den Festsetzungen zu berücksichtigen, soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Um eine Nutzungsverträglichkeit mit den unmittelbar angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebieten sicherzustellen, soll eine Regulierung des zulässigen Störgrades vorgenommen werden.

Um die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich zu stören, wird ein „nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N))“ festgesetzt. Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE(N)) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Im Beschluss vom 15.4.1987 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG - 4 B 71/87 -, BRS 47 Nr. 55) dargelegt, dass ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes entspricht. Damit werde das Gewerbegebiet nicht zu einem Mischgebiet, weil nämlich eine allgemeine Wohnnutzung gerade nicht vorgesehen sei.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 – 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig. In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, insofern

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem

Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Wohnungsprostitution, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

Mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen einerseits die vorhandenen Einzelhandelszentren geschützt und andererseits eine Flächen- und Nutzungskonkurrenz von Einzelhandel und Gewerbe ausgeschlossen werden. Hiervon unbenommen bleiben soll die Zulässigkeit Verkaufsstellen innerhalb des Gewerbegebietes ansässiger Gewerbebetriebe, die in untergeordnetem Umfang und funktionalem Bezug zu einem ansässigen Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen (sog. Handwerkerprivileg). Der Ausschluss von Nutzungsunterarten aus den Bereichen Erotik und Prostitution wird aufgrund der räumlichen Nähe zu den umliegenden Wohnsiedlungen vorgenommen, um einen von derartigen Nutzungen ausgehenden Trading-down-Effekt mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden.

## **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) und Grundfläche (GR)

Hinsichtlich der Regelungen zur zulässigen Grundfläche wird aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsziele und den daraus abgeleiteten unterschiedlichen Regelungserfordernissen zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA1 („konventionelle Wohnformen“), WA2 („Tiny-Häuser“) und WA3 („Bestand B 64“) differenziert.

Für die WA1- und WA3-Bereiche wird der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO.

Für die WA2-Bereiche und damit die künftige Tiny-House-Siedlung wird die Regelung zur zulässigen Grundfläche nicht über eine relative Verhältniszahl geregelt, sondern über eine absolute Obergrenze der Grundfläche der Hauptbaukörper (GR). Hintergrund dieser unterschiedlichen Festsetzungstechnik ist das Ziel der verbindlichen Absicherung des besonders kleinteiligen Charakters der geplanten Tiny-House-Siedlung und eine Vermeidung von einer schleichenden Entwicklung in ein „normales Wohngebiet“ mit größeren baulichen Anlagen. Die maximale Grundfläche wird auf 50 m<sup>2</sup> festgelegt. In diesem Wert sind überdachte Terrassen, die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen, enthalten. Lediglich nicht überdachte Terrassen in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper sollen darüberhinausgehend bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig sein.

### Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 über die Festsetzung von maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen und für die allgemeinen Wohngebiete WA2 über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen geregelt.

Kombiniert werden die Festsetzungen jeweils mit einer Angabe zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Die maximalen Firsthöhen im WA1 und Gebäudehöhen im WA3 orientieren sich dabei an der vorhandenen Bebauung und werden auf max. 10,5 m (WA1) bzw. 12,5 m (WA3) festgesetzt. Um eine dem Bestand an der Tillmannstraße entsprechende optische Eingeschossigkeit zu gewährleisten, wird für das WA1 eine Traufhöhe von max. 4,5 m festgesetzt. Für das WA3 wird die Traufhöhe in Anlehnung an die bis zu zweigeschossige Bestandsbebauung auf max. 6,5 m begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen im Vergleich hierzu deutlich kleinteiligere Gebäude zulässig sein, was dem Planungsziel der Errichtung von Tiny-Häusern entspricht. Die Gebäudehöhe soll bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung auf 7,0 m begrenzt werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO ist in den WA1- und WA3-Bereichen die jeweilige mittlere Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße (Oberkante Fahrbahnoberfläche) im Bereich der Grundstückszufahrt heranzuziehen. Dies sind je nach Teilbereich die Tillmannstraße, der Münsterweg bzw. die B 64. Für die WA2-Bereiche wird ein unterer Bezugspunkt von 55,25 m ü. NHN definiert. Eine Bestandshöhenaufnahme zeigt eine Geländehöhe zwischen 54,89 und 55,15 m ü. NHN für die betroffenen Flächen. Unter Berücksichtigung eines kleinen Puffers für die tatsächliche Flächenentwicklung wird der untere Bezugspunkt damit an das Bestandsgelände angelehnt.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Die im Plangebiet und dem direkten städtebaulichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude wurden ausschließlich als Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet. Hieran angelehnt setzt der benachbarte Bebauungsplan Nr. 2.33 für die Wohngebäude nördlich des Münsterweges eine offene Bauweise mit der Maßgabe fest, dass darin ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung wird für die allgemeinen Wohngebiete übernommen und damit sichergestellt, dass die künftige Bebauung der Prägung des Umfeldes entspricht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Diese werden für die beiden WA1-Bereiche nördlich des Münsterweges an den baulichen Bestand angelehnt zugeschnitten. Eine weitere Nachverdichtung und damit ein grundsätzliches weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die nördlich benachbarte gewerbliche Nutzung wird damit vermieden. Für die WA1-Bereiche an der Tillmannstraße hingegen werden durch Baugrenzen großzügig zugeschnittene Baufenster festgesetzt, um das Planungsziel einer Nachverdichtung der überdurchschnittlich großen Baugrundstücke zu fördern. Die WA2-Bereiche für die geplante Tiny-House-Siedlung sind bereits räumlich relativ kleinflächig angelegt. Die überbaubaren Flächen werden daher innerhalb dieser Flächen großzügig abgegrenzt, sodass eine flexible Form und Stellung der Tiny-Häuser ermöglicht wird. In den WA3-Bereichen greifen die festgesetzten Baufenster den Abstand der westlich des Tillmannstraße gelegenen Bebauung an der B 64 auf und führen diesen fort (6,0 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze).

## 5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 wird die maximal zulässige Zahl an Wohnungen je Einzelhaus auf zwei begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die hinzukommende Wohnbebauung am örtlichen Maßstab orientiert und sich in die Ortsüblichkeit eingliedert. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 wird die maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf eine begrenzt und damit dem Planungsziel einer Tiny-House-Siedlung entsprochen. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich wird eine wirksame Begrenzung der Ausnutzbarkeit der einzelnen Gebäude erreicht. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 soll der aktuelle Bestand planungsrechtlich abgesichert und für die Bereiche eine Nutzungsperspektive abgebildet werden. Da die Bestandsgebäude gegenwärtig jeweils eine Wohnung aufweisen, wird dies auch als Limitierung für künftige Nutzungen festgesetzt. Damit kann zudem vermieden werden, dass eine Intensivierung der direkten Grundstückerschließungen mit einer entsprechenden Zunahme von Verkehrsbewegungen von der B 64 entsteht.

## 5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) wird festgesetzt, dass diese Anlagen einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit wird in Bezug auf Garagen verhindert, dass Autos auf dem Bürgersteig oder am Straßenrand halten, während die Fahrerinnen und Fahrer aussteigen, um die Garage zu öffnen. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet zudem immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen und trägt dadurch zu einer Freihaltung des Straßenraumes von ruhendem Verkehr bei. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes wird hierdurch weitgehend ausgeschlossen.

Innerhalb der Kleingartenanlage sieht das Konzept im nordöstlichen Bereich die Errichtung einer Stellplatzanlage vor. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch als Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Über die ergänzende textliche Festsetzung Nr. 3 wird klargestellt, dass die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der privaten Grünfläche ausschließlich innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig ist. Diese Festsetzung dient der Qualitätssicherung für die Freiraum- und Erholungsnutzung im Bereich der geplanten Kleingartenanlage.

## 5.6 Erschließung / Verkehrsflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind nahezu sämtliche Baugrundstücke über die Tillmannstraße bzw. den Münsterweg erschlossen. Lediglich die Flurstücke 182 (Neuwarendorf 81) und 179 (Neuwarendorf 84) sind direkt über die B 64 / August-Wessing-Damm erschlossen, ebenso die Bestandsgebäude im WA3. Die im Geltungsbereich gelegenen Verkehrsflächen der Tillmannstraße und des Münsterweges werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit die bestehende Erschließung gesichert. Für auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes mögliche Nachverdichtungen der Grundstücke entlang der Tillmannstraße ist die Erschließung öffentlich-rechtlich über Fahrrechte oder entsprechende Grundstücksparzellierungen zu sichern.

Die im WA2 geplante Tiny-House-Siedlung soll ebenfalls über eine öffentliche Straße erschlossen werden. Die geplante Verkehrsfläche weist eine Querschnittsbreite von 6,00 m und soll in einer Aufweitung enden, sodass insgesamt eine Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge

sichergestellt sein wird. Die Wendeanlage erfüllt den Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06, Bild 57). Der Bereich der Aufweitung bietet darüber hinaus ausreichend Platz, um bspw. öffentliche Besucherstellplätze und Fahrradstellplätze im Bereich der Wendeanlage anlegen zu können.

## 5.7 Grünflächen

Die im Osten des Plangebietes vorgesehene Kleingartenanlage wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die derzeit vorgesehene Planung von Wegen und Gartenparzellen wird im Bebauungsplan als vorgeschlagene Einteilung dargestellt, jedoch nicht verbindlich vorgegeben. Die Zulässigkeit von Gartenlauben und eines Vereinsheimes innerhalb der Kleingartenanlage wird über textliche Festsetzungen geregelt. Dabei wird klargestellt, dass eine gewerbliche Nutzung des Vereinsheimes unzulässig ist. Damit soll ausgeschlossen werden, dass das Vereinsheim bspw. für private Feiern vermietet oder verpachtet werden kann, um die Nutzung auf den Vereinszweck zu begrenzen.

Gemäß § 3 BKleinG sind in Kleingärten Lauben in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von maximal 24 m<sup>2</sup> zulässig. Dies umfasst die Laube sowie einen eventuellen überdachten Freisitz. Dieses Höchstmaß wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und die entsprechende Begrenzung in den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes überführt. Zudem wird ebenfalls in Anlehnung an § 3 BKleinG im Bebauungsplan dargestellt, dass die Lauben nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein dürfen, um eine schleichende Umwandlung in ein Wohngebiet zu vermeiden.

## 5.8 Wasserflächen und Gewässerrandstreifen

Im Südosten des Plangebietes wird der Geltungsbereich von dem namenlosen Gewässer Nr. 9201 (Wasser- und Bodenverband Warendorf Süd) durchquert. Das Gewässer kreuzt die B 64 und mündet schließlich in den Hellegraben. Entlang des Gewässers wird in einer Breite von 5 m ein Gewässerrandstreifen im Sinne des Landeswasserrechtes festgesetzt (§ 31 Landeswassergesetz), der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5.9 Grünordnung

In den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Grünordnung in Form von Pflanzgeboten aufgenommen, die sich auf die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen und des Sammelstellplatzes im Bereich der Kleingartenanlage bezieht. Ziel der Regelungen ist einerseits eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität im Plangebiet und andererseits eine ökologisch und stadtklimatisch optimierte Planung.

Die Pflanzgebote und Minderungsmaßnahmen führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange. Die Maßnahmen tragen dazu bei, Aufheizeffekte zu mindern und eine bodennahe Kühlung zu ermöglichen. Zudem leisten Begrünungen siedlungswasserwirtschaftlich den wertvollen Beitrag einer gewissen Retentionswirkung auf abfließendes Oberflächenwasser.



#### Heckenpflanzung an der Südseite des Münsterweges

Entlang der Südseite des Münsterweges wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist zur freiraumgestalterischen Einbindung der hinzutretenden Nutzungen eine Heckenpflanzung vorzunehmen. Entsprechende Angaben zum Zeitpunkt der Pflanzung, zur Mindestqualität der zu verwendenden Pflanzen sowie eine Vorschlagsliste geeigneter Arten sind der textlichen Festsetzung beigelegt.

#### Begrünung des Sammelstellplatzes an der Kleingartenanlage

Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist je angefangenem sechsten Stellplatz ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Mit der Begrünung von Stellplätzen wird das Aufheizen der Flächen durch die schattenspendende Wirkung der Baumkronen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO<sub>2</sub>-Bindung bei. Nicht zuletzt trägt die Begrünung der Stellplätze auch optisch dazu bei, die Stellplatzanlage verträglich in die Freiraumnutzung einzubinden.

#### Bepflanzung privater Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sollen zudem Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 gemacht werden. Zur Durchgrünung und Verschattung des Plangebietes ist auf jedem einzelnen Baugrundstück ein standortgerechter Baum der I. oder II. Ordnung mit einer Pflanzqualität von mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die allgemeinen Wohngebiete WA2 sollen von dieser Regelung ausgeschlossen bleiben, da der Begriff des Baugrundstückes im Zusammenhang mit Tiny-Häusern aufgrund der Mobilität der Tiny-Häuser variabler und flexibler zu werten ist und es sich bei Tiny-Häusern ohnehin um eine besonders ressourcenschonende Bebauungstypologie handelt.

#### Dachbegrünung

Für alle Teilbereiche des Plangebietes wird die Vorgabe getroffen, dass flach geneigte Dächer (weniger als 10° Dachneigung) und Flachdächer zu begrünen sind. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind bis zu 20% dieser Dachflächen, wenn sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden.

### **5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt verbunden. Die Bilanzierung dieser Eingriffe sowie die Ermittlung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Die beiden am südlichen Rand des Geltungsbereiches verorteten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bieten Raum für die Ausgestaltung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

## 5.11 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW 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 erlassenen örtlichen Bauvorschriften soll ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung gewährleistet werden.

### Dachgestaltung

Die an der Tillmannstraße und am Münsterweg vorhandene Wohnbebauung weist überwiegend Satteldächer auf, deutlich untergeordnet sind Walmdächer vorzufinden. Da der Dachgestaltung für das äußere Erscheinungsbild grundsätzlich eine wesentliche Rolle zukommt, werden örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 sind Sattel- und Walmdächer zulässig, durch welche eine sich in die baulich-gestalterische Gebietsprägung einfügende Bebauung sichergestellt werden soll. In den WA2-Bereichen sollen zugunsten einer hohen Flexibilität bei der Ausgestaltung der Tiny-Häuser keine Einschränkungen zur Zulässigkeit bestimmter Dachformen erlassen werden.

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 Ortgang vorgegeben werden. Mit dieser Festsetzung sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten bzw. -einschnitte vermieden werden.

Hinsichtlich der Dacheindeckung werden für alle Teilbereiche des Plangebietes glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen, da die damit verbundenen Reflexionen häufig als störend empfunden werden und eine Wahrnehmung als ruhige Dachlandschaft beeinträchtigen können. Hinsichtlich der Farbwahl der Dacheindeckung wird unter Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen eine Beschränkung auf die gebräuchlichen sowie städtebaulich und gestalterisch verträglichen RAL-Farbgruppen rot, braun oder grau festgelegt.

Explizit wird darauf hingewiesen, dass dies nicht Anlagen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließt und Dachbegrünungen zulässig sind.

In diesem Zusammenhang wird zugunsten einer gestalterisch hochwertigen Dachlandschaft auch vorgegeben, dass Solar-/Photovoltaikanlagen bei geneigten Dächern mit der gleichen Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen sind. Bei Flachdächern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von 0,8 m einhalten.

### Vorgartengestaltung, Einfriedungen und Abfallbehälter

Die Wahrnehmung der Gestaltung eines Baugrundstückes wird von der Gestaltung der Vorgartenflächen und den Grundstückseinfriedungen wesentlich beeinflusst, da sich diese

unmittelbar auf die Erfahrbarkeit des Straßenraumes auswirken. In der Planzeichnung werden in den allgemeinen Wohngebieten Vorgartenflächen gekennzeichnet und für diese Bereiche die Höhe (max. 0,8 m) und Materialität (heimische, standortgerechte Gehölze) von Einfriedungen beschränkt. Darüber ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schuttgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.

Aufgrund der besonderen gestalterischen Relevanz von Vorgartenflächen wird zudem vorgegeben, dass innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen Abfallbehälter nur zulässig sind, wenn diese mit einem Sichtschutz versehen werden (z. B. Pergola, Hecken, Rank-/ Kletterpflanzen) oder alternativ in Schränken untergebracht werden.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die überplanten Bestandsbereiche sind an die Strom- und Wärmeversorgung angeschlossen. Mögliche Nachverdichtungen sind über die Verlegung entsprechender Hausanschlüsse problemlos ebenfalls mit Strom und Wärme zu versorgen. Für die geplante Tiny-House-Siedlung sind die erforderlichen Leitungsverläufe in der Planstraße zu verlegen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen bieten für die Versorgung aller Bereiche im WA2 ausreichend Platz.

Hinsichtlich der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist festzustellen, dass sich in der Tillmannstraße und im Münsterweg von der Tillmannstraße bis zum Gewässer Hellegraben ein Trennsystem (Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal) befindet. Dieses Trennsystem wird in Höhe des Gewässers Hellegraben zusammengefasst und in den sich dort befindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Mit der Schaffung eines Versickerungsbeckens oder Regenrückhaltebeckens soll dieses Trennsystems wieder aktiviert werden um die Kläranlage hydraulisch zu entlasten und das Niederschlagswasser wieder unmittelbar dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Nach Auskunft der Bodenkarte für Nordrhein-Westfalen (BK50) des Geologischen Dienstes NRW liegen Bodenverhältnisse mit Versickerungseignung vor. Eine Flächen- und Muldenversickerung oder die Anlage von Sickerbecken ist somit möglich. Daher ist grundsätzlich vorstellbar, eine solche Anlage unterirdisch zu gestalten, sodass für die Fläche selbst einer Nutzung z. B. für Stellplätze weiterhin möglich sein könnte. Diese Vorüberlegungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und die Belange der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung mit dem Abwasserbetrieb Warendorf abgestimmt.

## **7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Nordseite des Münsterweges auf dem Flurstück 435 ein Heiligenhäuschen, das unter der Nummer A 373 als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Warendorf verzeichnet ist.

Das Baudenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet, da das Vorkommen von Baudenkmalern im Sinne des Objekt- und Umgebungsschutzes für die Beurteilung von Bauvorhaben ein zu beachtender Belang ist.

Darüber hinaus sind keine weiteren Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Der Bebauungsplan wird vorbeugend dennoch um einen Hinweis auf das erforderliche Vorgehen im Falle unerwarteter Funde im Rahmen von Bodeneingriffen ergänzt.

## **8 Belange der Umwelt**

### **8.1 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung), die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

### **8.2 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Etwa 250 m nördlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“. Um sicherzustellen, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet hat, wird zudem eine FFH-Vorprüfung erstellt.

### **8.3 Immissionsschutz**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der geplanten Bebauungsplanaufstellung der Fall, da das im Nahbereich bestehender Gewerbegebiete und relevanter Verkehrswege gelegene Plangebiet einer Einwirkung von Gewerbe- und Verkehrslärm unterliegt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand der Kernstadt können zudem landwirtschaftliche Emissionen auftreten.

Zur sachgerechten Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde das nachstehend aufgeführte Fachgutachten erstellt:

- Fachbeitrag Schallschutz für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes Am Hellegraben“ (Verkehrs- und Gewerbelärm) (RP Schalltechnik, Osnabrück, 04/2022)

### 8.3.1 Gewerbelärm

#### Relevante Emissionsquellen

Relevante Emissionsquellen für die schalltechnische Untersuchung des Gewerbe-/Anlagenlärms sind die nördlich und östlich des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbegebiete. Das östlich gelegene Gewerbegebiet „Am Hellegraben“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 2.32 „Gewerbegebiet Am Hellegraben“ beplant (Festsetzung als Gewerbegebiet). Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das nicht durch einen Bebauungsplan überplante „Hartsteinwerk“. Nördlich der an der Nordseite des Münsterweges vorhandenen Wohnbebauung schließt das „Gewerbegebiet West“ an, das durch den Bebauungsplan Nr. 2.81 „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“ beplant ist.

In den Bebauungsplänen sind schalltechnische Festsetzungen aufgrund des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen getroffen worden. Konkrete Aussagen zu Schallleistungspegeln oder Geräuschkontingente sind dort nicht hinterlegt.

Begrenzt werden die Schallleistungspegel der Betriebe bereits heute von der umliegenden Wohnbebauung, die laut der Bebauungspläne im Westen und Norden als allgemeines Wohngebiet eingestuft ist. Daher wird im Schallgutachten eine Berechnung des maximal von den gewerblich genutzten oder als Gewerbegebiete überplanten Flächen ausgehenden und auf die bereits bestehende Bebauung einwirkenden gewerblichen Schalls vorgenommen. An den relevanten Gebäuden werden Immissionsorte platziert, um für die Gewerbeflächen der Bebauungspläne die zulässigen Schallleistungspegel zu ermitteln.

#### Beurteilungsgrundlage: Richtwerte nach TA Lärm und Orientierungswerte nach DIN 18005

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete und Dauerkleingärten festgesetzt. Den allgemeinen Wohngebieten kommt ein entsprechender Schutzanspruch zu. Die geplante Kleingartenanlage kann nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf analog einem Mischgebiet eingestuft werden.

Es gelten nach der DIN 18005 / TA Lärm somit für den Gewerbelärm folgende Orientierungs- bzw. Richtwerte außerhalb von Gebäuden:

|          |                        | Mischgebiete | Allgemeine Wohngebiete |
|----------|------------------------|--------------|------------------------|
| tagsüber | (06:00 bis 22:00 Uhr): | 60 dB(A)     | 55 dB(A)               |
| nachts   | (22:00 bis 06:00 Uhr): | 45 dB(A)     | 40 dB(A)               |

#### Berechnungsergebnisse und Abwägung

Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass es im Untersuchungsgebiet durch die Gewerbegebiete zu keinen Überschreitungen kommt. Der Richtwert von 55 dB(A) für das WA-Gebiet wird deutlich unterschritten, der Richtwert von 60 dB(A) wird für die Kleingartenanlage auch nicht erreicht. Letzteres wird im Bebauungsplan dadurch sichergestellt, dass der östliche Streifen der privaten Grünfläche „Dauerkleingärten“ als Bereich festgesetzt wird, in dem ein Nutzungsausschluss für den dauerhaften Aufenthalt gilt. Dieser Bereich kommt bspw. für das Vereinsheim der Kleingartenanlage (und damit lediglich für temporäre Nutzungen) in Betracht, nicht aber für die eigent-

lichen Parzellen der Dauerkleingärten zur individuellen Gartennutzung. Für das im Nordosten geplanten Gewerbegebiet wird aufgrund der dort vorhandenen Wohnnutzung im Schallgutachten ein mischgebietstypischer Schutzanspruch angesetzt, der sowohl im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten wird.

Es ist somit festzustellen, dass es auf Basis der heute zulässigen Schallausbreitung der angrenzenden Gewerbeflächen zu keinen Überschreitungen der Richtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.52 kommt. Bezogen auf den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm ist der Bebauungsplan Nr. 2.52 somit vollziehbar. Die Schaffung von Baurecht in einem allgemeinen Wohngebiet oder in der geplanten Kleingartenanlage ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bezogen auf Gewerbelärm nicht mit baulichen Auflagen verbunden.

Um die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich zu stören, wird im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches ein „nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N))“ festgesetzt. Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE(N)) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Ein Konflikt mit den angrenzenden Wohngebieten kann damit bei satzungsgemäßer Bodennutzung ausgeschlossen werden.

Das direkt an der südöstlichen Plangebietsgrenze gelegene allgemeine Wohngebiet WA3 wird zur Bestandssicherung an der Stelle festgesetzt. Im Falle einer Neubebauung, wesentlicher An- und Umbauten und/oder Nutzungsänderungen ist der Nachweis zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu erbringen. Entlang der östlichen und nördlichen Grenze des entsprechenden Teilbereiches des WA3 wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, um durch eine Lärmschutzwand eine Abschirmung vor einwirkendem Gewerbelärm zu erreichen. Im weiteren Verfahren wird die Wirksamkeit der Maßnahme ermittelt und bewertet. Darüber hinaus verbleiben Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, bspw. durch lärmabgewandte Ausrichtung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume oder Festverglasung von Fenstern.

### **8.3.2 Verkehrslärm**

#### Relevante Emissionsquellen

Bzgl. des Verkehrslärms sind der August-Wessing-Damm (B 64), der Münsterweg, die Tillmannstraße sowie die Straße Neuwarendorf relevante Emissionsquellen.

Die Verkehrsbelastung der B 64 wird einer vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) durchgeführten Verkehrszählung aus 2015 entnommen. Die Verkehrsdaten des Münsterweges, der Tillmannstraße sowie Neuwarendorf entstammen Verkehrszählungen der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2022. Für den Prognosehorizont 2035 werden die Daten der vorgenannten Erhebungen mit einem rechnerischen Aufschlag von 0,4 % pro Jahr versehen, um die allgemeine Verkehrszunahme bis 2035 abzubilden.

#### Beurteilungsgrundlage: Orientierungswerte nach DIN 18005

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen



der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete:

|          |                        | Mischgebiete | Allgemeine Wohngebiete |
|----------|------------------------|--------------|------------------------|
| tagsüber | (06:00 bis 22:00 Uhr): | 60 dB(A)     | 55 dB(A)               |
| nachts   | (22:00 bis 06:00 Uhr): | 50 dB(A)     | 45 dB(A)               |

Die geplante Kleingartenanlage kann nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf analog einem Mischgebiet eingestuft werden.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete genannt:

|          |                        | Mischgebiete | Allgemeine Wohngebiete |
|----------|------------------------|--------------|------------------------|
| tagsüber | (06:00 bis 22:00 Uhr): | 64 dB(A)     | 59 dB(A)               |
| nachts   | (22:00 bis 06:00 Uhr): | 54 dB(A)     | 49 dB(A)               |

Wenngleich sich die Grenzwerte der 16. BImSchV wie vorstehend beschrieben an den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen richten, können die Grenzwerte auch in diesem Planfall im Abwägungsprozess herangezogen werden. Werden die im Vergleich zu den Orientierungswerten nach DIN 18005 um 4 dB(A) erhöhten Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten, liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes vor. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass mit der Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt sind. Wenngleich das OVG NRW für Außenwohnbereiche einen Wert von 62 dB(A) maximal für zumutbar erklärt hat (Urteil vom 06.04.2020), soll dieser Abwägungsspielraum nicht vollständig ausgeschöpft werden. Im vorliegenden Fall sollen daher die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für den Schutz der Außenwohnbereiche herangezogen werden.

#### Berechnungsergebnisse

Den Ergebnissen des Schallgutachtens ist zu entnehmen, dass es durch den Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum im Plangebiet zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt. Es ist erkennbar, dass es durch den Verkehrslärm am Tag fast im gesamten Plangebiet zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiete kommt. Für die Dauerkleingärten ist lediglich im Nahbereich der B 64 eine Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) zu erwarten.

#### Abwägung und planerische Bewältigung

Angesichts der prognostizierten Lärmbelastung ist grundsätzlich zunächst zu konstatieren, dass der Geltungsbereich bezogen auf die Verkehrslärmsituation nicht ohne weiteres für die geplante Nutzung geeignet ist. Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse

i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt werden können. Da das Plangebiet für die projektierten Nutzungen eine hohe Lagegunst aufweist (siehe auch Kap. 2) und das Vorhaben einen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Lückenschluss im Stadtgefüge erwirken kann, wodurch wiederum die planerisch gebotene Innenentwicklung forciert wird, soll das Trennungsgebot in diesem Planfall überwunden werden. Somit ist darzulegen, wie die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgen kann.

Hier sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z. B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbahnbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der schutzbedürftigen Nutzung positioniert sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen schützen neben den Wohnräumen auch die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen und Balkone) und sind daher im Allgemeinen passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) möglichst vorzuziehen.

Die vom Verkehrslärm meistbetroffenen Bereiche mit deutlichen Orientierungswertüberschreitungen sind die straßennächsten Bereiche an der B 64. Eine effektiv abschirmende Wirkung an einem Immissionsort setzt eine möglichst lückenlose Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung voraus. Im Regelfall ist dazu die Sichtlinie zwischen dem höchsten zu schützenden Fenster und der Fahrbahn zu unterbrechen. Lärmschutzwände oder -wälle kommen im vorliegenden Fall als wirkungsvolle Lösung nicht in Betracht, da durch die Kreuzungssituation der B 64 mit der Tillmannstraße und den bereits straßenbegleitend an der B 64 errichteten und direkt von dieser erschlossenen Grundstücken eine regelmäßige Unterbrechung der Wand oder des Walles auftreten würde und diese zudem städtebaulich und gestalterisch an der Stelle, die eine Ortseingangssituation der Kernstadt darstellt, abzulehnen ist.

Somit verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung im Inneren der geplanten Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen oder bspw. Laubengänge zur Erschließung der Wohnungen vorgelagert werden.

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens werden zur Festlegung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche II–VI im Bebauungsplan festgesetzt, anhand derer bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden können. Die Lärmpegelbereiche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt und Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm  $55 \leq 60$  dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm  $60 \leq 65$  dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm  $65 \leq 70$  dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm  $70 \leq 75$  dB(A)

Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm  $75 \leq 80$  dB(A)

#### Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlafen geeignete Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen.

#### Schallschutz für Außenwohnbereiche

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit einem Beurteilungspegel von  $> 59$  dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche/architektonische Maßnahmen so zu schützen, dass eine Einhaltung eines Beurteilungspegels von 59 dB(A) gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich einem Außengeräuschpegel von maximal 59 dB(A) ausgesetzt ist.

Von den textlichen Festsetzungen 7.1-7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gem. DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch eine Grundrissanordnung, die Eigenabschirmung des Baukörpers und/oder die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen etc.) verminderte Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

Es ist somit festzustellen, dass die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes nicht sichergestellt werden können. Der planerische Abwägungsspielraum ermöglicht die Umsetzung der Vorhabenplanung dennoch, da die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gebotene Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. Die Ausschöpfung dieses Abwägungsspielraumes ist im vorliegenden Fall erforderlich, um für die gewachsene städtebauliche Situation mit dem direkten Nebeneinander der emittierenden Verkehrswege und der bereits vorhandenen sowie der zusätzlich geplanten Nutzung eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen. Alternativ würde in weiten Teilen des Plangebietes ausschließlich eine gewerbliche Nutzung möglich sein, die dann wiederum aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung an der Tillmannstraße und am Münsterweg aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch wäre.

Letztendlich ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Kleingartenanlage getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Bauleitplanung bereitet einen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Lückenschluss im Stadtgefüge vor. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der stellenweise kritischen Lärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zu schaffen. Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1a BauGB, in diesem Fall unter Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),

- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)

eine Entscheidung zur geplanten Entwicklung getroffen worden.

Dabei spielen die planungsrechtlich vorgegebenen Kriterien eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen vor dem Hintergrund der oben skizzierten Lärmsituation ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Für eine Wohnnutzung an dem Standort spricht die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die hohe Lagegunst des Planbereiches für die Schaffung eines Angebotes zur Errichtung von Tiny-Häusern und einer seit vielen Jahren in Warendorf nachgefragten Kleingartenanlage. Planungsalternativen im Sinne einer gewerblichen Entwicklung des Plangebietes (unkritisch im Sinne auf das Plangebiet einwirkender Immissionen) können an dem Standort nicht konfliktfrei betrieben werden, da daraus wieder anders geartete immissionschutzrechtliche Schwierigkeiten an den bereits bestehenden Wohnnutzungen resultieren würden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sicherzustellen. Da die projektierte Nutzungsart nutzungsstrukturell aus Sicht der Stadt Warendorf ideal in das städtebauliche Umfeld passt und in besonderem Maße der Nachfragesituation entspricht, wird im Rahmen der gebotenen Abwägung eine Entscheidung für die Planung getroffen.

### **8.3.3 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen, sodass saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsmissionen auftreten können. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

## **8.4 Bodenschutz / Umwidmungssperrklausel / Altlasten / Kampfmittel**

### Bodenschutz

Eine wohnbauliche Nutzung von Teilen des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. 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. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB wird somit entsprochen.

### Umwidmungssperrklausel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Stadt Warendorf verfolgt bereits seit längerer Zeit das Ziel zur Schaffung einer Kleingartenanlage, ebenso wie das Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Entstehung einer Tiny-House-Siedlung. Die im Geltungsbereich gelegene Fläche weist hierfür eine besondere Lagegunst auf. Grundsätzlich handelt es sich um eine Fläche, die mit einer Entfernung von rd. 1,5 km Luftlinie zur Altstadt eine innerstädtische Lage aufweist. Die Tiny-House-Siedlung kann somit in einer innenstadtnahen Lage entstehen und durch die Anknüpfung an die vorhandene Wohnnutzung nicht isoliert angeordnet werden. Die geplante Kleingartenanlage schafft einen sinnvollen Übergang zwischen der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung und den im Geltungsbereich vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzungen. Der geplanten Flächenentwicklung im Sinne eines Lückenschlusses im Siedlungszusammenhang wird Vorrang vor dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen eingeräumt.

### Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen noch entsprechende Verdachtsflächen im Sinne des Altlastenerlasses (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat für den Bereich rund um den Münsterweg eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen entsprechend der am 16.09.2021 der Stellungnahme beigefügten Karte keine Kampfmittelverdachtsflächen vor.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Warendorf) und ggf. der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Warendorf oder die Kreispolizeibehörde Warendorf zu verständigen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## **8.5 Klimaschutz / Energieeffizienz**

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

Als Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Darüber hinaus sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen

Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und 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 Solarpotenzialkataster der Stadt Warendorf [1] sind die Bestandsgebäude für eine Nutzung von Solarthermie überwiegend bis gut geeignet. Je nach Gebäudestellung ist eine Nutzung solarer Strahlungsenergie damit möglich.

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie im Bauplanungsrecht zugesprochen wird, soll die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermie-Modulen grundsätzlich ermöglicht werden.

Aufgrund der Überplanung eines bereits baulich genutzten Bereiches soll jedoch auf zwingende Vorgaben zur Gebäudestellung verzichtet werden. Dies ist vertretbar, da das Solarpotenzialkataster zeigt, dass sowohl Ost-West als auch Nord-Süd ausgerichtete Dachflächen im Bestand eine Eignung zur Nutzung der Solarenergie aufweisen. Die gewählte Dachneigung von 25° zu 50° ermöglicht eine effiziente Nutzung der Solarenergie auf entsprechend ausgerichteten Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1. Auch in den allgemeinen Wohngebieten WA2 ermöglichen die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung eine effiziente Nutzung der solaren Strahlungsenergie. Eine effiziente Ausnutzung der Solarenergie ist damit möglich.

Bezüglich der Nutzung von Geothermie liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes NRW [2] eine mittlere geothermische Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet weist bei allen angegebenen Sondenlängen (40 - 100 m) ein mittleres Potenzial (Klasse 3b) zur Nutzung von Erdwärmesonden auf. Aus diesem Grund wird auf Festsetzungen oder Hinweise zur Nutzung von Geothermie verzichtet.

Mikroklimatische Veränderungen werden im Vergleich zur Bestandssituation nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben, da die wohnbauliche Flächenentwicklung nur marginal über die Bestandsnutzung hinaus ausgedehnt wird. Weite Teile der heutigen landwirtschaftlichen Fläche verbleiben auch künftig als Grünfläche, von der eine entsprechende Kaltluftentstehung ausgehen kann. Zudem wird dem Plangebiet aufgrund der nordwestlichen Randlage im Ortsteil und den damit verbundenen zahlreich vorhandenen Freiflächen im Nahbereich beginnenden Außenbereich lediglich eine untergeordnete stadtklimatische Relevanz zugesprochen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der im Bereich der Kleingartenanlage zulässigen Stellplatzanlage, der privaten Baugrundstücke und flach geneigter Dächer und Flachdächer werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **9 Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen**

### Gewässerunterhaltung

Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches wird vom namenlosen Gewässer Nr. 9201 (Wasser- und Bodenverband Warendorf Süd) durchquert. Das Gewässer unterquert die B 64 und mündet schließlich in den Hellegraben. Entlang des Gewässers wird in einer Breite von 5 m ein



Gewässerrandstreifen im Sinne des Landeswasserrechtes festgesetzt (§ 31 Landeswassergesetz), der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Hochwasserschutz und Starkregen

In § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Neben diesem sich im Wesentlichen auf das in Verbindung mit Oberflächengewässern stehenden Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. unter [3]). Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass es innerhalb der heutigen Ackerflächen Bereiche gibt, für die im Falle eines extremen Starkregenereignisses geringfügige Wasserstände prognostiziert werden. Zur Sicherstellung einer sachgerechten Abwägung bzgl. der Starkregenbeeinflussung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren eine Überflutungsprüfung durchgeführt.

## 10 Quellenverzeichnis

- [1] Homepage Solare Stadt: [www.solare-stadt.de/warendorf/Solarpotenzialkataster](http://www.solare-stadt.de/warendorf/Solarpotenzialkataster)
- [2] Datenbank des Geologischen Dienstes NRW: <https://www.geothermie.nrw.de/>
- [3] Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>

Bielefeld / Warendorf, September 2022

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. 2.33 als Anlage beigelegt.

Warendorf, den.....

.....  
Leitung Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung